

Feststellungen umgehend an die Sachbearbeiter weiter und koordinieren mit diesen die notwendigen Maßnahmen.

Wie bereits erwähnt, wurden früher Abfälle häufig auf brachliegenden Grundstücken der Magistratsabteilung 69 deponiert. In diesem Zusammenhang wirkten sich die Maßnahmen der Magistratsabteilung 48 positiv aus, auch größere Abfallmengen in den „Mistplätzen“ kostenlos entsorgen zu lassen.

Schließlich hat auch das Wirken von Naturschutzorganisationen die Einstellung der Bevölkerung zu natürlich bewachsenen Grundstücken geändert. Wurden solche Grundstücke früher generell als Übelstand angesehen („verwildert“, „Unkrautsamenflug“), so hat sich heute vielfach die Erkenntnis durchgesetzt, dass solche Grundflächen als naturnahe Gebiete eine ökologische Aufgabe erfüllen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:
Die Magistratsabteilung 69 ist den Anregungen des Kontrollamtes nachgekommen. Soweit sich die Ausführungen auf die Agenden der Magistratsabteilung 40 beziehen, wurde diese von der Magistratsabteilung 69 in Kenntnis gesetzt.

Magistratsabteilung 69, Prüfung von fünf unter die Bestimmungen des § 1 Abs. 4 MRG fallenden Wohnhäusern

Das Kontrollamt unterzog fünf Wohnhäuser, die unter die Bestimmungen des § 1 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes (MRG) fallen und seit dem Jahr 1999 in der Zuständigkeit der Magistratsabteilung 69 stehen, einer Prüfung.

1. Mit der Änderung der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien per 1. Jänner 1999 wurde festgelegt, dass die Grundverwaltung und Erhaltung von städtischen Grundflächen bzw. Gebäuden, die unter die Bestimmung des § 1 Abs. 4 MRG fallen, durch die Magistratsabteilung 69 zu besorgen sind.

Dies hatte zur Folge, dass die fünf prüfgegenständlichen Mietwohnhäuser nach einer kurzfristigen Zuteilung an die Magistratsabteilung 23 letztlich aus der langjährigen Verwaltung durch die Stadt Wien – Wiener Wohnen (früher Magistratsabteilung 52 bzw. Magistratsabteilung 17) in jene der Magistratsabteilung 69 übertragen wurden.

Es handelte sich dabei um zwei an eine internationale Einrichtung vermietete Wohnhausanlagen in Wien 19, Hofzeile 15 bzw. Chimanistraße 36, und um drei Einfamilienhäuser im 19. und im 22. Wiener Gemeindebezirk.

Wie die Prüfung des Kontrollamtes ergab, fielen die beiden Wohnhausanlagen unter die Bestimmung des § 1 Abs. 4 Z. 1 MRG. Es handelte sich um Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden. Bei den drei Einfamilienhäusern kam § 1 Abs. 4 Z. 2 MRG zum Tragen. Unter diese Bestimmung fallen Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen, wobei Wohnräume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen. Maßgeblich war, dass hierfür lt. § 1 Abs. 4 MRG nur die §§ 14, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes des MRG gelten. Das bedeutete, dass die MRG-Bestimmungen bezüglich Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses (§ 16), Erhöhung der Hauptmiet-

zins (§ 18), Hauptmietzinsabrechnung (§ 20), Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben (§ 21) und Anteil an besonderen Aufwendungen (§ 24) hier nicht zur Anwendung kamen und deshalb für die entsprechenden Leistungen durch die Mieter freie vertragliche Vereinbarungen zu treffen waren. Somit war bei Würdigung dieser Rechtsverhältnisse das allgemeine Vertragsrecht lt. ABGB heranzuziehen.

Bei der Prüfung dieser Mietobjekte wurde vor allem beachtet, inwieweit bei den in die Prüfung einbezogenen Objekten nachvollziehbare vertragliche Vereinbarungen abgeschlossen wurden und im Verlaufe des Mietverhältnisses den Grundsätzen der Rechtmäßigkeit und der Wirtschaftlichkeit nachgekommen worden war. Des Weiteren wurde geprüft, ob die Verwaltung dieser Objekte durch die Stadt Wien zweckmäßig und notwendig ist oder ob eine Änderung, wie ein Verkauf oder eine Auflösung des Mietverhältnisses möglich und empfehlenswert wäre.

2. Anlässlich der Prüfung wurden bei den einzelnen Mietobjekten folgende Feststellungen getroffen:

2.1 Im Jahre 1960 wurde die fünf Stiegen umfassende Wohnhausanlage in Wien 19, Hofzeile 15, mit einer Wohnnutzfläche von insgesamt 3.644 m² und 36 Wohnungen der Kategorie A (WC, Bad, Zentralheizung) mit einem Kostenaufwand von rd. 13 Mio.S (*entspricht 0,94 Mio.EUR*) errichtet. Mitte des Jahres 1961 wurde ein Mietvertrag mit einer internationalen Einrichtung abgeschlossen, welche die einzelnen Wohnungen der Wohnhausanlage an ihre Mitarbeiter weitervermietete.

2.1.1 Grundlage für den mit 20. Juli 1961 unterfertigten Mietvertrag war der Beschluss des Gemeinderates vom 30. Juni 1961, Pr.Zl. 1348/61. Aus dem Antrag ging hervor, dass die Wohnhausanlage in der Absicht geschaffen worden war, sie der erwähnten Einrichtung zur Unterbringung ihrer Angestellten zu überlassen. Die Errichtungskosten wurden aus Eigenmitteln der Stadt Wien (d.h. ohne Inanspruchnahme von Förderungen) bestritten. Die Baukosten einschließlich der Zentralheizungsanlage, der fünf Aufzüge und der Einbaumöbel für die Küchen im Ausmaß von insgesamt 13 Mio.S (*entspricht 0,94 Mio.EUR*) sollten in einer Dauer von 50 Jahren inkl. einer 4^{1/2}-prozentigen kontokorrentmäßigen Jahresverzinsung in Form einer Annuität in der Höhe von S 15,48 (*entspricht 1,12 EUR*) pro m² und Monat von der Mieterin getilgt werden.

Zusätzlich waren zu leisten:

– eine Akontozahlung für die allgemeinen Betriebskosten von S 1,- (*entspricht 0,07 EUR*) und die Grundsteuer von S 2,- (*entspricht 0,15 EUR*), zusammen somit S 3,- (*entspricht 0,22 EUR*) pro m² und Monat und

– ein Zuschlag für die Erhaltungs- und Verwaltungskosten einschließlich der Kosten des Aufzugsbetriebes, wofür jeweils 100 % der für die Grundsteuer und Betriebskosten ermittelten Beträge, mindestens aber S 3,- (*entspricht 0,22 EUR*) pro m² und Monat verrechnet wurden. Diese S 3,- (*entspricht 0,22 EUR*) sollten somit auch dann in dieser Höhe zur Verrechnung gelangen, wenn die berechneten Beträge darunter liegen sollten.

2.1.2 Die Festlegungen im Antrag an den Gemeinderat kamen jedoch im Mietvertrag insofern nur teilweise zum Ausdruck, als dort wohl die Ausführungen über die Betriebs- und Erhaltungskosten wörtlich wie-

dergegeben wurden, hingegen der Grundzins nur betragsmäßig angeführt wurde und somit unerwähnt blieb, dass dieser einer Annuität zur Abzahlung der Baukosten entspreche.

Darüber hinaus war noch ein weiterer Teil des Mietvertrages als missverständlich zu bezeichnen. Im Punkt 6 verpflichtete sich die Mieterin, für die Instandhaltung des Mietobjektes im Inneren und des hauseigenen Inventars aus Eigenem aufzukommen. Die übrige Instandhaltung des Mietobjektes, also insbesondere die Hausfassade, der Außenfenster-Anstrich, die Dachterhaltung und die Stiegenhauserhaltung oblag daher der Vermieterin. Sollte zwischen den Vertragspartnern über die Frage, wer eine bestimmte Instandhaltung durchzuführen hat, Uneinigkeit bestehen, dann wäre diese Streitfrage nach den einschlägigen Bestimmungen des Mietgesetzes über die Instandhaltungspflicht zu entscheiden (Pkt. 7).

Es kam somit im Mietvertrag zum Ausdruck, dass die Mieterin nur im Inneren des Gebäudes die Instandhaltungen auf eigene Kosten vorzunehmen hat. Hinsichtlich der übrigen derartigen Maßnahmen verpflichtete sich die Stadt Wien zur Instandhaltung. Der Mietvertrag enthält sich jedoch jeder Äußerung, wer hierfür die Kosten zu übernehmen hat, was später auch zu Differenzen zwischen der Wohnhäuserverwaltung und der Mieterin führen sollte.

2.1.3 Bei Berücksichtigung der Bestimmungen des § 1(4) MRG handelte es sich bei dem prüfgegenständlichen Mietvertrag um eine vertragliche Vereinbarung, die weitestgehend losgelöst von mietrechtlichen Bestimmungen zu betrachten ist. Im Sinne der freien Vertragsgestaltung auf Grundlage der einschlägigen Bestimmungen des ABGB gilt daher der Wortlaut des vorliegenden Vertragstextes und ist eine Auslegung im Sinne des Mietgesetzes bzw. des späteren MRG nicht zulässig. Dies bedeutete hinsichtlich der einzelnen Vertragspunkte Folgendes:

Der Grundzins wurde zufolge der Bindung der Stadt Wien an den entsprechenden Beschluss des Gemeinderates als Annuität zur Rückzahlung der seinerzeit geleisteten Aufwendungen auf die Dauer von 50 Jahren, somit bis zum Jahr 2011, angesehen. Nach vollendeter Rückzahlung kann nach derzeitiger Rechtslage dieser Grundzins frei, d.h. zur Bedeckung der im Verantwortungsbereich der Stadt Wien liegenden Instandhaltungsarbeiten herangezogen werden.

