

entsprechend erlösmindernd gebucht, um den Ertrag periodengerecht darzustellen. Weder im Jahresabschluss noch im Geschäftsbericht oder im Prüfbericht des Wirtschaftsprüfers war eine Erläuterung zu dieser Vorgangsweise zu finden. Es lag lediglich eine unkommentierte Aufgliederung im Bericht des Wirtschaftsprüfers vor.

In der Vereinbarung zwischen der Magistratsabteilung 53 und der StWM vom 1. Juli 1999 ist im Punkt IX (Leistungsentgelt und Zahlungskonditionen) der Verrechnungsmodus der „diversen Leistungen“ genau festgelegt. Demnach bezieht sich der jährliche Pauschalbetrag von 4,17 Mio.S (*entspricht 0,30 Mio.EUR*) für diese Leistungen auf den Zeitraum vom Juli des laufenden Jahres bis zum Juni des Folgejahres. