

Tierpark
Herberstein

Pachtvertrag

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 20 H 2/2007 – 20

INHALTSVERZEICHNIS

1. PRÜFUNGSGEGENSTAND	3
2. PRÜFKOMPETENZ	6
2.1 PRÜFUNG DER ABTEILUNGEN DES LANDES.....	6
2.2 EINSICHT IN DIE „STEIRISCHER LANDESTIERGARTEN GMBH“.....	6
3. AUSGANGSLAGE	7
3.1 FORTFÜHRUNGSKONZEPT.....	7
3.2 ZUWENDUNGEN.....	9
4. PACTHVERTRAG	10
4.1 RECHTLICHES.....	10
4.2 PACTHOBJEKT.....	12
4.2.1 Übernommene Pachtverträge.....	13
4.2.2 Namensrecht und Recht auf bildliche Darstellung.....	15
4.2.3 Übernommene Leasingverpflichtungen.....	17
4.2.4 Übernommene Lieferanten- und Wartungsverträge.....	17
4.3 VERTRAGSDAUER.....	18
4.4 BEENDIGUNG.....	18
4.4.1 Beendigung und Übergabe „ohne lebenden Tierpark“.....	19
4.4.2 Beendigung und Übergabe des „lebenden Tierparks“.....	20
4.4.3 Vorzeitige Beendigung.....	21
4.4.4 Erworbene Grundstücke.....	22
4.5 PACTHZINS.....	24
4.5.1 Auszahlung des Pachtzinses.....	24
4.5.2 Weitere.....	26
4.5.3 Betriebskosten.....	28
4.6 PREISBILDUNG.....	29
4.7 HAFTUNG UND BETRIEBSPFLICHT.....	35
4.8 BEHÖRDLICHE AUFLAGEN.....	41
4.9 ZUSTAND DES PACTHOBJEKTES.....	42
4.10 DIENSTNEHMER.....	44
4.11 EINTRITTSERLÖSE UND MARKETING.....	50
4.12 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	55
5. FESTSTELLUNGEN	57

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
ASVG	Allgemeines Sozialversicherungsgesetz
AVRAG	Arbeitsvertragsrechtsanpassungsgesetz
BAO	Bundesabgabenordnung
BM	Bundesministerium
GesmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GF	Geschäftsführer
Herberstein OHG	Herberstein Tier- und Naturpark Schloss Herberstein OHG
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz
RSB	Regierungssitzungsbeschluss
SLT	Steirischer Landestiergarten GmbH im Text: „Steirischer Landestiergarten“
VPI	Verbraucherpreisindex
VSt	Voranschlagstelle

1. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Der Steiermärkische Landtag hat mit Beschluss Nr. 445 vom 19.12.2006, Pkt. 12., die Steiermärkische Landesregierung dazu aufgefordert, den Landesrechnungshof mit einer Prüfung und Evaluierung des im Oktober 2006 zwischen dem Land Steiermark und der Herberstein OHG¹ geschlossenen Pachtvertrages zu beauftragen.

In Entsprechung dieses Landtagsbeschlusses hat der zuständige politische Referent, Herr Erster Landeshauptmannstellvertreter Hermann Schützenhöfer gegenüber dem Obmann des Kontrollausschusses mit Schreiben vom 27.6.2007 gem. § 26 Abs. 2 Z.3 LRH-VG angeregt, den Landesrechnungshof mit der gegenständlichen Prüfung zu beauftragen.

Aufgrund dieser Anregung hat der Ausschuss für Kontrolle in seiner Sitzung am 27.11.2007 den Landesrechnungshof aufgefordert,

eine Prüfung und Evaluierung des im Oktober 2006 zwischen dem Land Steiermark und der Herberstein OHG geschlossenen Pachtvertrages

durchzuführen.

Dieser Prüfauftrag ist am 6.12.2007 beim LRH eingegangen.

Grundlage der Prüfung waren entsprechend dem Prüfauftrag der Pachtvertrag, abgeschlossen zwischen der „Steirischer Landestiergarten GmbH“, im Text: „Steirischer Landestiergarten“ (SLT) und der „Herberstein OHG“ am 29.9.2006

¹ Die vormalige „Herberstein Tier- und Naturpark Schloß Herberstein OEG“ wurde per 1.1.2005 zur „Herberstein Tier- und Naturpark Schloss Herberstein OHG“ und ist in Folge durchgehend als „Herberstein OHG“ bezeichnet.

sowie die Auskünfte und folgende vorgelegten Unterlagen der zuständigen Abteilung und des SLT:

- Kaufverträge vom 29.9.2006 über die Fahrnisse des Tierparks Herberstein und die Grundstücke _____, _____ und _____
- Vereinbarung vom 29.9.2006 zwischen dem SLT und der Herberstein OHG betreffend die Grundstücke _____, _____ und _____, Grundbuch _____

- Kooperationsvereinbarung- und Nutzungsvereinbarung vom 29.9.2006 zwischen dem SLT und der Herberstein OHG
- Sponsoringvertrag vom 15.5.2007 zwischen einer Firma und dem SLT
- RSB vom 19.12.2005
- Förderungsvereinbarung vom 20.12.2005 zwischen der Herberstein OHG und dem Land Steiermark
- RSB vom 11.9.2006
- Gutachten zu rechtlichen und finanziellen Grundlagen einer Fortführung des Tierparks Herberstein
- Beilagen lt. § 36 des Pachtvertrages:
 1. Vermessungsplan
 2. Vertriebsvertrag einer Veranstaltungsfirma
 3. Vereinbarung Pacht _____ und _____
 4. Pachtvertrag _____
 5. Konvolut 6 Leasingverträge samt Zusammenstellung
 6. Vereinbarung mit einer Werkzeug- und Montagefirma
 7. Aufstellung der übertragenen Tiere
 8. Liste Mitarbeiter Tierpark

Zur Prüfung und Evaluierung des gegenständlichen Pachtvertrages waren nicht nur der Pachtvertrag selbst, sondern auch sämtliche damit in Verbindung stehende Unterlagen, wie Grundbuchsauszüge hinsichtlich Grundstücksteilungen, weitere Verträge und Gutachten zum Pachtvertrag heranzuziehen.

Stellungnahme des Herrn Ersten Landeshauptmannstellvertreters**Hermann Schützenhöfer:**

Zum oben angeführten Prüfbericht des Landesrechnungshofs wird seitens der Fachabteilung 12A folgende Stellungnahme abgegeben:

Seit dem 1. Oktober 2006 wird mittlerweile der Tierpark Herberstein vom Land Steiermark geführt. Das Anliegen, den Tierpark Herberstein als wichtige steirische Tourismusattraktion zu erhalten, wurde umgesetzt. Die Tierwelt Herberstein kann eine erfolgreiche Bilanz dieser 2 Jahre vorweisen. Mit der Errichtung des neuen Bärengeheges wurde eine neue Besucherattraktion geschaffen, die großzügig ausgebauten Spielbereiche sind zu einem Anziehungspunkt für die jungen Besucher geworden. Alleine im Jahr 2007 haben bereits 164.918 Gäste den Tierpark besucht, für 2008 werden insgesamt rund 170.000 Besucherinnen und Besucher erwartet (vgl. 2006: 131.838 Gäste). Auch ein Zuwachs bei den ausländischen Gästen ist zu verzeichnen. Diese Zahlen zeigen, dass mit dem Abschluss der Verträge zum „Gesamtpaket Kauf und Pacht Herberstein“ ein richtiger Weg beschritten wurde und somit der Leitbetrieb „Tierwelt Herberstein“ für die Region Apfelfeld-Stubenbergsee und die gesamte Steiermark gesichert werden konnte.

Stellungnahme des Herrn Landesfinanzreferenten**Landesrat Dr. Christian Buchmann:**

Sowohl die Abteilung 14 – Wirtschaft und Innovation als auch die Fachabteilung 4A – Finanzen und Landeshaushalt waren in diesen Prüfungsvorgang nicht eingebunden, da ihnen auf Grund der geltenden Geschäftseinteilung keine Zuständigkeit zukommt.

2. PRÜFKOMPETENZ

2.1 Prüfung der Abteilungen des Landes

Die Zuständigkeit für die Prüfung der Abteilungen bzw. Fachabteilungen des Landes Steiermark durch den LRH ist nach § 2 LRH-VG gegeben.

2.2 Einsicht in die „Steirischer Landestiergarten GmbH“

Gemäß § 3 Abs. 1 LRH-VG obliegt dem Landesrechnungshof u.a. die Kontrolle der Gebarung von Unternehmungen, an denen das Land Steiermark mit mindestens 25 v.H. des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist.

Die Prüfkompentenz ergibt sich daher nach § 3 Abs. 1 LRH-VG aus der direkten, 100%-igen Beteiligung des Landes Steiermark an der „Steirischer Landestiergarten GmbH“.

3. AUSGANGSLAGE

3.1 Fortführungskonzept

Im Landtagsbeschluss Nr. 1617 vom 19.10.2004 bekennt sich der Steiermärkische Landtag zum Tier- und Naturpark Schloss Herberstein als touristisches Leitprojekt der Region Oststeiermark.

Weiters wird darin die Landesregierung aufgefordert eine neue Gesellschaftskonstruktion zu finden, bei der – allenfalls unter Einbeziehung des Landesmuseums Joanneum oder der Steiermärkischen Tourismus GmbH – eine entscheidende Einflussnahme des Landes Steiermark auf die Verwendung der Fördergelder sichergestellt wird.

Im RSB vom 19.12.2005 führte die Steiermärkische Landesregierung aus, dass sich das Land Steiermark wiederholt zur Sicherung des Fortbestandes des Tierparks Herberstein als eine der wichtigsten touristischen Attraktionen des Landes bekannt hat.

In diesem RSB wurde einstimmig ein Beschluss über kurzfristige und langfristige Maßnahmen zur Sicherung des Fortbestandes des Tierparks Herberstein gefasst.

Als kurzfristige Maßnahme wurde ein Zuschuss von € 450.000,00 gewährt. Als langfristige Maßnahme wurde eine Grazer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei beauftragt, bis Ende März 2006 ein Fortführungskonzept zur langfristigen Sicherung des Tierparks zu erarbeiten.

Begleitend zum RSB wurde am 20.12.2005 eine Förderungsvereinbarung mit der Herberstein Tier- und Naturpark Schloss Herberstein OHG geschlossen.

Am 24.5.2006 hat der Landtag mehrheitlich beschlossen, den Bericht der Landesregierung über den o.a. Zuschuss von € 450.000,00 und dessen Umsetzung zur Kenntnis zu nehmen und der weiteren Vorgangsweise bezüglich des Fortführungskonzeptes zuzustimmen.

Am 16.8.2006 wurde in einer außerordentlichen Sitzung der Steiermärkischen Landesregierung einstimmig beschlossen, das von der Steuerberatungskanzlei erarbeitete Fortführungskonzept zu übernehmen.

Der zu prüfende Pachtvertrag wurde von der FA12A – Tourismusförderung und Steirische Tourismus GmbH, begleitet von einer Rechtsanwaltskanzlei, ausverhandelt.

Am 11.9.2006 beschloss die Steiermärkische Landesregierung einstimmig ein „Gesamtpaket Herberstein“.

Abgesehen von den im Pachtvertrag angeführten Grundstücken, die das Land Steiermark als Erweiterungsflächen für den Tierpark angekauft hat, ist man zusätzlich mit der Herberstein OHG übereingekommen, dass diese [REDACTED]

[REDACTED] Laut o.a. RSB war vorgesehen, dass der Ankauf durch die Gemeinde seitens des Landes unterstützt werde.

Im Zuge dieser Regierungssitzung wurden u.a. folgende Rechtsakte genehmigt:

- Pachtvertrag vom 29.9.2006 samt Beilagen
- Kaufvertrag vom 29.9.2006 über die Fahrnisse des Tierparks Herberstein
- Kaufvertrag vom 29.9.2006 über die Grundstücke [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] Grundbuch [REDACTED] als allfällige Erweiterungsflächen
- Kooperationsvereinbarung- und Nutzungsvereinbarung vom 29.9.2006 zwischen dem SLT und der Herberstein OHG

Zudem wurde die Gründung der „Steirischer Landestiergarten GmbH“ (SLT) beschlossen und das Stammkapital von € 35.000,00 und die Übernahmekosten von gesamt € 3.623.300,00 freigegeben. Außerdem wurde vorgeschlagen, die

Mittel für die Kosten für die im Zuge der Übernahme erstellten Gutachten und Konzepte von gesamt € 237.000,00 bereit zu stellen.

Der Tierpark Herberstein wurde somit ab 1.10.2006 durch die eigens gegründete 100%ige Gesellschaft des Landes Steiermark gepachtet.

3.2 Zuwendungen

Nachfolgend werden jene Zuwendungen (Subventionen, Darlehen, Beteiligungskapital) dargestellt, die nach dem Prüfbericht des LRH betreffend den Tierpark Herberstein ergangen sind. Dabei werden je nach Zeitpunkt der Gewährung die Subventionsempfänger „Herberstein Tier- und Naturpark Schloss Herberstein OHG“ und „Steirischer Landestiergarten GmbH“ (SLT) unterschieden.

Zuwendungen an die Herberstein OHG

RSB 19.12.2005		€	
RSB 19.12.2005		€	
SUMME		€	450.000,00

Zuwendungen an die Steirischer Landestiergarten GmbH

RSB 11.9.2006	Stammkapital SLT	€	35.000,00
RSB 11.9.2006	Abdeckung lfd. Geschäftsbetrieb, Übernahme u. Fortführungskosten, Grundstückserwerb	€	3.623.300,00
RSB 11.6.2007	Gesellschafterzuschuss, Abgangsdeckung 07	€	800.000,00
RSB 3.3.2008	Gesellschafterzuschuss, Abgangsdeckung 08	€	800.000,00
SUMME		€	5.258.300,00

Aufwendungen in Zusammenhang mit dem Landestiergarten

RSB 11.9.2006	div. Gutachten u. touristisches Entwicklungskonzept	€	237.000,00
GESAMTSUMME		€	5.945.300,00

4. PACTHVERTRAG

4.1 Rechtliches

§ 861 ABGB (Abschließung des Vertrages)

Wer sich erklärt, daß er jemanden sein Recht übertragen, das heißt, daß er ihm etwas gestatten, etwas geben, daß er für ihn etwas thun, oder seinetwegen etwas unterlassen wolle, macht ein Versprechen; nimmt aber der Andere das Versprechen gültig an, so kommt durch den übereinstimmenden Willen beyder Theile ein Vertrag zu Stande. So lange die Unterhandlungen dauern, und das Versprechen noch nicht gemacht, oder weder zum voraus, noch nachher angenommen ist, entsteht kein Vertrag.