Für die allgemeinen Betriebskosten sowie die Grundsteuer wurde eine Akontozahlung vorgesehen. Dies setzt eine Abrechnung voraus, wonach die Betriebskosten zumindest im Nachhinein mit der Mieterin in ihrer vollen Höhe abzurechnen sind. Dies unterblieb jedoch bis 1982 entsprechend der seinerzeit angewandten Abrechnungsmodalität der Wohnhäuserverwaltung.

Die Koppelung des Zuschlags für die Erhaltungs- und Verwaltungskosten einschließlich der Kosten des Aufzugsbetriebes mit der jeweiligen Höhe von Grundsteuer und Betriebskosten bedeutete eine Art Wertsicherung für die Erhaltungskosten. Diese sollten in gleicher Weise wie die Betriebskosten angehoben werden.

Schließlich bedeutete die Übertragung der Außen- und Stiegenhausinstandhaltung in den Verantwortungsbereich der Stadt Wien ohne Hinweis auf die diesbezügliche Kostentragung, dass diese Arbeiten in dem Ausmaß zu Lasten der Stadt Wien durchzuführen waren, soweit der erwähnte Zuschlag für die Erhaltungskosten zur Kostendeckung nicht ausreichte.

2.1.4 Nach Inkrafttreten des MRG im Jahre 1982 erfolgte innerhalb der städtischen Wohnhäuserverwaltung eine wesentliche Umstellung der Hausabrechnung. Vor allem war hier die objektweise Abrechnung der Erhaltung der Häuser bzw. der Betriebskosten und Besonderen Aufwendungen hervorzuheben. Dementsprechend wurde auch die Hausabrechnung im gegenständlichen Objekt angepasst.

In diesem Sinne wurden beim prüfgegenständlichen Objekt die Verwaltungskosten und die Kosten für den Aufzug in die Akontozahlung der allgemeinen Betriebskosten einbezogen. Dies entsprach den Bestimmungen der §§ 21 (Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben) und 24 MRG (Anteil an Besonderen Aufwendungen), die allerdings auf den prüfgegenständlichen Mietvertrag nicht anwendbar waren. Damit wurde verrechnungsmäßig ohne entsprechende Vertragsänderung von der geschlossenen Vereinbarung abgewichen.

Da im Mietvertrag der Grundzins ohne Hinweis darauf, es handle sich zunächst für 50 Jahre um eine Annuität, festgelegt wurde, vertrat die Mieterin den auch im Sinne der Bestimmungen des seinerzeitigen Mietengesetzes gerechtfertigten Standpunkt, für die von der Stadt Wien vorzunehmenden Instandhaltungsarbeiten müssten entsprechende Reserven aus den Grundzinsenträgen vorhanden sein. Dies konnte die Wohnhäuserverwaltung mit dem Argument, dass in diesem Falle kein zusätzlicher Zuschlag für die Erhaltungskosten vorgeschrieben worden war, plausibel aufklären. Im Zusammenhang mit dieser Auseinandersetzung vertrat die Wohnhäuserverwaltung den Rechtsstandpunkt, dass der Stadt Wien zwar die Instandhaltungspflicht obliege, die Mieterin im Sinne des MRG jedoch die Kosten hierfür zu tragen hätte. Dieser Standpunkt wäre allerdings nur dann gerechtfertigt gewesen, wäre die Kostentragung zu Lasten der Mieterin in den Mietvertrag eingeflossen.

Die nicht mietvertragskonforme Rechtsauffassung der Wohnhäuserverwaltung hatte ab dem Jahre 1985, als sich an der Wohnhausanlage ein größerer Sanierungsbedarf abzeichnete, zur Folge, dass in einem intensiven Schriftverkehr und einer Anzahl von Verhandlungen zwischen der städtischen Wohnhäuserverwaltung und der Mieterin versucht wurde, die voraussichtlichen Kosten für die Instandhaltungsarbeiten auf die Mieterin zu überwälzen. Letztlich konnte erreicht werden, dass für angenommene Instandsetzungskosten von 1,80 Mio.S (*entspricht 0,13 Mio.EUR*) seitens der Mieterin zugestimmt wurde, den Zuschlag zu den Erhaltungskosten auf die Dauer von elf Jahren auf S 6,- (*entspricht 0,44 EUR*) pro m² und Monat anzuheben. Diese Anhebung wurde per 1. April 1987 realisiert und seither der erhöhte Zuschlag trotz Ablaufs der bedungenen Frist in diesem Ausmaß eingehoben.