§ 1090 ABGB (Bestandvertrag)

Der Vertrag, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, heißt überhaupt Bestandvertrag.

§ 1091 (Pachtvertrag)

Der Bestandvertrag wird, wenn sich die in Bestand gegebene Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen läßt, ein Miethvertrag; wenn sie aber nur durch Fleiß und Mühe benützt werden kann, ein Pachtvertrag genannt. Werden durch einen Vertrag Sachen von der ersten und zweyten Art zugleich in Bestand gegeben; so ist der Vertrag nach der Beschaffenheit der Hauptsache zu beurtheilen.

Laut Koziol/Welser, *Bürgerliches Recht I* [2006], 114 – 121 kommt der **Vertrag** durch die übereinstimmenden Willenserklärungen (mindestens) zweier Personen zustande.

Der Vertragsabschluss ist also eine für die Beteiligten verbindliche rechtliche Regelung, die von ihnen gemeinsam in Geltung gesetzt wird. Durch diese Regelung verfolgen die Parteien typisch gegenläufige Zwecke.

Eine Partei schließt in aller Regel nur ab, wenn sie (subjektiv) meint, dass die zu empfangende Leistung für sie wertvoller ist als die hinzugebende oder dass die Leistungen zumindest gleichwertig sind.

Die Rechtsordnung begnügt sich regelmäßig mit einer solchen „subjektiven Äquivalenz“.

Aus den im Kapitel 3. dargestellten Beschlüssen der Landesregierung und des Landtages geht hervor, dass der Tierpark Herberstein nicht vom Steirischen Landestiergarten übernommen wurde, weil das Unternehmen für sich gewinnbringend ist, sondern weil es im öffentlichen Interesse liegt, den Tierpark zu erhalten und bei gesamtwirtschaftlicher Betrachtung über eine Umwegrentabilität für das Land Vorteile erwartet werden.

Insbesondere bei Dienstleistungsbetrieben, z.B. im Kultur- oder Tourismusbereich sind Effizienz und Nutzen in einer gesamtwirtschaftlichen und gesamtgesellschaftlichen Dimension zu beurteilen.

Das Ziel, den Tierpark zu erhalten, basiert auf einer politischen Entscheidung. Der Wert für die Öffentlichkeit und das öffentliche Interesse an seiner Erhaltung werden als gegeben vorausgesetzt.

Es wird daher im vorliegenden Prüfbericht im Sinne des Prüfersuchens das Verhältnis der Leistung und Gegenleistung der Pachtvereinbarung zwischen den Vertragsteilen aufgezeigt. Weiters wird erörtert, ob die Vereinbarung der Erhaltung des Tierparks im engeren Sinne dient und ob in manchen Vertragspunkten eine Sphärenüberschneidung zwischen dem Interesse an der Erhaltung des Tierparks und davon unabhängigen wirtschaftlichen Interessen der Herberstein OHG vorliegt.

4.2 Pachtobjekt

Am 29.9.2006 wurde der Pachtvertrag zwischen der Steirischen Landestiergarten GmbH und der Herberstein OHG geschlossen.

Gegenstand der Pacht sind

- a) der Tierpark-Kernbereich
- b) die im Vertrag genannten Namensrechte
- c) die im Vertrag genannten, bestehenden Vertriebsverträge
- d) der im Vertrag definierte, bestehende Kundenstock

Gepachtet wurde eine Fläche von gesamt 227.692 m² einschließlich der Gebäude „Kassengebäude“, „[REDACTED]-Schenke“, „[REDACTED]-Shop“, das Multimediazentrum (MMZ), „Vari-Haus“, „Alte-Zoo-Schule“, Ställe für Kaninchen und Ziegen, Stall für Walliser-Ziegen, weiters Gebäude und Ställe, in denen die Zootiere untergebracht sind (detaillierte Aufzählung im Pachtvertrag), der [REDACTED]-Verkaufskiosk, der Wirtschaftshof samt Lagergebäude, der Beobachtungsbunker für Wölfe, der „Sigmundsgarten“ sowie die weiteren Gebäude und Außenanlagen.

Die Kundendaten der Herberstein OHG werden dem SLT zur Verfügung gestellt.

Der SLT übernimmt weiters Vertriebsverträge, welche von der [REDACTED] abgeschlossen worden sind.

Die im Tierpark befindlichen Tiere, welche im Eigentum der Herberstein OHG stehen, werden dem SLT unentgeltlich übertragen.

Bezüglich der Tiere, die sich im Tierpark befinden und nicht im Eigentum der Herberstein OHG stehen, bestehen Vereinbarungen mit Zoos und Institutionen. Von der Herberstein OHG wird die Unterstützung zugesagt, dass bezüglich dieser Tiere entsprechende Vereinbarungen mit dem SLT abgeschlossen werden.

4.2.1 Übernommene Pachtverträge

Angestrebt wurde, die Pachtverträge zwischen der Herberstein OHG und einem dritten, bestehenden Pächter („Drittpächter“) über die [REDACTED] und den [REDACTED] an den SLT unterzuverpachten, sofern der Drittpächter dieser Vorgangsweise zustimme. Optional wurde dem SLT die Möglichkeit eingeräumt, in das bestehende Pachtverhältnis durch Übernahme sämtlicher Rechte, aber auch sämtlicher Pflichten der Herberstein OHG einzutreten. Nach Mitteilung der FA12A vom 23.6.2008 kam keine Unterverpachtung zustande, sondern ist der SLT in sämtliche Rechte und Pflichten der Herberstein OHG gegenüber dem Drittpächter eingetreten.

Stellungnahme des Herrn Ersten Landeshauptmannstellvertreters Hermann Schützenhöfer:

Zu den Pachtverträgen ist Folgendes aus formalrechtlicher Sicht festzuhalten: Im Rahmen des Vertrages wurde festgelegt, dass die Vertragsparteien anstreben, die Pachtverhältnisse dahingehend abzuändern, dass diese in „Unterpachtverhältnisse“ umgewandelt werden (Herberstein OHG tritt gegenüber SLT als Verpächter auf, welcher seinerseits die Pachtgegenstände an die derzeitigen Pächter in Unterpacht vergibt). Vertraglich wurde zugleich festgehalten, dass die Herberstein OHG und der SLT in Kenntnis sind, dass diese Vorgehensweise der Zustimmung der jeweiligen Pächter bedarf. Sollte dieser Weg nicht beschritten werden können, wurde vereinbart, dass der SLT funktional und damit wirtschaftlich, nicht aber formalrechtlich in die Rolle des Verpächters tritt. Dieser Weg wurde letztlich hinsichtlich sämtlicher übernommener Pachtverträge beschritten.

Das gegenständliche Pachtverhältnis wurde laut Angabe in der Pachtvereinbarung (Beilage 3 des Pachtvertrages) im März 2006 mündlich und im September 2006 schriftlich mit der Herberstein OHG vereinbart. Darin wurde der Drittpächter zum Angebot [REDACTED] verpflichtet. Als Pachtzins wurde eine reine Umsatzbeteiligung von [REDACTED] netto des erwirtschafteten Umsatzes, monatlich abzurechnen, vereinbart; zusätzlich

sind die Betriebskosten zu verrechnen, welche vor Saisonbeginn zu vereinbaren sind.

Der Verpächter hat einen [REDACTED] für [REDACTED] abgegeben. Der Drittpächter hat [REDACTED], ob er das Pachtverhältnis [REDACTED]; zudem besteht eine Vereinbarung mit einem Weinbaubetrieb, wonach der Drittpächter [REDACTED]. In die Vereinbarung wurde aufgenommen, dass sie auf etwaige Rechtsnachfolger übergehe.

Ein anderes Pachtverhältnis betreffend den [REDACTED] (Beilage 4 des Pachtvertrages) besteht zwischen der Herberstein OHG und einem vierten, bestehenden Pächter („Viertpächter“). Dieser Shop ist [REDACTED] des Tierparks Herberstein samt Begleiteinrichtungen. Das Verkaufsgebäude besteht aus einer Fläche von [REDACTED]. Auch hier wurde vereinbart, dass ein Zwischenschalten des SLT angestrebt werde.

Dieser Vertrag wurde bereits [REDACTED] und zwar auf unbestimmte Zeit, kündbar innerhalb einer [REDACTED], abgeschlossen.

Als Pachtzins wurde ein Jahresbetrag von netto [REDACTED], inklusive Betriebskosten, vereinbart. Eine Indexanpassung erfolgt nach 5 Jahren, erstmals zum 1.4.2008, nach dem VPI 2000. Der Viertpächter unterliegt grundsätzlich einer Betriebspflicht zu den Öffnungszeiten des Tierparks.

Für beide bestehenden Pachtverhältnisse wurde den Pächtern mitgeteilt, dass der monatliche Zins ab 1.10.2006 an den SLT zu entrichten ist.

Nach Mitteilung der FA12A vom 23.6.2008 wurde dieses Pachtverhältnis in der Zwischenzeit einvernehmlich aufgelöst und endet mit 4.11.2008. Der [REDACTED] soll in Zukunft von einer noch zu gründenden Tochtergesellschaft (GmbH) des SLT betrieben werden.

4.2.2 Namensrecht und Recht auf bildliche Darstellung

Das eingeräumte Namensrecht bezieht sich auf die Nutzung der Namen „Tier- und Naturpark Schloss Herberstein“ und „Herberstein“, sowie die bildliche Darstellung des Schlosses Herberstein samt den Nebenanlagen „Historischer Garten“, „Gironcoli-Museum“, „Meierhof“ und „Feistritz-Klamm“. Die Nutzung hat in Zusammenhang mit dem Pachtobjekt, bezogen auf den Betriebszweck und stets unter Beifügung des Zusatzes „Tierpark“ zu erfolgen.

Bildliche Darstellungen sind vor deren Verwendung durch die Herberstein OHG freizugeben.

Stellungnahme des Herrn Ersten Landeshauptmannstellvertreters Hermann Schützenhöfer:

§ 3 Abs 2, 2. Absatz des Pachtvertrages lautet wörtlich: „Bildliche Darstellungen des Schlosses Herberstein samt Nebenanlage sind vor Verwendung durch die Herberstein OHG schriftlich freizugeben.“

Die Zustimmungspflicht der Herberstein OHG erstreckt sich somit ausschließlich auf Bilder von Teilen des Gesamtensembles Tierpark und Schlossanlage, welche nicht pachtgegenständlich sind. Der SLT ist selbstverständlich völlig frei darin, Bilder des Tierparks nach eigenem Gutdünken anzufertigen und zu verwenden, lediglich für Bilder des Schlosses und dessen Nebenanlagen bedarf es einer Zustimmung der besitzenden Eigentümer.

Das Benutzungsrecht wurde auch für die Einrichtung einer Website vereinbart, wobei die Domain www.herberstein.co.at bei der Herberstein OHG verbleibt; deren Inhalt wird dem SLT auf dessen Kosten zur Verfügung gestellt. Eine gegenseitige Verlinkung wurde vereinbart.

Die Herberstein OHG ist weiterhin berechtigt, die o.a. Namen selbst zu benutzen bzw. benutzen zu lassen.

Seitens des LRH wird angemerkt, dass die im RSB vom 11.9.2006 angeführte Namensänderung des SLT auf „Tierpark Herberstein GmbH“ nach Vorliegen des Pachtvertrages zum Zeitpunkt der Prüfung durch den LRH noch nicht erfolgt ist.

***Stellungnahme des Herrn Ersten Landeshauptmannstellvertreters
Hermann Schützenhöfer:***

Da sich der Name „Steirischer Landestiergarten“ in der Zwischenzeit etabliert hat, erscheint die ursprünglich beabsichtigte Namensänderung nicht mehr sinnvoll. Dieses Thema wurde auch in der Sitzung des Aufsichtsrates der „Steirischer Landestiergarten GmbH“ vom 8.5.2008 diskutiert. Auch der Aufsichtsrat ist der einhelligen Auffassung, dass eine Änderung des Firmenwortlautes nicht erforderlich ist.

Bei einer Rückstellung des Pachtobjektes zum Vertragsende endet auch das Recht des SLT, die Namen (siehe oben) zu nutzen. E-Mail-Adressen sowie Internetdomains bzw. Markenrechte sind auf Wunsch der Herberstein OHG gegen Aufwandsersatz auf diese zu übertragen oder freizugeben bzw. zu löschen.

4.2.3 Übernommene Leasingverpflichtungen

„Tierparkbezogene Leasingverpflichtungen“ sollten vereinbarungsgemäß primär auf den SLT übertragen werden. Bei Nichtgelingen dieser Übertragung hat die Herberstein OHG sich verpflichtet, sämtliche Rechtsfolgen einer vorzeitigen Auflösung bzw. weiteren Bestehens aus eigenem zu tragen.

Laut Beilage 5 zum Pachtvertrag bestanden folgende zu übernehmende Leasingverpflichtungen:

	Fahrzeug	Typ	Vertragsbeginn, Dauer		Einsatzbereich
1.	████████████████████	PKW	2005	60 Monate	Tierparkleitung
2.	████████████████	LKW	k.A.	k.A.	k.A.
3.	████████████████	Traktor	2004	54 Monate	Tierpfleger
4.	████████████████	Carello	2002	60 Monate	Tierparkgärtner
5.	██████████████	Carello	2002	60 Monate	Bautrupp
6.	██████████	Carello	2002	60 Monate	Alicenhöhe
7.	██████████	Carello	2002	60 Monate	Gärtner
8.	██████████	Carello	2002	60 Monate	Tierpfleger
9.	██████████	Rasenmäher	2001	60 Monate	Bautrupp
10.	████████████████████	Ticketsystem	2002	60 Monate	alle Betriebe im Park

4.2.4 Übernommene Lieferanten- und Wartungsverträge

Der SLT erklärte sich im Pachtvertrag dazu bereit, bestehende mündliche Lieferanten- und Wartungsverträge sowie eine mit einer Handelsgesellschaft bestehende Vereinbarung nach Möglichkeit zu übernehmen. Bei Nichtgelingen dieser Übertragung hat die Herberstein OHG sich verpflichtet, sämtliche Rechtsfolgen einer vorzeitigen Auflösung bzw. weiteren Bestehens aus eigenem zu tragen.

4.3 Vertragsdauer

Der Pachtvertrag wurde auf die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen. Er begann am 1.10.2006 und endet am 30.9.2026.

4.4 Beendigung

Fünf Jahre vor Ende des Pachtvertrages hat [REDACTED] schriftlich mitzuteilen, ob sie eine [REDACTED] (alternativ mit oder ohne lebenden Tierparkbetrieb) oder eine [REDACTED] anstrebt.

Sollte eine Rückstellung des Pachtgegenstandes ohne Tierpark als lebendem Unternehmen verlangt werden, hat der SLT diesen [REDACTED]. Die Betriebspflicht ist in diesem Fall eingeschränkt zu interpretieren.

Im Fall einer angestrebten Pachtverlängerung sind deren Bedingungen zu verhandeln.

Sollte von der Herberstein OHG keine entsprechende Mitteilung ergehen, verlängert sich das Pachtverhältnis [REDACTED], sofern [REDACTED] bis [REDACTED] bekannt gibt, das Vertragsverhältnis zu den Bedingungen des vorliegenden Pachtvertrages [REDACTED].

4.4.1 Beendigung und Übergabe „ohne lebenden Tierpark“

Wenn beide Vertragspartner _____, ist der Pachtgegenstand zum Auslaufen des Vertrages _____
_____. Der Tierpark wird daher _____
_____. Die vereinbarte Betriebspflicht endet zeitig, sodass eine _____

**Stellungnahme des Herrn Ersten Landeshauptmannstellvertreters
Hermann Schützenhöfer:**

Richtig ist, dass bei Beendigung und Übergabe „ohne lebenden Tierpark“ die Betriebspflicht „vorzeitig“, mithin vor dem Auslaufen des Pachtvertrages endet.

Der SLT hat in diesem Fall die von ihm zuvor übernommenen Dienstnehmer (siehe auch 4.10) bezüglich ihrer Beendigungsansprüche zu versorgen, diese werden _____.

Die Zootiere müssen vom Pachtobjekt entfernt werden.

Alle Dauerschuldverhältnisse, Verträge über wiederkehrende Leistungen müssen beendet, die Lieferantenverbindlichkeiten bedient und sämtliche Behördenauflagen erfüllt sein.

Die Kosten der Liquidation des Tierparks sind vom SLT zu tragen.

Die Instandhaltungspflicht von Gebäuden, die vor der Anpachtung des Tierparks bereits bestanden haben, endet mit Ende der Betriebspflicht; es besteht für den SLT keine Pflicht zur Rekultivierung bzw. zum Rückbau von Gebäuden und anderer Anlagen. Der SLT hat keinerlei Anspruch auf Ablöse oder Entschädigung.

Getätigte Investitionen und errichtete Gebäude (Verbesserungen bzw. Veränderungen) sind ausschließlich auf Wunsch der Herberstein OHG auf dem Pachtgelände zu belassen oder durch den SLT zu entfernen.

4.4.2 Beendigung und Übergabe des „lebenden Tierparks“

Bei einer Beendigung mit Übergabe des „lebenden Tierparks“, die [REDACTED] erfolgen kann, wurde ein [REDACTED] wiederum auf [REDACTED] vereinbart. Auch Dauer-schuldverhältnisse und sämtliche Verträge über wiederkehrende Leistungen gehen über. Altverbindlichkeiten sind vom SLT zu tragen.

Für getätigte Investitionen und errichtete Gebäude (Verbesserungen bzw. Veränderungen) gelten dieselben Bedingungen wie bei Übergabe ohne lebenden Tierpark: diese sind ausschließlich auf Wunsch der Herberstein OHG auf dem Pachtgelände zu belassen oder durch den SLT zu entfernen.

Die Instandhaltungspflicht endet mit dem Tag der Rückstellung des Pachtobjektes.

Auf der Seite 36 des Pachtvertrages wird irrtümlich auf § 10 (Betriebspflicht) des Vertrages Bezug genommen; richtigerweise sollte hier auf § 17 (Instandhaltungspflicht) des Vertrages verwiesen werden.

Der SLT ist bei Pachtende verpflichtet, die vorhandenen Tiere, die in seinem Eigentum stehen, der Herberstein OHG unentgeltlich ins Eigentum zu übertragen. Der SLT hat zudem vertraglich zugesichert, die Herberstein OHG dabei zu unterstützen, dass Tiere eines dritten Eigentümers im Tierpark verbleiben können.

4.4.3 Vorzeitige Beendigung

Das Recht zur vorzeitigen Beendigung des Vertrages wurde [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] eingeräumt. Für diesen Fall wurde nur die Übergabe des lebenden Betriebes vereinbart.

Vom SLT [REDACTED] sind in diesem Fall von [REDACTED] abzugelten. Ebenso muss die Verpächterin allfällige Superädifikate vom Pächter [REDACTED]. Auch sind die Dienstnehmer [REDACTED] zu übernehmen und der nicht aufgezehrte Rest der Pachtzinsvorauszahlung zurückzuzahlen.

Ein Ersatz für die vom SLT [REDACTED] gilt nur im Fall einer vorzeitigen Kündigung nach [REDACTED] durch die Herberstein OHG. Bei Auslaufen des Vertrages nach der vereinbarten Laufzeit sind vom SLT getätigte Verbesserungen bzw. Veränderungen am Tierpark nach Wahl der Herberstein OHG entweder zu entfernen oder ohne Anspruch auf Ersatz im Tierpark zu belassen.

Hinsichtlich der vereinbarten Beendungsverhältnisse stellt der LRH daher zusammenfassend fest, dass für den SLT in den ersten [REDACTED] aufgrund der Unsicherheit des Fortbestandes kein besonderer Anreiz zu nachhaltigen Investitionen geschaffen wird.

Die vorzeitige Beendigung nach [REDACTED] bringt erhebliche Nachteile für die Herberstein OHG mit sich, sodass diese Variante wenig wahrscheinlich ist. Ein wirtschaftliches Interesse der Herberstein OHG, das Pachtobjekt vorzeitig zurück zu erhalten, bestünde nur dann, wenn der Tierpark in den letzten fünf Jahren der Pachtzeit mehr Erträge abwirft, als durch die vorzeitige Beendigung Kosten entstehen. Dies ist aber wegen des zu erwartenden Finanzierungsbedarfs des Tierparks höchst unwahrscheinlich.

Will die Herberstein OHG den Tierpark schließen, ist es für sie vorteilhafter, den Ablauf von 20 Jahren zuzuwarten. Dies bringt ihr folgende Vorteile:

- [REDACTED]
- [REDACTED] übernimmt [REDACTED] aus Dienstverträgen
- [REDACTED]
- Wahlrecht ob eine Rückstellung „mit“ oder „ohne lebendem Tierpark“ erfolgen soll

4.4.4 Erworbene Grundstücke

Der SLT hat im Zuge der Anpachtung des Tierparks die Grundstücke [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED], Grundbuch [REDACTED] mit einem Gesamtflächenausmaß von 113.403 m² als allfällige Erweiterungsflächen laut Kaufvertrag vom 29.9.2006 erworben. Im Grundbuch wurden der Herberstein OHG jeweils

[REDACTED]

Laut Pachtvertrag wurde auch eine Put-Option für den SLT eingeräumt: Er hat im Fall einer vorzeitigen Vertragskündigung durch die Herberstein OHG nach [REDACTED] das Recht, der Herberstein OHG diese [REDACTED], [REDACTED], und zwar zum [REDACTED], den der SLT [REDACTED]. Für die Herberstein OHG besteht eine vertraglich vereinbarte [REDACTED], die sich auch auf getätigte Investitionen erstreckt.

Zusätzlich zu dieser [REDACTED] wurde der Herberstein OHG mittels gesonderter, und im Grundbuch eingetragener Vereinbarung, ein [REDACTED] für diese Grundstücke [REDACTED]. Dieses [REDACTED] kann bei Beendigung des Vertrages per 30.9.2026 und bei vorzeitiger Aufkündigung [REDACTED] durch [REDACTED].

Auch hier wurde als [REDACTED], wertgesichert nach dem VPI 2005, vorweg vereinbart. Sollte der SLT vor dem Tag der [REDACTED]

_____ andere touristische Investitionen getätigt haben, so werden die davon betroffenen Flächen von der Veräußerung ausgenommen.

Diese Vereinbarungen bedeuten nun, dass bei Beendigung des Vertrages _____ diese Grundstücke _____. Ausgenommen davon sind ausschließlich Flächen, welche zwischenzeitig anderweitig touristisch bebaut worden sind.

Die Herberstein OHG ist ihrerseits bei _____, die Grundstücke _____, wenn der SLT ihr im Fall einer vorzeitigen Kündigung durch die Herberstein OHG _____.

Sowohl die _____ als auch die _____ haben miteinander gemeinsam, dass es in keinem Fall zu einer _____ gegen deren Willen kommen kann.

Denn die _____, in deren Folge der SLT die Put-Option ausüben kann, liegt allein in der Hand der Herberstein OHG. Daher wird wohl auch nicht damit zu rechnen sein, dass die Herberstein OHG von der Vertragsbeendigung nach 15 Jahren Gebrauch macht, ohne sich zuvor mit dem SLT darüber verständigt zu haben, ob dieser von der _____ Gebrauch machen wird.

Bei der Vertragsbeendigung nach 20 Jahren entscheidet ebenfalls die Herberstein OHG darüber, ob sie _____ Gebrauch macht.

Der LRH kommt daher zum Ergebnis, dass das langfristige Verwertungsrisiko für die Erweiterungsflächen beim SLT liegt.

Vereinbart wurde, dass das zugunsten der Herberstein OHG eingeräumte _____ sich auch auf alle anderen _____, und insbesondere für die Fälle _____, bezieht.

4.5 Pachtzins

Als Pachtzins wurde für die gesamte Laufzeit ein Betrag

von

€ _____

somit jährlich ein Betrag von

€ _____

zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer, vereinbart.

Die Pacht für die gesamte Laufzeit von 20 Jahren zuzüglich Umsatzsteuer ist bis 12.10.2006 voranzuzahlen.

Eine Wertsicherung wurde bis zum 30.9.2026 ausgeschlossen.

Durch die Vorauszahlung für die gesamte Pachtzeit ergibt sich trotz des Verzichtes auf eine vereinbarte Wertsicherung nach dem Verbraucherpreisindex ein finanzieller Vorteil für die Herberstein OHG.

Der Pachtzins ist auf ein Treuhandkonto einzuzahlen. Durch den im Vorhinein zu bezahlenden Pachtzins sollen _____
_____ beglichen werden.

Der Pachtzinsvorauszahlung lag die Intention zugrunde, die Betriebsfortführung auf einem unbelasteten Pachtobjekt zu sichern.

4.5.1 Auszahlung des Pachtzinses

Für jede Auszahlung ist laut Pachtvertrag seitens _____ urkundlich nachzuweisen, dass der _____
_____ hat, sowie dass damit _____
einschließlich _____ betroffen sind.

Es wurde vertraglich ausgeschlossen, dass die _____
_____ und deren _____
_____.

Die Kontrolle der Auszahlung hinsichtlich des § 16 Pachtvertrag, _____ nicht aus Mitteln der Pachtzinsvorauszahlung _____, erfolgt laut Auskunft der FA12A gemäß dem Treuhandstatut der zuständigen Rechtsanwaltskammer.

Aus dem Pachtvertrag alleine ist nicht zu entnehmen, ob die aus der gesamten Pachtvorauszahlung jährlich _____ zustehende Pachtzahlung vom Treuhandkonto _____. Die FA12A erläuterte hierzu, dass die gesamte Pachtvorauszahlung gemäß § 16 des Pachtvertrages zweckgewidmet sei, wobei die Verwendung der gesamten Mittel für _____ einschließlich der _____ erfolgte.

Dazu wurden dem LRH noch folgende, ergänzende Unterlagen nachgereicht:

- _____
- Grundbuchsgesuch betreffend „Erweiterungsfläche und Pachtfläche“
- Grundbuchsatzzug _____, Stand 27.12.2006 und _____, Stand 27.12.2006
- Aktuelle Grundbuchsatzzüge betreffend den Pachtgegenstand (Grundstück 1) sowie die „Erweiterungsfläche“ (Grundstück _____)
- _____

Der LRH stellt nach Vorlage der o.a. ergänzenden Unterlagen fest, dass die Pachtzinsvorauszahlung für _____ zweckgebunden war.

Auf den pachtgegenständlichen Grundstücken _____. Die pachtgegenständlichen Grundstücke _____, da ansonsten im Falle einer _____

Ähnliches gilt auch für den Fall einer _____ (gem. _____).

Die Erreichung der [REDACTED] der pachtgegenständlichen Grundstücke einschließlich der Erweiterungsflächen erachtet der LRH als zweckmäßig, weil damit eine mögliche Einflussnahme seitens des [REDACTED] vermieden werden konnte.

4.5.2 Weitere [REDACTED]

In § 16 des Pachtvertrages vereinbaren die Vertragsparteien, dass die geleistete Pachtzinsvorauszahlung ausschließlich zur Bedienung von [REDACTED] herangezogen werden darf.