2.1.5 Zur seinerzeitigen Vorgangsweise der Wohnhäuserverwaltung war anzumerken, dass die Möglichkeit, den entsprechenden Zuschlag zu den Erhaltungskosten auf die volle Höhe lt. Mietvertrag (100 % der Betriebskosten) anzuheben, nicht ergriffen wurde. So wären z.B. im Jahre 1997 lt. der Betriebskostenabrechnung dieses Jahres bei Gesamtbetriebskosten von S 15,55 (*entspricht 1,13 EUR*) pro m² und Monat unter Berücksichtigung der Verwaltungs- und Aufzugskosten zur Deckung der Erhaltungskosten S 12,62 (*entspricht 0,92 EUR*) statt S 6,- (*entspricht 0,44 EUR*) pro m² und Monat zur Verfügung gestanden. Bereits im Jahre 1982 hätten 100 % von Grundsteuer und Betriebskosten pro m² und Monat S 6,96 (*entspricht 0,51 EUR*) betragen. Dies bedeutet, dass statt der mühsam ausgehandelten S 6,- (*entspricht 0,44 EUR*) pro m² und Monat ab dem Jahre 1987 schon seit längerem ein entsprechend höherer Betrag vorgeschrieben hätte werden können. Dies galt auch für die Zeit vom 1. September 1979 bis zum 31. August

1984, in der zur Abdeckung von Instandhaltungsaufwendungen in der Höhe von rd. 1,24 Mio.S (*entspricht rd. 0,09 Mio.EUR*) der Zuschlag auf nur S 4,50 (*entspricht 0,33 EUR*) pro m² und Monat angehoben, ehe er wieder auf die ursprüngliche Höhe von S 3,- (*entspricht 0,22 EUR*) abgesenkt wurde.

2.1.6 Der per 1. April 1987 festgelegte erhöhte Zuschlag wurde mit der Zusage, die notwendige Dachreparatur umgehend zu veranlassen, eingehoben. Seitens der Mieterin wurde die Dringlichkeit allerdings anders gesehen als seitens der Stadt Wien, denn im Dezember 1988 wies die Mieterin darauf hin, die zugesagte Dachreparatur sei noch immer nicht durchgeführt worden, bei jedem Regen müssten Kübel im Haus aufgestellt werden, um das Wasser aufzufangen. Im Jänner 1989 erfolgte zusätzlich eine Intervention des Bundesministeriums für Äußeres zwecks baldigem Arbeitsbeginn, ehe dann im Frühjahr 1989 mit der Dachsanierung begonnen wurde.

In diesem Zusammenhang stellte sich heraus, dass die Wohnhäuserverwaltung bei ihrer Berechnung der nötigen Erhöhung des Zuschlags zu den Erhaltungskosten von einem viel zu niedrig angenommenen Sanierungsaufwand – von 1,80 Mio.S (*entspricht 0,13 Mio.EUR*) statt letztlich mehr als 4 Mio.S (*entspricht 0,29 Mio.EUR*) – ausgegangen war. Es reichte daher auch der erhöhte Zuschlag nicht aus, um die von der Stadt Wien geleisteten Aufwendungen durch die erhöhten Zahlungen der Mieterin wieder auszugleichen. Vielmehr entsprachen die erhöhten Einnahmen in den Jahren 1989 bis 1999 im Durchschnitt nahezu den laufenden Instandhaltungen, sodass per Ende 1998 ein Negativsaldo (Einnahmen abzüglich Aufwendungen) von rd. 4,15 Mio.S (*entspricht 0,30 Mio.EUR*) vorlag.

2.1.7 Ende 1999 sank der Negativsaldo auf rd. 0,39 Mio.S (*entspricht 0,03 Mio.EUR*). Dies war allerdings nicht auf außerordentliche Einnahmen zurückzuführen, sondern auf die von der Wohnhäuserverwaltung vorgenommene Berechnungsmethode, die aus den Bestimmungen des § 18 MRG abgeleitet worden war. Bei den dem MRG gänzlich unterliegenden Mietwohnhäusern wird von einer 10-jährig gebildeten Mietzinsreserve ausgegangen, von der es abhängt, ob eine Erhaltungsarbeit aus den vorhandenen Mitteln oder erst nach Aufnahme eines Darlehens, welches dann mittels einer nach § 18 MRG vorgenommenen Mietzinserhöhung von den Mietern abzuzahlen ist, finanziert wird. Berechnet wurde diese 10-Jahresperiode in der Weise, dass Salden, die mehr als zehn Jahre zurücklagen, aus den Berechnungsgrundlagen herausgenommen wurden. Bei der prüfgegenständlichen Wohnhausanlage fiel anlässlich der Hausabrechnung 1999 ein Negativsaldo aus dem Jahre 1989 im Ausmaß von rd. 3,50 Mio.S (*entspricht 0,25 Mio.EUR*) weg. Dies bedeutete, dass die Dachsanierung letztlich nicht von der Mieterin, sondern größtenteils von der Stadt Wien bezahlt wurde.

Zu der vorgenannten Berechnungsmethode, bei der jeweils der Saldo des 11. zurückliegenden Jahres eliminiert wird, war allerdings anzumerken, dass diese auf § 18 MRG beruhende Vorgangsweise (wie schon in einem anderen Zusammenhang erwähnt wurde) auf Wohnhäuser, die dem § 1 Abs. 4 MRG unterliegen, nicht anwendbar ist.