Im Pachtvertrag und durch die Vereinbarung der Errichtung eines „Tierparkkontos“ (siehe Pkt. 4.7) wurde zusätzlich die Übernahme von bestimmten [REDACTED] geregelt:

- Sowohl ab dem [REDACTED] als auch [REDACTED] aus dem laufenden Betrieb (diese wurden aus dem „Tierparkkonto“ [siehe Pkt. 4.7] bezahlt)
- Alte [REDACTED], die aus [REDACTED] resultierten
- [REDACTED] aus Dienstverträgen, inklusive in Zukunft zu zahlende, aber bereits bestehende [REDACTED].

Den dargestellten Vereinbarungen nach wurde hinsichtlich der Pachtzinsvorauszahlung und der Errichtung des Tierparkkontos primär das Ziel der [REDACTED] über den Weg einer [REDACTED] der den Tierpark betreibenden Herberstein OHG verfolgt.

**Stellungnahme des Herrn Ersten Landeshauptmannstellvertreters
Hermann Schützenhöfer:**

Seitens der Fachabteilung 12A wird an dieser Stelle – auch an anderen Stellen wird auf diese Thematik zurückzukommen sein – auf folgende Grundsatzproblematik im Zusammenhang mit der Übernahme des Tierparks Herberstein hingewiesen: Für die Herberstein OHG war der Tierpark lediglich einer von mehreren Teilbetrieben. Im Rahmen [REDACTED] dieses – und auch der anderen – Teilbetriebe der Herberstein OHG wurden [REDACTED]. Die [REDACTED] ließen sich seitens der Herberstein OHG dafür [REDACTED], insbesondere [REDACTED]. Diese [REDACTED] gaben dem [REDACTED] selbstverständlich das Recht, bei [REDACTED] auf die [REDACTED] – das betreffende [REDACTED] hätte somit diese Liegenschaften [REDACTED], worauf seitens des Landesrechnungshofes auf Seite 22 [Anm.: LRH: nunmehr Seite 25] auch völlig richtig hingewiesen wird. Jedes Engagement des Landes Steiermark zur Übernahme des Tierparks war somit aus rechtlicher Sicht nur dann sinnvoll, wenn im Rahmen dieses Engagements sichergestellt werden konnte, dass die für den Tierpark genutzten Liegenschaften [REDACTED]. Ansonsten hätte – wie der Landesrechnungshof selbst richtig darlegt – jederzeit die Vernichtung aller Bemühungen durch eine [REDACTED]

Es ist der Fachabteilung 12A selbstverständlich bewusst, dass jeder Geldfluss, welcher die [REDACTED] ermöglicht, wirtschaftlich eine – teilweise [REDACTED] dieser Zahlung darstellt. Vor dem konkreten Hintergrund war jedoch nicht die – im Ergebnis ohnedies [REDACTED] im Fokus der Bemühungen des Landes, sondern die Erreichung [REDACTED]. Die (teilweise) [REDACTED] war somit nicht Ziel, sondern Nebeneffekt der zur Absicherung des Tierparks – wie seitens des Landesrechnungshofes auf Seite 22 [Anm LRH.:

Seite 25 im vorliegenden Bericht] *seines Berichtes selbst ausgeführt – unabdingbaren Sicherung* _____

*Das Tierparkkonto wiederum diene – seiner ausdrücklichen und durch eine Treuhänderin kontrollierten – Widmung entsprechend ausschließlich dazu, laufende Aufwendungen für den Betrieb des Tierparks zu bedecken. Da die aus dem Tierparkkonto befriedigten Ansprüche _____
_____ waren, berühren Zahlungen aus dem Tierparkkonto _____
_____ somit nicht.*

4.5.3 Betriebskosten

Die verbrauchsabhängigen Betriebskosten sollen mittels gesonderter Zähler abgelesen werden, wobei die Kosten für die Zählwerke vom SLT zu tragen sind. Der SLT wurde zur Anbringung von Zählern überall dort verpflichtet, wo es die Anforderung einer eigenen Abrechnung notwendig macht.

Die nicht verbrauchsabhängigen Betriebskosten, wie z.B. Müllentsorgung, Rauchfangkehrung, Schneeräumung etc. als auch die laufenden öffentlichen Abgaben auf das Grundstück wurden vom SLT übernommen bzw. werden von diesem an die Herberstein OHG refundiert.

Nach Angabe der FA12A sei es bei der Vertragserrichtung ein besonderes Anliegen gewesen, mögliche Differenzen aus der Nähe zum Schloss bzw. aus ineinandergreifenden Betriebsführungen zu vermeiden.

4.6 Preisbildung

Die unmittelbar anfallenden Gesamtkosten für das Land Steiermark zur Umsetzung des Beschlussantrages vom 11.9.2006 wurden folgendermaßen dargestellt:

1. Übernahmekosten

Stammkapital der GmbH	€	35.000,00
Pachtvorauszahlung an die Herberstein OHG	€	██████████
Kauf Fahrnisse	€	██████████
Kauf Erweiterungsflächen	€	██████████
GmbH-Gründung	€	██████████
Geschäftsführerausschreibung	€	██████████
Verträge samt Nebenkosten	€	██████████
Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr	€	██████████
Gutachten Steuerberater und Gutachter für die Grundstücksbewertung	€	██████████

2. Fortführungskosten

Zuschuss an GmbH		
Laufender Betrieb	€	██████████
Investitionen	€	██████████
Marketing	€	██████████

3. Entwicklungskonzept Stubenbergsee	€	██████████
---	---	------------

Gesamtsumme	€	3.895.300,00
--------------------	---	---------------------

Die Höhe und der Zeitpunkt der Pachtvorauszahlung und der Kaufpreis für die Fahrnisse und die erworbenen Grundstücke waren Resultate der Verhandlungen zwischen dem Land Steiermark (zuständige Fachabteilung unter Beiziehen eines Rechtsanwaltes und eines Wirtschaftstreuhanders) und der Herberstein OHG

(Geschäftsführer unter Beiziehen eines Rechtsanwaltes). Die übrigen Positionen / Aufwendungen entstanden ohne weiteres Zutun der Herberstein OHG.

Im RSB vom 11.9.2006 über den gegenständlichen Pachtvertrag wurde festgehalten, dass die Zusammenarbeit mit Sponsoren „eine vordringliche Aufgabe der neu zu bestellenden Geschäftsführung“ sein soll.

Am 15.5.2007 wurde ein Vertrag zwischen dem SLT und einem Sponsor abgeschlossen, worin sich letzterer [REDACTED] zur Bezahlung [REDACTED] zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer verpflichtete. Der Vertrag begann mit [REDACTED] und endet mit [REDACTED]. Dem Sponsor wurden vertragliche Exklusivrechte für Marketingzwecke eingeräumt.

Der Tierpark Herberstein ist ein Betrieb, bei dem mit einem Betriebsabgang und daher nachhaltig mit Finanzbedarf und grundsätzlich nicht mit Finanzmittelüberschüssen zu rechnen ist. Eine grobe Schätzung des nachhaltigen Finanzbedarfes aufgrund laufender Betriebsabgänge und Investitionen war Gegenstand des Gutachtens einer Wirtschaftstreuhandkanzlei vom Juni 2006.

In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass gemäß RSB vom 11.9.2006 dem Land Steiermark als Alleingesellschafter des SLT in den Folgejahren durch abzudeckende Verluste des SLT Kosten entstehen werden, die sich *„mit den zusätzlich erforderlichen Mitteln für Investitionen und Marketing auf mindestens € 1 Mio. jährlich belaufen werden“*.

Für die Jahre 2007 und 2008 wurde im Landesvoranschlag unter der VSt. 1/771904-7420 „Steirischer Landestiergarten GmbH“ ein Gesellschafterzuschuss von jeweils € 800.000,-- genehmigt. Nicht im Jahr 2007 benötigte Mittel sollen laut RSB vom 11.6.2007 in den Folgejahren herangezogen werden dürfen.

Zur Preisbildung für die letztlich vereinbarte Pacht (Pachtvorauszahlung) an die Herberstein OHG, den Kauf von Fahrnissen und der Erweiterungsflächen wurde

dem LRH von der zuständigen Fachabteilung mitgeteilt, dass ein mehrstufiges Verfahren erfolgte.

Zuerst sei eine Bewertung der Liegenschaften durch einen Gutachter sowie eine „hinreichende Inventarisierung“ der Fahrnisse durchgeführt worden. Basierend auf diesen Daten seien die Preisverhandlungen geführt worden.

Dem LRH wurde auf Anfrage der Kaufvertrag für diese Fahrnisse vorgelegt. Darin enthalten ist eine Aufstellung über die übernommenen Wirtschaftsgüter, mit Angabe des Baujahres und Zustandes („Neuwert“, „gut“, „Reparaturen notwendig“, etc.) jedoch ohne Wertbeimessung (z.B. aktueller Buchwert lt. Bilanz oder Verkehrswert). Eine Bewertungsgrundlage bzw. Kaufpreisberechnung wurde dem LRH trotz Aufforderung nicht vorgelegt. Die zuständige Fachabteilung 12A teilte dem LRH mit, dass das Verhandlungsergebnis auf der erstellten Inventarliste basierte.

Der LRH stellt hiezu fest, dass grundsätzlich bei einer Unternehmenspacht eine organisierte Erwerbsgelegenheit überlassen wird. Dazu gehören auch die sog. Betriebsmittel. Diese entsprechen den im Kaufvertrag angeführten Fahrnissen. Dabei handelt es sich beispielsweise um Motorsägen, Klimageräte, Computer, etc. Diese Betriebsmittel hätten daher nicht gesondert zugekauft werden müssen. Da sie grundsätzlich keine längere Lebensdauer als die vereinbarte Pachtzeit haben, ist es durch den gesonderten Zukauf dieser Fahrnisse zu keiner Besserstellung des SLT gekommen.

***Stellungnahme des Herrn Ersten Landeshauptmannstellvertreters
Hermann Schützenhöfer:***

Seitens der Fachabteilung 12A wurde stets betont, dass es sich bei den mit der Herberstein OHG abgeschlossenen Verträgen um ein „Gesamtpaket“ gehandelt hat. Zu den angesprochenen Betriebsmitteln ist zu bemerken, dass es sich im vorliegenden Fall um die Aufspaltung eines Gesamtbetriebes in zwei Betriebe (einerseits den Tierpark, welcher vom Land Steiermark übernommen wurde andererseits die übrigen Attraktionen, wie Schloss, Gironcoli-Museum, usw.) ge-

handelt hat. Aus diesem Grund war eine klare Regelung hinsichtlich der Betriebsmittel sehr wohl erforderlich.

Die vertragliche Erfassung der übertragenen Betriebsmittel war somit jedenfalls erforderlich.

Was die Entrichtung eines gesonderten Entgelts anbelangt, ist – im Sinne der obigen Ausführungen hinsichtlich der Lastenfreistellung – darauf hinzuweisen, dass auch diese Mittel auf das Treuhandkonto gingen und von [REDACTED] [REDACTED], welches auf den für den Tierpark [REDACTED] [REDACTED] Auch dieses Entgelt steht somit in ursächlichem Zusammenhang [REDACTED].

Weiters wird festgehalten, dass die Preisbildung für die Übernahme des Tierparks durch Abstimmung der Vorstellungen des Pächters und Verpächters zustande gekommen ist. Eine Unternehmensbewertung zur Pachtpreisfestsetzung hätte mangels positiver Cash-Flows (bzw. Überschüssen) zu keinem für den Verpächter zufriedenstellenden Ergebnis geführt.

Stellungnahme des Herrn Ersten Landeshauptmannstellvertreters Hermann Schützenhöfer:

Wiederum ist an dieser Stelle seitens der Fachabteilung 12A auf die – zentrale – Problematik [REDACTED]“ der für den Tierpark [REDACTED] [REDACTED] hinzuweisen: Die Festsetzung des Pachtzinses hatte nicht nur – wie bei unbelasteten Pachtgegenständen üblich – unter dem Aspekt der Bewertung der Pachtsache „als Unternehmen“ zu erfolgen, sondern gleichzeitig zu berücksichtigen, dass aus den Mitteln des Pachtzinses [REDACTED] [REDACTED] – bei [REDACTED] des ganzen Unterfangens – [REDACTED] werden muss. Es ging daher weniger darum, eine Unternehmensbewertungsmethode zu finden, welche „für den Verpächter zu einem zufriedenstellenden Ergebnis führt“, sondern musste vielmehr [REDACTED] [REDACTED] der Verpächterin berücksichtigt werden. Eine derartige Bewertungsmethode ist im Übrigen

bei Unternehmen, welche zumindest gegenwärtig keinen positiven Ertragswert aufweisen, durchaus üblich.

Vereinbart wurde der [REDACTED] wegen Verkürzung über oder unter die Hälfte des wahren Wertes. Der vereinbarte Bestandszins entspricht der [REDACTED] für das Objekt.

Nach Aussage der FA12A hätten sich die ungleichen Interessen der Verhandlungspartner ungünstig auf die Preisbildung ausgewirkt: der SLT wurde gegründet, um den Tierpark als Pachtbetrieb zu führen – [REDACTED]
[REDACTED]

Stellungnahme des Herrn Ersten Landeshauptmannstellvertreters Hermann Schützenhöfer:

Von Seiten der Fachabteilung 12A wurde eine derartige Aussage nicht getätigt. Richtig ist, dass es sich beim „Gesamtpaket Kauf und Pacht Herberstein“ um das Ergebnis langwieriger und schwieriger Verhandlungen gehandelt hat und seitens des Landes das bestmögliche Verhandlungsergebnis im Sinne einer Fortführung des Tierparks erzielt wurde. Wäre es zu keiner Einigung mit der Herberstein OHG gekommen, würde es den Tierpark [REDACTED], womit auch alle seitens des Landes Steiermark bis zum Jahr 2006 in den Tierpark [REDACTED].

Zu der Feststellung des Landesrechnungshofs, wonach die Herberstein OHG zu [REDACTED] tendiert hätte, ist präzisierend festzuhalten, dass das Land Steiermark den Tierpark in der bestehenden Form ursprünglich kaufen wollte. [REDACTED] war zu einem Verkauf des Tierparks in der bestehenden Form [REDACTED] und lediglich hinsichtlich der Pachtvariante [REDACTED]. Ursprüngliche Intention [REDACTED] war vielmehr [REDACTED] von Flächen in Richtung Stubenbergsee verbunden mit einer [REDACTED]. Diese Variante wäre mit sehr hohen Kosten (einerseits [REDACTED], andererseits [REDACTED] eines großen Teils des Tierparks

mit kompletter Neuerrichtung aller Gehege, Infrastruktur, usw.) verbunden gewesen und kam daher für das Land Steiermark nicht in Frage.

Die Grundstückspreise² und Fortführungskosten³ (welche allerdings für die Preisbildung keine Relevanz aufweisen) wurden jeweils von Sachverständigen ermittelt bzw. geschätzt.

Die Ausgaben für die GmbH-Gründung bzw. Grundstückserwerbe waren entweder fix vorgegeben (Mindeststammkapital, Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr) oder entsprachen den üblichen Marktkonditionen.

Das „Entwicklungskonzept Stubenbergsee“ lag nicht im Rahmen des Prüfauftrages an den LRH.

Die im SLT eingesetzten Landesmittel sollen ausschließlich für den Tierpark verwendet werden. Dafür spricht der Umstand, dass der SLT in Form einer gesonderten Gesellschaft geführt wird.

Mittel, die in die Herberstein OHG geflossen sind, sind jene für die Pacht, den Kauf der Erweiterungsflächen und der Fahrnisse. Zudem wurden _____ die bereits vor der Anpachtung des Betriebes entstanden sind, mittels einer „Überbrückungshilfe“ sowie 35 Mitarbeiter gemäß AVRAG (samt allen Ansprüchen und Verpflichtungen wie Abfertigungspflichten) übernommen.

Die Erlöse der einzigen Eintrittskartenart („Kombi-Eintrittskarte“) werden in einem vertraglich vereinbarten Verhältnis auf beide Unternehmen aufgeteilt; für die Tragung der Aufwendungen wurden im Pachtvertrag konkrete Vereinbarungen getroffen (siehe nähere Ausführungen unter 4.11).

² Wurden durch einen Immobiliensachverständigen ermittelt (siehe auch Pkt. 4.8 und Pkt. 4.9)

³ Wurden durch eine Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei geschätzt

4.7 Haftung und Betriebspflicht

Die Herberstein OHG übernahm per Pachtvertrag keine Haftung für Eigenschaften des Pachtobjektes, die nicht im Vertrag ausdrücklich zugesichert sind. Der § 1096 ABGB wurde im Hinblick auf die genaue Prüfung und Kenntnis des Pachtgegenstandes durch den SLT ausdrücklich abbedungen:

§ 1096 ABGB (Wechselseitige Rechte in Hinsicht auf Überlassung, Erhaltung, Benützung)

Abs. 1: Vermieter und Verpächter sind verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten und die Bestandhaber in dem bedungenen Gebrauche oder Genusse nicht zu stören. Ist das Bestandstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandszeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, daß es zu dem bedungenen Gebrauche nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Auf diese Befreiung kann bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht verzichtet werden.

Abs. 2: Der Pächter hat die gewöhnlichen Ausbesserungen der Wirtschaftsgebäude nur insoweit zu tragen, als sie mit den Materialien des Gutes und den Diensten, die er nach der Beschaffenheit des Gutes zu fordern berechtigt ist, bestritten werden können.

Gem. § 9 Abs. 2 des Pachtvertrages haftet die Herberstein OHG dafür, dass der Pachtgegenstand frei von jeglichen Rechten, insbesondere Nutzungsrechten Dritter ist, sowie dass die Herberstein OHG ihrerseits berechtigt ist, über den Pachtgegenstand frei zu verfügen.

Weiters haftet die Herberstein OHG u.a. dafür, dass außerhalb des Pachtvertrages und den dazugehörigen Beilagen keine weiteren Verträge bestehen, welche von der Gesellschaft als Pächter aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Verpflichtungen übernommen werden müssen und hat den SLT für sämtliche in diesem Zusammenhang entstehenden Schäden und Nachteile schad- und klaglos zu halten.

Zudem hat die Herberstein OHG zugesichert, dass zum Stichtag _____
_____ aus den vom SLT
zu übernehmenden Verträgen, _____ und hält den SLT
diesbezüglich schad- und klaglos.

Festgehalten wurde, dass die _____ ab
31.12.2005 aus dem „Tierparkkonto“ getragen werden und weiterhin zu tragen

sind, auch wenn solche [REDACTED]; dies bedeutet, dass auch bereits vor diesem Stichtag dem Grunde nach entstandene, aber nach dem Stichtag [REDACTED] von diesem Konto zu bezahlen sind.

Dies geht über die vereinbarte Mittelverwendung im Förderungsvertrag vom 20.12.2005 hinaus, wonach vom Tierparkkonto [REDACTED] [REDACTED] Förderungsnehmerin getätigt werden dürfen, auch wenn [REDACTED] zuzuordnen sind.

**Stellungnahme des Herrn Ersten Landeshauptmannstellvertreters
Hermann Schützenhöfer:**

Die Fördervereinbarung vom 20.12.2005 stellt auf eine Gestion der über das „Tierparkkonto“ laufenden Mittel im Rahmen einer „Einnahmen-Ausgaben-Rechnung“ ab. Dies bedeutet, dass tierparkbezogene Kosten mit Fälligkeit aus Mitteln des „Tierparkkontos“ bedient werden sollten. Vom „Tierparkkonto“ nicht geleistet werden durften [REDACTED] oder [REDACTED] oder „[REDACTED]“, auch wenn [REDACTED] dem Tierparkbetrieb zuzuordnen sind“.

Entsprechend der Systematik einer Zahlung nach den Prinzipien einer „Einnahmen-Ausgaben-Rechnung“ wurden neue, [REDACTED] jeweils bei Fälligkeit bezahlt. Dies schloss auch nach dem Willen des Landes Steiermark bei Förderungsgewährung nicht aus, dass der Rechtsgrund für die Forderung durchaus auch vor dem Tag der Einrichtung des „Tierparkkontos“ gelegen sein konnte. Als Beispiel für derartige Zahlungen sind sämtliche Miet- und Leasingentgelte zu nennen: Die geleasteten Gegenstände wurden laufend vom Tierpark genutzt, die Leasingverträge datierten aber teilweise erheblich vor dem Tag der Einrichtung des „Tierparkkontos“ - die laufende Rate war aber selbstverständlich aus Mitteln des „Tierparkkontos“ zu bedecken. Genau auf derartige Fälle (aus dem laufenden Betrieb [REDACTED], deren [REDACTED], insbesondere bei immer wiederkehrenden Leistungen, [REDACTED] zurückreichen kann) war die Formulierung des

Pachtvertrages in § 9 („Verbindlichkeiten aus dem laufenden Betrieb ab dem 31.12.2005 aus dem „Tierparkkonto“) bezogen.

Nicht gedeckt von der Förderungsvereinbarung vom 20.12.2005 wären hingegen Zahlungen auf – [REDACTED] gewesen. Auf [REDACTED] bezieht sich aber auch der Pachtvertrag in der genannten Passage ausdrücklich nicht, da er [REDACTED] verweist. Der Pachtvertrag ist somit hinsichtlich der Möglichkeiten und Grenzen der Verwendung von Mitteln aus dem „Tierparkkonto“ wirtschaftlich mit der Förderungsvereinbarung vom 20.12.2005 deckungsgleich, in seiner Formulierung stellt er jedoch formaljuristische Aspekte (Beispiel: Rechtsgrund für die Zahlung einer Leasingrate ist der – unter Umständen schon sehr lange bestehende – Leasingvertrag, nicht die Nutzung im laufenden Monat) in den Vordergrund.

Die Zahlung echter [REDACTED] etwa in Form der [REDACTED] aus Mitteln des „Tierparkkontos“ ist entsprechend der Förderungsvereinbarung weder vor dem Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrages noch danach erfolgt.

Der SLT verpflichtete sich, dieses „Tierparkkonto“ mit Pachtbeginn zu übernehmen und die [REDACTED] zu bezahlen.

Die Herberstein OHG hat sich insgesamt verpflichtet, den SLT für jedwede gesetzliche Haftung aus Altverbindlichkeiten, die nicht per Pachtvertrag vom SLT übernommen wurden, schad- und klaglos zu halten.

Gemäß § 1409 ABGB haftet der Erwerber für jene Schulden, die er zum Zeitpunkt der Übergabe kannte oder kennen musste. Diese Haftung kann nicht vertraglich ausgeschlossen werden.

Das „Tierparkkonto“ resultiert aus einer Fördervereinbarung vom 20.12.2005 zwischen dem Land Steiermark als Fördergeber und der Herberstein OHG als Fördernehmerin. Darin war vereinbart, dass eine [REDACTED] für den

Tierpark in Höhe von € 450.000,00 auf ein Treuhandkonto (= „Tierparkkonto“) überwiesen wird. Die Höhe des notwendigen Zuschusses [REDACTED] wurde durch eine beauftragte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei geschätzt. Zugriffsberechtigt wurden der Geschäftsführer des Fördernehmers gemeinsam mit einer vom Land Steiermark eingesetzten Treuhänderin. Diese Vereinbarung war darauf ausgerichtet, den Tierparkbetrieb bis zu einer geplanten Übernahme durch das Land Steiermark aufrecht zu erhalten.

Es waren in dieser Fördervereinbarung auch eine [REDACTED], eine [REDACTED] sowie die monatliche Vorlage einer Abrechnung über die Erträge, Aufwendungen und Investitionen des Tierparks sowie über die Ein- und Auszahlungen am Tierparkkonto vorgesehen. Einzahlungen resultierten aus der Vereinbarung mit dem Fördernehmer, [REDACTED] für den Zeitraum 1.3.2006 bis 30.9.2006 und ein Betrag von [REDACTED] für diverse Teilbetriebe einzuzahlen sind.

Bei Übernahme des Tierparks durch das Land Steiermark sollten gemäß Vereinbarung allfällige nicht verbrauchte Mittel auf den SLT übergehen, bzw. bei Nichtzustandekommen einer Anpachtung diese an den Fördergeber zurückgezahlt werden.

Die Bezahlung von Tierparkaufwendungen durch das Land Steiermark sollte deshalb vor Inkrafttreten des Pachtvertrages erfolgen, da der Tierparkbetrieb bis zur Übernahme aufrecht erhalten werden sollte. Eben zu diesem Zweck wurde dieses treuhändig verwaltete „Tierparkkonto“ mit einem Zuschuss ausgestattet, welcher aufgrund der Berechnung eines Gutachters bis zur Übernahme des Betriebes zur Finanzierung entstehender Aufwendungen auslangen sollte.

Lt. Auskunft der FA12A waren zum Zeitpunkt der Übernahme des Tierparks, dh. per 1.10.2006, noch am Konto vorhanden.

Im Vertrag ist festgehalten, dass die Herberstein OHG dem Pächter alle in ihrem Alleineigentum stehenden Tiere unentgeltlich überlässt.

Für Tiere von dritten Eigentümern stellt die Herberstein OHG Unterlagen und Adressen zur Unterstützung einer entsprechenden Nutzungs-Vereinbarung zur Verfügung.

Der SLT hat sich zur Führung des Tierparks nach den Vorschriften des Bundes-tierschutzgesetzes und aller damit zusammenhängenden rechtlichen oder behördlichen Vorgaben als sog. „Kategorie A Zoo der Verordnung 491 des BM für Gesundheit und Frauen“ verpflichtet.

Der SLT verpflichtete sich im bisherigen Umfang die Tier- und Pflanzenwelt und das den Tierpark betreffende Gesamtangebot für Besucher aufrecht zu erhalten. Der Betrieb verfolgt die Ziele Arten- und Naturschutz, Bildung, Forschung, Erholung und Compliance mit der World Zoo and Aquarium Conservation Strategy.

Der Tierpark ist jedenfalls 8 Monate im Jahr, jeweils von 10-17h offen zu halten. Die Betriebspflicht erstreckt sich auch auf Nebeneinrichtungen wie die Gastronomiebetriebe und Shops.

Diese Vereinbarung ist aus Sicht des Landesrechnungshofes nicht unproblematisch:

So ist z.B. nicht definiert, was die Aufrechterhaltung des „Gesamtangebotes“ bedeutet, ob daher einzelne Tierarten, deren Haltung sich als schwierig und / oder teuer herausstellt, aufgrund dieser Vereinbarung weiter im Tierpark zu belassen sind. Fraglich ist weiters, ob der SLT über kleine Erweiterungen und Verbesserungen hinaus das Angebot des Tierparks zur Erzielung größerer Besucherzahlen verändern darf, wie beispielsweise durch den Umbau in einen Zoo-Erlebnispark oder durch die Aufnahme themenparkartiger Elemente oder Ausstellungen.

Andererseits hat sich die [REDACTED], nach Ende des Pachtvertrages eine Übergabe [REDACTED]. Dies steht in Konkurrenz zur vereinbarten Betriebspflicht, die im Kern das wirtschaftliche Interesse des Bestandgebers an einer Betriebsfortführung ausdrückt. Die Erhaltung des Tierparks ist damit nur für die Dauer von maximal 20 Jahren gesichert.

***Stellungnahme des Herrn Ersten Landeshauptmannstellvertreters
Hermann Schützenhöfer:***

Im Zuge der Verhandlungen war es ein besonderes Anliegen der Herberstein OHG den Tierpark in der vorliegenden Qualität und mit dem bestehenden Gesamtangebot zu erhalten. Damit ist eine „Gesamtschau“ nach den definierten Betriebszielen gemeint und keinesfalls jede Änderung, z.B. hinsichtlich der Haltung einzelner Tierarten, unmöglich gemacht. Zur Pachtdauer ist festzuhalten, dass die Herberstein OHG nicht bereit war über den Zeitraum von 20 Jahren hinaus verbindlich zu disponieren.