2.1.8 Die finanziellen Probleme, die der Wohnhäuserverwaltung durch diese Wohnhausanlage erwachsen, führten schließlich dazu, dass weitere notwendige Sanierungsmaßnahmen hinausgeschoben wurden. Nach den letzten Berechnungen musste von einem Sanierungsbedarf im Ausmaß von rd. 11 Mio.S (*entspricht 0,80 Mio.EUR*) ausgegangen werden, um bestehende Schäden zu beseitigen sowie solche Maßnah-

men zu setzen, die geeignet sind, den nach Durchführung aller Arbeiten erreichten Erhaltungszustand auch auf längere Sicht zu sichern. In diesem Zusammenhang war darauf hinzuweisen, dass im März 1999 ein Schutzgerüst errichtet wurde, welches verhindern sollte, dass die durch Betonabplatzungen im Bereich der Loggien herabfallenden Betonteile Passanten gefährden. Der Anblick und Zustand des Gebäudes ist, auch unter Bedachtnahme auf den internationalen Mieter, für den Ruf der Stadt Wien nicht eben förderlich. Dieses Empfinden hatte auch eine Anrainerin, die mit Schreiben vom 30. Jänner bzw. 7. August 2000 auf den Sanierungsbedarf der „im derzeitigen Zustand extrem hässlich wirkenden Wohnhausanlage“ hinwies.

2.1.9 Der Magistratsabteilung 69, der derzeitigen Hausverwaltung, wurde empfohlen, die in der Wohnhausanlage notwendigen Maßnahmen zu erfassen und eine realistische Kostenberechnung zu erstellen, wobei in einer entsprechenden Analyse geprüft werden sollte, ob die Bausubstanz derartige Sanierungsmaßnahmen überhaupt noch rechtfertigt.

Sollte dies der Fall sein, wäre ein langfristiges Finanzierungskonzept zu erstellen, in dem auch berücksichtigt werden sollte, dass die Bezahlung der Baukosten mit dem Jahre 2010 endet und der Grundzins von S 15,48 (*entspricht 1,12 EUR*) pro m² und Monat zur Abzahlung allfälliger Kredite herangezogen werden könnte.

Weiters sollte eine vertragskonforme Anhebung des Zuschlags zu den Erhaltungskosten vorgenommen werden, um eine bessere Bedeckung der anfallenden Instandhaltungskosten zu gewährleisten.

Die Mieterin wäre darauf hinzuweisen, dass die volle Valorisierung des Zuschlags für die Erhaltungskosten bisher nicht vorgenommen wurde, was ihr zugute kam. Es wäre daher angesichts der nunmehr anfallenden hohen Instandhaltungskosten durchaus angemessen, dass seitens der Mieterin ein Beitrag dazu geleistet werden würde.

Mit Zustimmung der Mieterin könnte die Anwendung des § 45 MRG (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) erwogen werden. Dies hätte zur Folge, dass die Wohnhausanlage auch unter die übrigen Bestimmungen des MRG fiel. Damit könnte die Stadt Wien, sollte mit dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach § 45 MRG das Auslangen nicht gefunden werden, zusätzlich eine Erhöhung des Hauptmietzinses im Sinne des § 18 MRG vornehmen. Hiebei wäre allerdings zu bedenken, dass die Stadt Wien für die Durchführung eines solchen Verfahrens eine dem MRG entsprechende Hauptmietzinsabrechnung der letzten zehn Jahre vorzulegen hätte.

2.2 Bei dem Wohnhaus in Wien 19, Chimanistraße 36, handelte es sich um ein im Jahre 1962 errichtetes Gebäude mit 911 m² Wohnnutzfläche und zwölf Wohnungen der Kategorie B. Der hiefür Ende des Jahres 1963 abgeschlossene Mietvertrag war wie der Mietvertrag der Wohnhausanlage in der Hofzeile aufgebaut und enthielt die gleichen missverständlichen Formulierungen wie der ältere Mietvertrag.

2.2.1 Im Mietvertrag der Chimanistraße war der Grundzins mit S 13,80 (*entspricht 1,- EUR*) pro m² und Monat festgelegt worden und stellte eine auf 50 Jahre bemessene Annuität mit einer 4^{1/2}-prozentigen konkurrenztariffreien Verzinsung zur Rückzahlung der aktenkundig in der Höhe nicht mehr feststellbaren Baukosten durch die Mieterin dar. Die Akontozahlung für die allgemeinen Betriebskosten und die Grundsteuer betrug wie bei der Hofzeile S 3,- (*entspricht 0,22 EUR*) pro m² und Monat, der Zuschlag für die Erhaltungs- und Verwaltungskosten jedoch

nur mind. S 2,50 (*entspricht 0,18 EUR*) pro m² und Monat und max. 83 % des jeweiligen Betriebskostenakontos. Ursache für die geringere Höhe war, dass das Haus über keinen Aufzug verfügt.

2.2.2 Die Vorgangsweise bei der Verwaltung des Hauses in der Chimanistraße entsprach jener bei der Wohnhausanlage in der Hofzeile. Auch hier wurde die geänderte Betriebskostenabrechnung nicht durch eine Vertragsänderung legitimiert, ebenso wenig wurde die Koppelung zwischen allgemeinen Betriebskosten plus Grundsteuer und dem Zuschlag zu den Erhaltungskosten realisiert.