4.8 Behördliche Auflagen

Der SLT hat sich verpflichtet, sämtliche baubehördlichen Auflagen einzuhalten und die Herberstein OHG bezüglich allfälliger Ansprüche hinsichtlich nicht konsensgemäßer bestehender oder zukünftiger Gebäude sowohl zivil- als auch öffentlichrechtlicher Natur schad- und klaglos zu halten.

Im Gutachten eines Immobiliensachverständigen vom 19.5.2006 zum Zustand des Pachtobjektes (siehe unten, Pkt. 4.9) ist festgehalten, dass für den überwiegenden Teil der baulichen Anlagen die

Nach Angabe im Pachtvertrag ist beiden Vertragspartnern bekannt, dass laut Information der BH Hartberg vom 26.9.2006 sämtliche Gebäude im Tierpark über eine Baubewilligung verfügen bzw. ein allfälliges Fehlen durch Zeitablauf geheilt sei.

Der SLT hat es vertraglich übernommen, allenfalls fehlende Bau- bzw. Benützungsbewilligungen auf eigene Kosten und Gefahr einzuholen.

Der LRH stellt dazu fest, dass gem. § 40 Abs. 1 Steiermärkisches Baugesetz bestehende bauliche Anlagen als rechtmäßig gelten, wenn sie vor dem 1.1.1969 errichtet worden sind. Weiters gelten bauliche Anlagen, die zwischen dem 1.1.1969 und 31.12.1984 errichtet wurden und zum Zeitpunkt ihrer Errichtung bewilligungsfähig gewesen wären, als rechtmäßig, sofern dazu ein Feststellungsbescheid seitens der Baubehörde ergangen ist.

Als Baubehörde erster Instanz ist für den derzeitigen baulichen Bestand des Tierparks nicht die Bezirkshauptmannschaft Hartberg, sondern die örtliche Gemeinde zuständig.

Auch hat es der SLT übernommen, die Herberstein OHG bei Verletzungen tierschutzrechtlicher Vorschriften und Auflagen der zuständigen Behörden schad- und klaglos zu halten, auch wenn diese bereits vor der Betriebsübernahme entstanden sind.

4.9 Zustand des Pachtobjektes

Gemäß § 17 des Pachtvertrages ist das Bestandsobjekt vom SLT pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Weiters ist es dem SLT ausdrücklich gestattet, mit Zustimmung der Herberstein OHG die für den Betrieb eines Tierparks der Kategorie A notwendigen und nützlichen Veränderungen am Bestandsobjekt vorzunehmen und insbesondere Gebäude als Superädifikate zu errichten, Wege zu bauen und Grabarbeiten durchzuführen.

Der SLT hat es vertraglich übernommen, die Herberstein OHG bezüglich sämtlicher Ansprüche, die aufgrund mangelnder Pflege der Wege, Straßen und Zugänge entstehen, schad- und klaglos zu halten.

Zudem haftet der SLT vertragsgemäß für Schäden und Nachteile, die der Herberstein OHG durch die Tierhaltung entstehen.

Im Pachtvertrag sind auch jene Schäden angeführt, die im Tiergarten durch Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung, sowie aus Gebrechen der Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen entstehen. Sofern die Herberstein OHG am Entstehen der Störungen kein Verschulden trifft, kann der SLT keine Rechtsfolgen ableiten.

Die FA12A begründet diese Vereinbarung damit, dass der SLT im Bestandsobjekt völlige – bauliche - Handlungsfreiheit hat und „zwingend spiegelbildlich“ ausgeschlossen werden musste, dass im Fall der angeführten Störungen eine Kürzung des Pachtzinses durch den Pächter nicht möglich sei.

Das Absehen von einer Pachtzinsminderung oder –befreiung kann unabhängig von der Instandhaltungspflicht vereinbart werden. Jedenfalls hat der SLT damit auch das Recht verwirkt, für alle auf Zufall beruhende Umstände, die den Ausfall oder eine wesentliche Einschränkung des Gebrauchsnutzens der Bestandsache zu Folge haben, eine Zinsminderung oder –befreiung zu verlangen.

Die FA12A gab zur Frage des LRH, inwieweit der Zustand bei Übergabe des Pachtobjektes durch den Pächter kontrolliert wurde, Folgendes bekannt:

„Die Übergabe des Tierparkbetriebes war eine kontinuierliche Weiterführung des Unternehmens durch die neue Pächterin, der Zustand des Pachtobjektes war durch das Gutachten [Anm. des LRH: anonymisiert, des Immobiliensachverständigen] bekannt.“

Das o.a. Gutachten wurde dem LRH vorgelegt. Dabei wurde der Sachwert des „Tierpark Kernbereich“ (Liegenschaft [REDACTED] und [REDACTED] jeweils teilweise, in 8222 Buchberg 50) bewertet. Die Bewertung erfolgte ohne Inventar, Fahrnisse und sonstige Betriebseinrichtungen.

Bewertet wurden

der Bodenwert mit	€	[REDACTED]
das „Multimediazentrum“ und das „Vari-Haus“ mit	€	[REDACTED]
<u>und der restliche Tierpark mit</u>	<u>€</u>	<u>[REDACTED]</u>
gesamt	€	[REDACTED]

Die im Tierpark befindlichen Gebäude und Ställe wurden im Gutachten einzeln bewertet und deren Bau- und Erhaltungszustände von „neuwertig“, „sehr gut“, „gut“, „mittelmäßig“ bis „mäßig“ angegeben.

Eine Quantifizierung eines allfällig bei Übergabe des Pachtobjektes bestehenden Reparaturbedarfes ist dem Gutachten nicht zu entnehmen.

Der SLT wurde vertraglich zur Versicherung des Betriebes gegen Brand- und Elementarschäden, sowie hinsichtlich des Tierparks zum Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung verpflichtet.

4.10 Dienstnehmer

In Beilage 8 des Pachtvertrages sind jene Mitarbeiter angeführt, die im Zuge der Betriebsverpachtung vertraglich vom SLT übernommen wurden. Dabei war gemäß § 3 AVRAG vorzugehen.

§ 3 Abs. 1 AVRAG lautet: „Geht ein Unternehmen, Betrieb oder Betriebsteil auf einen anderen Inhaber über (Betriebsübergang), so tritt dieser als Arbeitgeber mit allen Rechten und Pflichten in die im Zeitpunkt des Überganges bestehenden Arbeitsverhältnisse ein.

Abs. 2: Abs. 1 gilt nicht im Fall des Konkurses des Veräußerers.

Abs. 3: Bei Betriebsübergang nach Abs. 1 bleiben die Arbeitsbedingungen aufrecht, es sei denn, aus den Bestimmungen über den Wechsel der Kollektivvertragsangehörigkeit (§ 4), die betrieblichen Pensionszusagen und die Weitergeltung von Betriebsvereinbarungen (§§ 31 und 32 des Arbeitsverfassungsgesetzes, BGBl. Nr. 22/1974) ergibt sich anderes. Der Erwerber hat dem Arbeitnehmer jede auf Grund des Betriebsüberganges erfolgte Änderung der Arbeitsbedingungen unverzüglich mitzuteilen.

Abs. 4: Der Arbeitnehmer kann dem Übergang seines Arbeitsverhältnisses widersprechen, wenn der Erwerber den kollektivvertraglichen Bestandschutz (§ 4) oder die betrieblichen Pensionszusagen (§ 5) nicht übernimmt. Der Widerspruch hat innerhalb eines Monats ab Ablehnung der Übernahme oder bei Nichtäußerung des Erwerbers zum Zeitpunkt des Betriebsüberganges innerhalb eines Monats nach Ablauf einer vom Arbeitnehmer gesetzten angemessenen Frist zur Äußerung zu erfolgen. Widerspricht der Arbeitnehmer, so bleibt sein Arbeitsverhältnis zum Veräußerer unverändert aufrecht.

Abs. 5: Werden durch den nach Betriebsübergang anzuwendenden Kollektivvertrag oder die nach Betriebsübergang anzuwendenden Betriebsvereinbarungen Arbeitsbedingungen wesentlich verschlechtert, so kann der Arbeitnehmer innerhalb eines Monats ab dem Zeitpunkt, ab dem er die Verschlechterung erkannte oder erkennen musste, das Arbeitsverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen oder der kollektivvertraglichen Kündigungsfristen und -termine lösen. Dem Arbeitnehmer stehen die zum Zeitpunkt einer solchen Beendigung des Arbeitsverhältnisses gebührenden Ansprüche wie bei einer Arbeitgeberkündigung zu.

Abs. 6: Der Arbeitnehmer kann innerhalb eines Monats ab Kenntnis der Änderungen seiner Arbeitsbedingungen im Sinne des Abs. 5 auf Feststellung der wesentlichen Verschlechterung der Arbeitsbedingungen klagen. Ebenso kann ein Feststellungsverfahren nach § 54 Arbeits- und Sozialgerichtsgesetzes, BGBl. Nr. 104/1985, innerhalb eines Monats ab Kenntnis der Änderungen der Arbeitsbedingungen eingeleitet werden. Hat das Gericht eine wesentliche Verschlechterung der Arbeitsbedingungen festgestellt, kann der Arbeitnehmer innerhalb eines Monats ab Rechtskraft des Urteils das Arbeitsverhältnis nach Abs. 5 auflösen.“

Der SLT als neuer Arbeitgeber hat somit sämtliche Rechte und Pflichten aus den bestehenden, in Beilage 8 angeführten Dienstverhältnissen übernommen. Dabei handelt es sich um 35 Dienstnehmer. Im RSB vom 11.9.2006, S. 8, Pkt. f) wird eine Anzahl von 29,6 zu übernehmenden Mitarbeitern angegeben.

Diesbezüglich ergibt sich daher eine Diskrepanz in der Anzahl der zu übernehmenden Mitarbeiter. Die FA12A führte hierzu an, dass es sich bei der Angabe von 29,6 Mitarbeitern um ausschließlich dem Tierpark zugeordnete Mitarbeiter handle; die übrigen Mitarbeiter würden sowohl im Tierpark als auch in den anderen Betrieben der Herberstein OHG eingesetzt. Für jene teilweise auch in der Herberstein OHG „verwendeten“, aber durch die vom SLT übernommenen Mitarbeiter, wurde in der Kooperations- und Nutzungsvereinbarung vom 29.9.2006, Pkt. VII, eine Personalbereitstellung vereinbart.

Hinsichtlich der Ansprüche der Dienstnehmer ist im Vertrag angeführt, dass der SLT auch [REDACTED] übernimmt und dass jenen Mitarbeitern, die dem „Abfertigungssystem alt“ unterliegen, aus Anlass des Überganges des Dienstverhältnisses entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen keine Abfertigungen bezahlt werden.

Da durch den Betriebsübergang keine Beendigung der Arbeitsverhältnisse stattfindet, ist auch keine „Abfertigung alt“ auszuzahlen.

Sowohl in § 21 Abs. 2 als auch in § 24 des Pachtvertrages [REDACTED] [REDACTED], dass die Aufstellung in Beilage 8 des Pachtvertrages vollständig und richtig ist. Dienstnehmeransprüche aus dem laufenden Dienstverhältnis sowie Abfertigungs- und Beendigungsansprüche, welche dem Grunde oder ihrer Höhe nach geltend gemacht werden und nicht mit den Angaben in Beilage 8 des Pachtvertrages übereinstimmen, [REDACTED] [REDACTED]

Der LRH stellt fest, dass die Angaben in Beilage 8 nur Daten hinsichtlich der Namen, Tätigkeiten, den Eintritt und den Ersteintritt des übernommenen Personals beinhalten. Es fehlen in dieser Beilage daher Informationen zu den aktuellen Entgelten, nicht konsumierten Urlauben, Überstunden und bestehenden Zusatzvereinbarungen über weitere Ansprüche.

Aus dem Pachtvertrag ist nur ableitbar, ob ein Anspruch nach dem „Abfertigungssystem alt“ besteht⁴ und wie hoch der Multiplikator für das Entgelt bei Berechnung der Abfertigung sein würde.

Laut Auskunft der FA12A betragen die Abfertigungsansprüche der übernommenen Dienstnehmer €58.730,17, die mit 1.10.2006 auf den SLT übergegangen sind. Davon waren lt. Auskunft der FA12A 10 Mitarbeiter betroffen; die übrigen übernommenen Dienstnehmer unterliegen bereits dem „Abfertigung Neu“-System nach dem betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetz (BMVG).

Der Tierparkleiter mit Eintrittsdatum [REDACTED] ist mit [REDACTED] [REDACTED] Laut Auskunft der FA12A bestanden [REDACTED], die sonst zu einer [REDACTED] geführt hätten. Lt. Angabe der FA12A wäre der Tierparkleiter [REDACTED]. Im Zuge der Auflösung hat der ehemalige Tierparkleiter [REDACTED] [REDACTED]

Die FA12A führt hierzu an, dass sich durch die einvernehmliche Lösung eine Einsparung von [REDACTED] gegenüber einer Kündigung in Zusammenhang mit einer einstweiligen Dienstfreistellung ergeben habe. Zudem sei die Position des zoologischen Leiters durch einen bereits im Dienstverhältnis befindlichen Tierarzt nachbesetzt worden, wodurch ein Dienstposten eingespart worden sei.

Der LRH stellt fest, dass der Tierparkleiter gemäß § 3 AVRAG nicht aufgrund der Betriebsübernahme vom SLT gekündigt hätte werden können.

Der SLT hat in § 22 des Pachtvertrages sämtliche Abfertigungs- und Beendigungsansprüche, welche den angeführten Mitarbeitern gesetzlich zustehen, übernommen. Diese sind bei Fälligkeit fristgerecht und vollständig zu bezahlen.

⁴ Sofern zwischen der Herberstein OHG und den betroffenen Dienstnehmern nicht ein Übertritt ins „Abfertigung Neu“ – System vereinbart worden war

Dies umfasst allfällige Entgelte für nicht konsumierte Urlaube, Überstunden und sonstige Ansprüche der Mitarbeiter.

In § 23 des Pachtvertrages wurde vereinbart, sämtliche gesetzlich, kollektivvertraglich oder einzelvertraglich zustehende Ansprüche, welche den Mitarbeitern bei laufendem Dienstverhältnis zustehen, bei Fälligkeit fristgerecht und vollständig zu bezahlen.

Welche Ansprüche konkret betroffen sind bzw. wie die genaue Höhe dieser Ansprüche zum Zeitpunkt der Übernahme der Mitarbeiter gewesen ist, ist weder im Pachtvertrag noch in der Beilage 8 enthalten.

Wenngleich die gesetzlichen bzw. kollektivvertraglichen Ansprüche durch Gehalts-, Urlaubs- und Überstundenlisten bzw. durch Einsichtnahme in die anzuwendenden Kollektivverträge durch den SLT kalkulierbar sind, sind einzelvertraglich vereinbarte Ansprüche der Dienstnehmer nur durch Einsicht in die jeweiligen Dienstverträge und Zusatzvereinbarungen erkennbar.

Laut Auskunft der FA12A wurden noch Ansprüche aus nicht konsumierten Urlauben übernommen. An zwei Dienstnehmer sei bislang eine Auszahlung in Höhe von insgesamt € 5.635,00 erfolgt; die restlichen Urlaubsansprüche werden – lt. Auskunft der FA12A – von den betroffenen Dienstnehmern konsumiert.

Weiters wurde vereinbart, die [REDACTED] nicht an den SLT zu übertragen. Die Vertragsteile halten fest, dass die [REDACTED] in der Pachtzinsberechnung Berücksichtigung fand.

Die FA12A führte auf Anfrage des LRH, wie die nicht übertragenen Wertpapiere bei der Pachtfestsetzung berücksichtigt wurden, Folgendes aus:

„Die angesprochene Passage im Pachtvertrag wurde lediglich der guten Ordnung halber zur Klarstellung festgehalten. Da es sich bei [REDACTED] um nur bedingte Forderungen handelt, ist es nicht üblich, dass die [REDACTED]. Unmittelbar schlagend werdende [REDACTED] waren [REDACTED], insgesamt lagen der Höhe nach nur geringe [REDACTED]. Ergänzend wird angemerkt, dass die in § 22 Z. 3 des Pachtvertrages angesprochene [REDACTED] in der Zwischenzeit vom Gesetzgeber eliminiert wurde.“

Der LRH stellt somit fest, dass die [REDACTED]
[REDACTED] entgegen der Ausführung im Pachtvertrag nicht in die Pachtpreisbildung mit eingerechnet wurde.

**Stellungnahme des Herrn Ersten Landeshauptmannstellvertreters
Hermann Schützenhöfer:**

Der LRH stellt somit fest, dass die [REDACTED]
[REDACTED] entgegen der Ausführung im Pachtvertrag
[REDACTED] eingerechnet wurde.

*Auch in diesem Zusammenhang muss wiederum hervorgehoben werden, dass es sich um ein „Gesamtverhandlungsergebnis“ gehandelt hat, wobei die angesprochene [REDACTED]
[REDACTED] selbstverständlich Eingang in das Verhandlungsergebnis gefunden hat. Dem steht auch die Stellungnahme der Fachabteilung 12A nicht entgegen, die vielmehr nur festhält, warum [REDACTED] verzichtet wurde und dies statt dessen im Gesamtverhandlungsergebnis berücksichtigt wurde.*

Gemäß § 6 Abs. 2 AVRAG haftet der Veräußerer bzw. auch der Verpächter für nach dem Betriebsübergang geltend gemachte Abfertigungsansprüche mit jenem Betrag, der dem fiktiven Abfertigungsanspruch zum Zeitpunkt des Übergangs entspricht. Diese Veräußererhaftung ist zeitlich mit fünf Jahren begrenzt. Durch Übertragung der gesetzlichen Wertpapierdeckung oder gleichwertiger Sicherungsmittel wird die Haftung auf ein Jahr verkürzt und auf eine allfällige Differenz zwischen der Wertpapierdeckung und den geltend gemachten Ansprüchen begrenzt.

Der SLT hält die Herberstein OHG hinsichtlich der gesetzlichen Abfertigungs- und Beendigungsansprüche schad- und klaglos. Zudem hat [REDACTED]
[REDACTED]

Die Wertpapierdeckung wurde aufgrund des Erkenntnisses des VfGH vom 06.10.2006 mit 9.11.2006 (BGBl I 155/2006) abgeschafft und war daher für die Bilanzierung nach diesem Stichtag nicht mehr erforderlich.

Dennoch wäre die [REDACTED]
[REDACTED] konsequent und zweckmäßig
gewesen.

4.11 Eintrittserlöse und Marketing

Die Vertragsteile halten im Vertrag fest, dass die Herberstein OHG weiterhin das Schloss Herberstein, den „Historischen Garten“, „ART-Herberstein“ (mit einem Kunsthaus und dem „Gironcoli-Museum“), die „Alte Schmiede“ und den „Naturpark Feistritzklamm“ als touristische Attraktionen betreiben werde.

Es wurde vereinbart, die zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung ausschließlich geltende „Kombi-Eintrittskarte“, welche für den Tierpark und die von der Herberstein OHG betriebenen, o.a. Betriebe gilt, weiterhin aufrecht zu erhalten.

Sollte der SLT eine eigene Eintrittskarte nur für den Tierpark editieren wollen, muss die Herberstein OHG ihre ausdrückliche und schriftliche Zustimmung erteilen.

Eine Wahlmöglichkeit besteht beim System der „Kombi-Eintrittskarte“ für den Besucher nicht. Jene Besucher, die nur den Tierpark sehen möchten, müssen auch den Preis für das seitens der Herberstein OHG betriebene Angebot mitbezahlen.

Weiters kann der SLT sog. „Aktionskarten“ beispielsweise für Familien, Senioren, Mehrkindfamilien oder Besucher mit Hund anbieten. Darüberhinaus können auch Aktionskarten in Zusammenarbeit mit anderen touristischen Betrieben, wie etwa Badeeinrichtungen am Stubenbergsee, angeboten werden.

Freikarten dürfen bis zu _____ pro Jahr seitens _____ ausgegeben werden. Die _____ darf _____ Freikarten pro Jahr ausgeben.

Der SLT wurde verpflichtet, zu Jahresbeginn die Eintrittskartenpreise nach dem VPI 2005 anzupassen. Einmal wöchentlich müssen die der Herberstein OHG per Vertrag aliquot zustehenden Kartenerlöse überwiesen werden. Die Besucherstatistiken und Eintrittspreisumsatzstatistiken müssen ihr zur Verfügung gestellt werden.

Die Aliquotierung der Kartenerlöse wurde mit _____ vereinbart. Diese Aufteilung gilt auch für Aktionskarten.

Eine Änderung der Aliquotierung sollte bei einer allfälligen Kürzung des touristischen Angebotes durch die Herberstein OHG durch Absenkung deren Anteil folgendermaßen erfolgen: bei Schließung des Schlosses Herberstein um _____ bei Schließung des Museums um _____, bei Verwilderung des Historischen Gartens um _____ und bei Schließung des Meierhofes um _____

Die FA12A hat auf die Anfrage des LRH betreffend der Ermittlung dieses Prozentschlüssels mitgeteilt, dass dieser das Verhandlungsergebnis mit der Herberstein OHG war, basierend auf dem Gutachten einer Wirtschaftstreuhänderkanzlei „zu rechtlichen und finanziellen Grundlagen einer Fortführung des Tierparks Herberstein“.

Der LRH stellte hierzu fest, dass in diesem Gutachten von der Fördervereinbarung vom Dezember 2005 zwischen dem Land Steiermark und der Herberstein OHG ausgegangen und dieser Schlüssel, zum damaligen Zeitpunkt noch mit _____ festgesetzt, „für plausibel“ gehalten wurde. Die FA12A teilte mit, dass im Zuge der Übernahme eine Erhöhung des Schlüssels auf _____ zugunsten des Landes Steiermark erreicht werden konnte.

Im Gutachten selbst wird allerdings darauf hingewiesen, dass zur Zuteilung von Eintrittserlösen zu den einzelnen Unternehmensbereichen keine geeigneten Aufzeichnungen, Schätzungen und Statistiken vorhanden waren. Zur Errechnung der Free-Cash-Flows aus dem Tierpark in Bezug auf die Umsatzerlöse, Personalkosten und Verwaltungskosten mussten daher gesonderte Erhebungen und Schätzungen angemessener Kosten- und Erlösanteile durchgeführt werden. So war z.B. diversen Aufzeichnungen zu entnehmen, dass im Jahr 2003 rund _____ besichtigt haben. Im Jahr 2005 habe der _____ betragen. In diesen Relationen sei nicht berücksichtigt, inwieweit Besucher des Schlosses auch das

Gironcoli-Museum oder den Tierpark besucht haben. Zur weiteren Schätzung wurde u.a. eine von September bis November 2005 von der Herberstein OHG durchgeführte Besucherbefragung herangezogen.

Der LRH stellt fest, dass eine genaue Erlösaufteilung mangels getrennter Eintrittskarten für die einzelnen Unternehmensbereiche nicht möglich ist. Der Verkauf einer Kombikarte für den gesamten Unternehmensbereich erforderte daher eine prozentuelle Aufteilung der Erlöse auf die beiden beteiligten Unternehmer. Die Erlösaufteilung ist auf Basis des Gutachtens einer Wirtschaftstreuhandkanzlei erfolgt und wurde im Pachtvertrag endgültig mit festgesetzt.

Keine Vereinbarung gibt es hinsichtlich einer Veränderung der Besucherströme: Weichen die tatsächlichen Besucherzahlen zum Nachteil der GmbH vom vereinbarten Aufteilungsschlüssel ab, so wird der Betrieb der touristischen Attraktionen der Herberstein OHG durch das Kombiticket durch den vom Tierpark erzielten Erlös mitfinanziert. Die Herberstein OHG erhält dann ohne entsprechende Gegenleistung eine Beteiligung am Erlös des Tierparks. Die Finanzierung der anderen touristischen Attraktionen liegt aber nicht im eigentlichen Interesse an der Erhaltung des Tierparks.

Der LRH stellt fest, dass sich durch das Kombiticket die Interessensphären zwischen der Herberstein OHG und dem SLT hinsichtlich der Betriebsführung überlagern.

Die Einführung einer eigenen Eintrittskarte für den Tierpark neben der Kombi-Eintrittskarte wäre nicht nur besucherfreundlicher, sondern würde auch die grundsätzlich angestrebte Trennung der beiden Unternehmensbereiche begünstigen. Aufgrund der vertraglichen Ausgestaltung ist dazu die ausdrückliche und schriftliche Zustimmung der Herberstein OHG erforderlich.

Der SLT ist dafür zuständig, die Zäune und den Zutritt zum Gelände abzusichern, sodass niemand ohne Eintrittskarte Zutritt erhält.

***Stellungnahme des Herrn Ersten Landeshauptmannstellvertreters
Hermann Schützenhöfer:***

Die vom Landesrechnungshof vorgeschlagene Einführung einer eigenen Eintrittskarte für den Tierpark wurde im Rahmen der Verhandlungen von der Herberstein OHG kategorisch abgelehnt.

Die Fachabteilung 12A hielt den – unter voller Berücksichtigung der Interessenslage des Landes Steiermark – erzielten Kompromiss schließlich für vertretbar, da

- das Gesamtensemble (Tierpark, Garten, Schloss, Museum) für die Besucher sehr attraktiv ist und dazu führt, dass die Gäste mehrmals in den Tierpark kommen,*
- jede noch weitergehende räumliche Trennung zwischen Schlossareal und Tierpark – insbesondere dann, wenn sie auch optisch ansprechend zu gestalten ist – erhebliche Kosten in Form der Errichtung von Zäunen, Barrieren etc. ausgelöst hätte,*
- auch die weiterhin von der Herberstein OHG betriebenen touristischen Attraktionen in nicht unbeträchtlichem Ausmaß über die Verwendung von steirischen Landesmitteln finanziert wurden und es daher nicht im Interesse des Landes Steiermark gelegen wäre, jene – sicher zahlenmäßig nicht unbeträchtlichen – Besucher, welche das Kulturgut Schloss Herberstein lediglich als „Nebenprodukt“ eines Tierparkbesuches besichtigen, vom Besuch des Schlosses auszuschließen.*

Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass unter Berücksichtigung baurechtlicher Vorschriften, insbesondere aber denkmalschutzrechtlicher Vorschriften bei der gegebenen örtlichen Situation in Herberstein die Errichtung derartiger Barrieren an der Schnittstelle zwischen „Tiergartenbereich“ und „Schlossbereich“ mit überwiegender Wahrscheinlichkeit gar nicht zulässig gewesen wäre.

Replik des Landesrechnungshofes

Die Vereinbarung einer Revision der Besucherströme zur nachfolgenden Berechnung eines den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Aufteilungsschlüssels für die Eintrittskartenerlöse wäre zweckmäßig gewesen.

Ein jährlicher „Tag der offenen Tür“ wurde im Vertrag vereinbart.

Die Herberstein OHG hat sich vorbehalten, „Sonderveranstaltungen“ ab 17h abseits der Kombi-Eintrittskarte, unter Benutzung der Tierpark-Zufahrt, zu verkaufen.

Es wurde ein gemeinsames und einvernehmliches sowie auch getrennt mögliches Marketing vereinbart. Die Kosten hat jeder Vertragsteil für die von ihm beauftragten Marketingmaßnahmen zu tragen.

Die Vertragsteile halten fest, dass der Aufwand für Drucklegung, Verwaltung und Verkauf der Eintrittskarten bei der Ermittlung des Aufteilungsverhältnisses der Eintrittspreise sowie die Bewerbung des Gesamtareals berücksichtigt wurde und daher vom SLT übernommen wird.

Die FA12A wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass eine Verbesserung des Aufteilungsschlüssels von auf erreicht werden konnte und damit „wesentliche Effizienzvorteile“ insofern bestünden, als der im Falle einer geteilten Kostentragung gegebene Zwang zum Konsens mit der Herberstein OHG entfalle.