2.2.3 Im Jahre 1983 ergab sich die Notwendigkeit einer Generalinstandsetzung des Hauses mit einem damals geschätzten Kostenaufwand von rd. 0,30 Mio.S (*entspricht 0,02 Mio.EUR*). Dies führte wie bei der Anlage in der Hofzeile zu Verhandlungen mit der Mieterin bezüglich der Kostentragung. Als Ergebnis wurde seitens der Wohnhäuserverwaltung der Zuschlag zu den Erhaltungskosten per 1. April 1987 auf S 4,50 (*entspricht 0,33 EUR*) pro m² und Monat für die Dauer von sechs Jahren erhöht. Seither wird dieser erhöhte Zuschlag – trotz des bereits erfolgten Ablaufs der 6-Jahresfrist – eingehoben. Auch beim Objekt in der Chimanistraße wurden die möglichen 83% der Betriebskosten seit langem unterschritten. Lt. einer Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1997 hätte in diesem Jahr bei Gesamtbetriebskosten von S 11,80 (*entspricht 0,86 EUR*) pro m² und Monat bei Berücksichtigung der Verwaltungskosten ein Zuschlag im Ausmaß von S 9,07 (*entspricht 0,66 EUR*) statt S 4,50 (*entspricht 0,33 EUR*) pro m² und Monat vorgeschrieben werden können.

2.2.4 Im Jahre 1994 wurde der Mieterin seitens der Wohnhäuserverwaltung mitgeteilt, es sei eine Dachsanierung mit einem geschätzten Kostenerfordernis von 2 Mio.S (*entspricht 0,15 Mio.EUR*) erforderlich, woraus ein zusätzlicher Hauptmietzins von S 31,93 (*entspricht 2,32 EUR*) pro m² und Monat resultiere. Eine Einigung mit der Mieterin über die Finanzierung konnte nicht erzielt werden. Nach Übernahme des Hauses in die Verwaltung der Magistratsabteilung 23 ließ diese im Februar 1999 eine Kostenschätzung über die erforderlichen Erhaltungsarbeiten durchführen. Diese ergaben keine notwendigen Dacharbeiten, jedoch andere notwendige Arbeiten mit wahrscheinlichen Kosten von rd. 0,78 Mio.S (*entspricht 0,06 Mio.EUR*). Nach einigen erfolglosen Kontakten mit der Mieterin zeichnete sich dann die Übergabe der Hausverwaltung an die Magistratsabteilung 69 ab, weshalb die Magistratsabteilung 23 keine weiteren Veranlassungen treffen konnte.

2.2.5 Zusammenfassend war zur Wohnhausanlage in Wien 19, Chimanistraße 36, festzuhalten, dass die bei der Verwaltung der Wohnhausanlage in der Hofzeile getroffenen Feststellungen, nämlich

- missverständliche Formulierung des Mietvertrages,
- geänderte Betriebskostenverrechnung ohne Mietvertragsanpassung,
- unzulässige Abrechnung der Erhaltungskosten in 10-Jahresperioden,
- Unterlassung der Wertsicherung beim Zuschlag zu den Erhaltungskosten,
- Unterlassung notwendiger Sanierungsarbeiten trotz vertraglicher Verpflichtung der Stadt Wien zu deren Vornahme unter ausschließlicher Heranziehung des Zuschlags zu den Erhaltungskosten

auch hier galten.

Der Magistratsabteilung 69 wurde als derzeitige Hausverwaltung daher empfohlen, die zur Wohnhausanlage in der Hofzeile abgegebenen

Empfehlungen sinngemäß auch für das Wohnhaus in der Chimanistraße zu beachten. Anzumerken war hierbei, dass die Abzahlung der Baukosten bei dieser Anlage im Jahre 2012 endet.

2.3 Bei dem Einfamilienhaus in Wien 19, handelt es sich um ein im Jahre 1868 errichtetes einstöckiges Holzhaus mit einer verbauten Fläche von rd. 85 m². Seitens der damaligen Magistratsabteilung 52 wurde im September 1981 für das insgesamt 598 m² große Grundstück samt Wohnhaus ein Mietvertrag abgeschlossen, der einen Mietzins von S 4,- (*entspricht 0,29 EUR*) je m² Wohnfläche und Monat, einen Verwaltungskostenzuschlag von S 0,33 (*entspricht 0,02 EUR*) je m² und Monat und ein Benützungsentgelt für 513 m² Gartenfläche von pauschal S 1.400,- (*entspricht 101,74 EUR*) pro Monat vorsah.

Im Mietvertrag wurde die gesamte Erhaltungspflicht für das Gebäude dem Mieter auf seine Kosten übertragen. Der Mietvertrag wurde ferner unter der Bedingung abgeschlossen, dass der Mieter seine bisherige Wohnung in einem städtischen Wohnhaus in Wien 19, nachweislich kündigt, welcher Bedingung er auch nachkam.

Hinsichtlich des Mietverhältnisses für das zur Gänze im Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel (SWW) gelegenen Grundstückes ergaben sich keinerlei Feststellungen. Seitens der Magistratsabteilung 69 wird allerdings zu beachten sein, dass lt. einer Mitteilung der Magistratsabteilung 21 aus dem Jahre 1973 ein städtisches Interesse besteht, in diesem Bereich einen öffentlichen Zugang in das dahinter liegende Waldgebiet zu schaffen. Es wird daher Vorsorge zu treffen sein, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung oder Tod kein Eintritt in den Mietvertrag durch andere Personen erfolgt.

2.4 Bei einem weiteren Einfamilienhaus in Wien 19, handelt es sich um ein im Jahre 1889 von der Gemeinde Nußdorf neben dem Ortsfriedhof als Notspital in Massivbauweise errichtetes Gebäude, welches später in ein Wohnhaus umgewidmet wurde. Das Gebäude ist eingeschossig und verfügt über einen großen, offensichtlich unausgebauten Dachboden. Auffallend waren eine relativ neu aufgebrachte Wärmedämmfassade sowie einige neuere Zubauten.

Im Jahre 1960 gab es infolge eines Grunderwerbs in Wien 19, Sieveringer Straße, ein Tauschbegehren des dortigen Grundeigentümers für das damals leer stehende Objekt, doch wurde dieses Begehren von der Stadtbauamtsdirektion unter Hinweis auf seine Lage im SWW abgelehnt. Im Jahre 1978 sprach sich die Magistratsabteilung 40 vehement gegen eine Vermietung aus und schlug vor, die Liegenschaft nach Abbruch des Hauses endgültig widmungsgemäß zu gestalten. Dennoch wurde unmittelbar darauf seitens der Magistratsabteilung 52 für die 989 m² große Liegenschaft mit einer verbauten Fläche von 141 m² ein Mietvertrag abgeschlossen.

2.4.1 Die Bedingungen des Mietvertrags umfassten einen Hauptmietzins von S 4,- (*entspricht 0,29 EUR*) pro m² und Monat, einen Verwaltungskostenzuschlag von S 0,33 (*entspricht 0,02 EUR*) pro m² und Monat und ein Benützungsentgelt von 4% des jeweiligen Einheitswertes für den 848 m² großen Garten. Ferner wurde dem Mieter die Verpflichtung auferlegt, dass seine Eltern in das Haus einziehen und seine bzw. die Gemeindegewohnung der Eltern aufgekündigt werden (vertragsauflösende Bedingung). Alle Instandhaltungsarbeiten und -kosten obliegen dem Mieter.

2.4.2 In weiterer Folge stellte sich heraus, dass der Mieter nicht bereit war, alle Vertragsbedingungen zu erfüllen. Es blieben nämlich

seine Eltern in ihrer Gemeindewohnung und zogen nicht in das Einfamilienhaus. Die Magistratsabteilung 52 ersuchte daher um Weisung, wie sie in dem Fall weiter vorgehen solle. Diese Weisung ist nicht aktenkundig; jedenfalls kam es nicht zu einer Auflösung des Mietvertrages.

2.4.3 Im Jahre 1993 bemühte sich der Mieter um einen Kauf der Liegenschaft, doch wurde dies von der Magistratsabteilung 40 mit dem Hinweis auf die Widmung SWW abgelehnt. Anzumerken ist, dass in SWW-gewidmeten Flächen Wohnen im Sinne des § 6 Abs. 3 der Bauordnung für Wien nicht gestattet ist.

Nach dem Verwaltungsübergang auf die Magistratsabteilung 69 stellte der Mieter im Jahre 1999 neuerlich ein Kaufsuchen. In ihrer Begutachtung teilte die Magistratsabteilung 40 im März 2000 mit, die Liegenschaft sei bisher im Widmungsgebiet SWW gelegen gewesen und unterliege nunmehr zufolge einer Neufestlegung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes einer Bausperre. Ein Verkauf und eine neuerliche SWW-Widmung hätten zur Folge, dass ein Einlösungsanspruch zum fiktiven Baugrundwert entstehen könnte. Hingegen könne in der derzeitigen Situation davon ausgegangen werden, dass das auf der Liegenschaft befindliche Haus in spätestens 45 Jahren die wirtschaftliche Abbruchreife erreicht hätte und nach seinem Abbruch der Freigrund dem Eigentümer Stadt Wien als SWW zur Verfügung stehe.

Aus der Sicht des Kontrollamtes war es eher problematisch, trotz der Einwendungen der Magistratsabteilung 40 Haus und Grundstück im Jahre 1978 zu vermieten und auf der Einhaltung der auflösenden Mietvertragsbedingungen nicht zu beharren. Andererseits wurde durch das Mietverhältnis ein städtisches Althaus auf Kosten des Mieters saniert und flossen der Stadt Wien Einnahmen zu.

Gegen einen Verkauf spricht, dass seitens der Magistratsabteilung 21A vorgesehen ist, das Grundstück auch künftig mit einer SWW-Widmung zu belassen. Verkäufe im Widmungsgebiet SWW bergen die Gefahr in sich, dass weitere Kaufinteressen präjudiziert werden und die Gefahr der Perforierung der Randgebiete im SWW entstünde.