Eine Kostenteilung für das gemeinsame, einvernehmliche Marketing ist im Vertrag nicht extra angeführt; es wird als Kostenträger daher nur der jeweilige Auftraggeber bestimmt.

4.12 Allgemeine Bestimmungen

Aufgrund der örtlichen Lage des Pachtobjektes wurde vereinbart, dass die Gesellschafter der Herberstein OHG samt Angehörigen, Geschäftsführer und Mitarbeiter im Rahmen ihrer Arbeitstätigkeit das Bestandsobjekt jederzeit betreten dürfen. Ein Zufahrtsrecht zum Schloss, auch für Dritte bei Veranstaltungen, wurde festgehalten.

Dem SLT ist es vorbehalten, die Regelungen hinsichtlich der Gastronomiebetriebe und Shops nicht gestattet, den Betrieb oder Teile davon entgeltlich oder unentgeltlich unterzuverpachten oder die im Pachtvertrag festgelegten Rechte und Pflichten an einen Nachfolger zu übertragen. Dies darf auch nicht dadurch umgangen werden, indem die Gesellschaftsstruktur so geändert wird, dass das Land Steiermark seinen beherrschenden Einfluss im SLT verliert.

Hinsichtlich der Kostentragung im Zusammenhang mit der Erstellung des Pachtvertrages wurde vereinbart, dass jeder Vertragsteil die ihm entstandenen Kosten selbst trägt.

Die Kosten des Vertragserrichters im Zusammenhang mit der Errichtung und bürgerlichen Ersichtlichmachung des Pachtvertrages sowie sämtliche diesbezüglich anfallenden Verkehrssteuern und Gebühren trägt der SLT.

Die Herberstein OHG erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass in einem allfälligen Rechtsstreit aus dem Vertragsverhältnis der Vertragsverfasser den SLT vertritt, sofern eine ausdrückliche Beauftragung erfolgt. Als Gerichtsstand wurde das örtlich und sachlich zuständige Bezirksgericht in Hartberg bzw. Landesgericht in Graz vereinbart.

Das Ergebnis der vom Landesrechnungshof durchgeführten Überprüfung wurde in der am 9. April und am 5. Mai 2008 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dargelegt.

Teilgenommen haben daran:

vom Büro des Herrn
Ersten Landeshauptmannstellvertreters
Hermann Schützenhöfer:

Mag. Martin LATZKA

von der Fachabteilung 12A
Tourismusförderung und
Steirische Tourismus GmbH:
mit anwaltlicher Vertretung

Dr. Hellmuth SCHNABL
Mag. Elisabeth SCHLÖGL

vom Landesrechnungshof:

LRH-Dir. Dr. Johannes ANDRIEU
Mag. Georg GRÜNWALD
Dr. Nicole HAFNER
Mag. Sonja GEIGER

5. FESTSTELLUNGEN

Der Landesrechnungshof hat den im Oktober 2006 zwischen dem Land Steiermark und der Herberstein OEG geschlossenen Pachtvertrag sowie die damit in Verbindung stehenden Unterlagen, wie Grundbuchsauszüge, weitere Verträge und Gutachten geprüft.

- Im Regierungssitzungsbeschluss vom 19.12.2005 führte die Stmk. LReg. aus, dass sich das Land Steiermark wiederholt zur Sicherung des Fortbestandes des Tierparks Herberstein als eine der wichtigsten touristischen Attraktionen des Landes bekannt hat. In diesem RSB wurde einstimmig ein Beschluss über kurzfristige und langfristige Maßnahmen zur Sicherung des Fortbestandes des Tierparks Herberstein gefasst.
- Das Land Steiermark hat zur Fortführung des Tierparkbetriebes Herberstein eine eigene Gesellschaft, die „Steirischer Landestiergarten GmbH“ (den SLT) gegründet, die den Betrieb von der Herberstein OHG angepachtet hat. Zu diesem Zweck wurde der zu überprüfende Pachtvertrag abgeschlossen.
- Ein (Pacht-)vertrag kommt durch die übereinstimmenden Willenserklärungen mindestens zweier Parteien zustande.
- Begleitend zum Pachtvertrag wurde eine Anzahl von Liegenschaften als mögliche Erweiterungsflächen erworben. Zudem wurden die im Tierpark befindlichen Fahrnisse gesondert zugekauft und Leasingverpflichtungen der Herberstein OHG übernommen. Weiters ist der SLT als Arbeitgeber mit allen Rechten und Pflichten in die bestehenden Arbeitsverhältnisse eingetreten.

- Seit dem Prüfbericht „Herberstein I“ wurden Ausgaben in Höhe von €5.945.300,00 für den Tierpark Herberstein getätigt. Darin enthalten sind Ausgaben für laufende Aufwendungen des Tierparks, Gesellschafterzuschüsse, Investitionen und Gutachten.

Pachtzins

- Als Pachtzins wurde ein Betrag von jährlich [REDACTED] zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer vereinbart.
- Die Zahlung erfolgt nicht jährlich, sondern im Wege einer Vorauszahlung bis 12.10.2006 des gesamten Betrages von [REDACTED] auf ein für die Herberstein OHG treuhändig verwaltetes Bankkonto.
- Durch die Vorauszahlung für die gesamte Pachtzeit ergibt sich trotz des Verzichtes auf eine vereinbarte Wertsicherung nach dem Verbraucherpreisindex ein finanzieller Vorteil für die Herberstein OHG.
- Auf den pachtgegenständlichen Grundstücken [REDACTED] [REDACTED] Die Pachtzinsvorauszahlung war daher zweckgebunden [REDACTED] [REDACTED] Die [REDACTED] erfolgte im Zuge der Treuhandabwicklung und war erforderlich, damit [REDACTED] [REDACTED] herbeiführen konnten.

Preisbildung

- Die Höhe und der Zeitpunkt der Pachtvorauszahlung sowie der Kaufpreis für die Betriebsmittel (Fahrnisse) und die erworbenen Grundstücke waren Resultate der Verhandlungen der Vertragsparteien. Eine Unternehmensbewertung zur Pachtpreisfestsetzung hätte mangels positiver Cash-Flows (bzw. Überschüssen) zu keinem für den Verpächter zufriedenstellenden Ergebnis geführt.
- Die Grundstückspreise und Fortführungskosten (welche allerdings für die Preisbildung keine Relevanz aufweisen) wurden jeweils von Sachverständigen ermittelt bzw. geschätzt.
- Der Tierpark Herberstein ist ein Betrieb, bei dem mit einem Betriebsabgang und daher nachhaltig mit Finanzbedarf und grundsätzlich nicht mit Finanzmittelüberschüssen zu rechnen ist. Eine grobe Schätzung des nachhaltigen Finanzbedarfes aufgrund laufender Betriebsabgänge und Investitionen war Gegenstand eines Gutachtens einer Wirtschaftstreuhandkanzlei vom Juni 2006.
- Die Ausgaben für die GmbH-Gründung bzw. Grundstückserwerbe waren entweder fix vorgegeben (Mindeststammkapital, Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr) oder entsprachen den üblichen Marktkonditionen.
- Die Betriebsmittel (Fahrnisse) wurden gesondert zugekauft. Da sie grundsätzlich keine längere Lebensdauer als die vereinbarte Pachtzeit haben, ist es durch den Zukauf zu keiner Besserstellung für den SLT gekommen.
- Der SLT hat mit einem Sponsor einen Vertrag für den Zeitraum vom _____ bis _____ abgeschlossen. Darin wurde ein jährlicher Sponsorbeitrag von _____ zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbart.

- Das „Entwicklungskonzept Stubenbergsee“ lag nicht im Rahmen des Prüfauftrages an den LRH.

Dienstnehmer

- Das Land Steiermark hat mit dem SLT 35 Mitarbeiter von der Herberstein OHG übernommen; 29,6 Mitarbeiter sind ausschließlich für den Tierpark tätig, die übrigen Mitarbeiter werden sowohl im Tierpark als auch in den anderen Betrieben der Herberstein OHG eingesetzt. Für jene teilweise auch in der OHG tätigen, aber durch den SLT übernommenen Mitarbeiter, wurde in der Kooperations- und Nutzungsvereinbarung vom 29.9.2006, Pkt. VII, eine Personalbereitstellung vereinbart.
- Das Land Steiermark hat sämtliche Abfertigungsverpflichtungen – auch für jene Mitarbeiter, die von der Herberstein OHG übernommen und nun wieder an diese im Wege der Personalbereitstellung zur Verfügung gestellt werden - übernommen.
- Die Höhe der Abfertigungsverpflichtungen betrug €58.730,17.
- Zusätzlich wurden alle sonstigen Verpflichtungen aus den Dienstverhältnissen wie z.B. nicht konsumierte Urlaube übernommen.
- Es wurde vereinbart, dass die Herberstein OHG die zum Zwecke der

 nicht an den SLT überträgt.
- Die _____
 _____ wäre konsequent und zweckmäßig gewesen.

- Der Tierparkleiter ist zum 31.5.2006 einvernehmlich gegen [REDACTED] [REDACTED] aus dem Unternehmen ausgeschieden. Gemäß § 3 AVRAG hätte er im Zusammenhang mit der Betriebsübernahme vom SLT nicht gekündigt werden können.

Beendigung

- Bestimmungen in Hinblick auf die Beendigung des Pachtverhältnisses wurden mit und ohne Übergabe des „lebenden Tierparks“ vereinbart. Dabei kann eine Beendigung des Pachtverhältnisses mit Übergabe des „lebenden Tierparks“ ausschließlich auf Wunsch der Herberstein OHG erfolgen. Das Recht zur vorzeitigen Beendigung des Vertrages wurde nur [REDACTED] eingeräumt.
- Aufgrund der vereinbarten Beendigungsverhältnisse wurde für den SLT in den ersten 15 Jahren aufgrund der Unsicherheit des Fortbestandes kein besonderer Anreiz zu nachhaltigen Investitionen geschaffen. Die vorzeitige Beendigung [REDACTED] bringt erhebliche Nachteile für die Herberstein OHG mit sich, sodass diese Variante wenig wahrscheinlich ist.
- Mit dem zusätzlichen Erwerb von Grundstücken sind [REDACTED] [REDACTED] vereinbart worden. Diese sind an die Dauer des Pachtverhältnisses geknüpft. Bei Beendigung des Pachtvertrages kann die Herberstein OHG diese Grundstücke zum [REDACTED] [REDACTED] rückerwerben. Das langfristige Verwertungsrisiko dieser Erweiterungsflächen liegt daher beim SLT.
- Die Herberstein OHG hat zugesichert, dass zum Stichtag [REDACTED] [REDACTED] aus den vom SLT zu übernehmenden Verträgen, [REDACTED] und hält den SLT diesbezüglich schad- und klaglos.

- Vor der Anpachtung des Betriebes hat das Land Steiermark Überbrückungshilfe für den Tierpark geleistet. Dafür wurde ein „Tierparkkonto“ eingerichtet. Davon waren _____, die _____ und jene, _____ zu begleichen. Der SLT hat dieses Konto in Folge übernommen und weitergeführt, wobei zum Zeitpunkt der Übernahme des Tierparks, dh. per 1.10.2006, noch _____ vorhanden waren.
- Der SLT verpflichtete sich im bisherigen Umfang die Tier- und Pflanzenwelt und das den Tierpark betreffende Gesamtangebot für Besucher aufrecht zu erhalten.
- Aus Sicht des Landesrechnungshofes war diese Vereinbarung nicht unproblematisch: So ist z.B. nicht definiert, was die Aufrechterhaltung des Angebotes „in seiner Gesamtheit“ bedeutet, ob daher einzelne Tierarten, deren Haltung sich als schwierig und / oder teuer herausstellt, aufgrund dieser Vereinbarung weiter im Tierpark zu belassen sind bzw. inwieweit Verbesserungen wie beispielsweise in Form eines Umbaues oder die Aufnahme themenparkartiger Elemente zulässig sind.
- Demgegenüber soll es laut Vertrag _____ möglich sein, das Pachtobjekt _____ zurückzustellen, wodurch sich die Betriebspflicht dahingehend modifiziere, dass in Konkurrenz zur vereinbarten Betriebspflicht _____ des Tierparks durch den SLT vorzunehmen ist.

Behördliche Auflagen

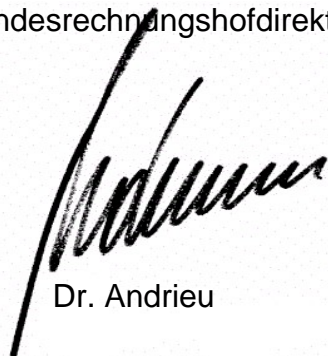
- Der SLT hat sich verpflichtet, sämtliche baubehördlichen Auflagen einzuhalten und die Herberstein OHG bezüglich allfälliger Ansprüche hinsichtlich nicht konsensgemäß bestehender oder zukünftiger Gebäude schad- und klaglos zu halten. Hinsichtlich bestehender Gebäude, für die eine Baubewilligung nicht mehr nachgewiesen werden kann, wird auf die Übergangsbestimmungen im Steiermärkischen Baugesetz hingewiesen, wonach es sich hier unter gewissen Voraussetzungen dennoch um rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen handeln kann.

Eintrittserlöse und Marketing

- Der LRH stellte fest, dass eine genaue Erlösaufteilung mangels getrennter Eintrittskarten für die einzelnen Unternehmensbereiche nicht möglich ist. Der Verkauf einer Kombikarte für den gesamten Unternehmensbereich erforderte eine prozentuelle Aufteilung der Erlöse auf die beiden beteiligten Unternehmer. Die Erlösaufteilung ist auf Basis des Gutachtens einer Wirtschaftstreuhandkanzlei erfolgt und wurde im Pachtvertrag endgültig mit festgesetzt. Durch diese Kombikarte überlagern sich hinsichtlich der Betriebsführung die Interessenssphären zwischen der Herberstein OHG und dem SLT.
- Eine Aufteilung der Erlöse anhand einer Besucherstromanalyse wäre zweckmäßig gewesen.

Graz, am 2. Dezember 2008

Der Landesrechnungshofdirektor:



Dr. Andrieu