Es wurde daher empfohlen, mit der Magistratsabteilung 21A dahingehend Kontakt aufzunehmen, ob die Widmung SWW für das prüfgegenständliche Grundstück aufrecht bleibt. Ist dies der Fall, so sollte dem Kaufsuchen keinesfalls näher getreten und dafür Vorsorge getroffen werden, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung oder Tod kein Eintritt in den Mietvertrag oder eine neue Vermietung erfolgen. Das Haus wäre dann im Sinne der Widmung abzubrechen. Weiters wird angeregt, die Magistratsabteilung 69 möge überprüfen, ob durch vorhandene Zubauten die mietvertragsgegenständliche Wohnfläche verändert wurde und die allenfalls nötigen Maßnahmen veranlassen.

2.5 Bei einem Einfamilienhaus in Wien 22, handelt es sich um ein vor 1870 errichtetes, ebenerdiges, einfaches Gebäude mit 83 m² Wohnnutzfläche in einem gemischten Baugebiet (GB IIg). Im Jahre 1933 wurde es an eine Familie vermietet, deren Schwiegertochter noch im Hause wohnt. Dem Kontrollamt lag ein Vermerk aus dem Jahre 1970 vor, wonach die Mieterin seit Jahren aufgefordert worden war, in dem Objekt keine weiteren Investitionen vorzunehmen, da dieses in Kürze abgetragen werden würde. Dennoch kam die Mieterin ihrer laufenden Erhaltungspflicht nach. Das Haus befand sich zur Zeit der Prüfung des Kontrollamtes in einem unauffälligen Erhaltungszustand.

2.5.1 Im Jahre 1970 wurde das Gebäude samt dem aus dem Jahre 1933 stammenden Bestandvertrag von der seinerzeitigen Magistratsabteilung 57 in die Verwaltung der damaligen Magistratsabteilung 52 übertragen. Der Inhalt des Bestandvertrages war nicht aktenkundig, da weder im Verwaltungsakt noch bei der Mieterin ein Vertragsexemplar vorhanden war. Anlässlich der Verwaltungsübertragung zunächst an die Magistratsabteilung 23 und dann an die Magistratsabteilung 69 wurde das Rechtsverhältnis als Prekarium bewertet, da seitens der Stadt Wien nur die Betriebskosten, jedoch keine Mietenzahlungen vorgeschrieben werden. Die volle Instandhaltungspflicht traf allerdings die Mieterin oder Prekaristin.

Nach Ansicht des Kontrollamtes wäre der Versuch, das Prekarium allenfalls zu widerrufen problematisch, da infolge der Erhaltungspflicht zu Lasten der Mieterin das Prekarium gerichtlich möglicherweise nicht anerkannt werden würde. Die Nutzung des Hauses ist durch das Alter der Bewohnerin zeitlich begrenzt. Es wurde der Magistratsabteilung 69 empfohlen, nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses von einer Weitervergabe zu Wohnzwecken abzusehen und das Grundstück allenfalls zu verkaufen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Die Magistratsabteilung 69 wird den Anregungen des Kontrollamtes bei der weiteren Aktenbearbeitung Rechnung tragen.

Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:

Die fünf prüfgegenständlichen Häuser wurden bis 31. Dezember 1997 von der Magistratsabteilung 52 (später Magistratsabteilung 17) verwaltet. Infolge der im Jahre 1996 getroffenen Feststellungen des Rechnungshofes, derartige Objekte seien mit der Grundverwaltung und Erhaltung der im Eigentum der Stadt Wien stehenden Wohnhäuser kaum in Einklang zu bringen, wurde die Verwaltung dieser fünf Häuser abgegeben.

Die Erhaltung und Verwaltung der fünf Wohnhäuser war äußerst schwierig. Die Rechtsgrundlagen für deren Nutzung waren zum Teil (wie bei der internationalen Einrichtung) historisch bedingt und aus den Verträgen nicht immer eindeutig nachvollziehbar. Aus diesem Grund wurden in den 80er-Jahren bei diesen beiden Häusern offenbar die nicht mietvertragskonformen Handlungen gesetzt.

Magistratsabteilung 69, Prüfung zweier Enteignungsverfahren zum Zwecke der Verbreiterung der Speisinger Straße in Wien-Mauer

Das Kontrollamt hat die Bemühungen der Magistratsabteilungen 69 und 64, Grundstücksteile zum Zwecke der Verbreiterung der Speisinger Straße in Wien 23 zu erwerben, und die anschließend eingeleiteten Enteignungsverfahren einer Prüfung unterzogen. Diese führte zu folgendem Ergebnis:

Die Prüfung des Kontrollamtes erfolgte auf Grund eines Schreibens von Frau Waltraud F., 1230 Wien, in dem sie über die eingeschränkte Verfügbarkeit privaten Grundeigentums durch die überlange Dauer zweier Enteignungsverfahren Beschwerde führte. Diese Enteignungsverfahren wären seit dem Jahre 1955 anhängig und beträfen die Liegenschaft ihrer Eltern und ihres Ehegatten in Wien 23, Speisinger Straße. Durch den überlangen Zeitablauf wären nicht nur der Stadt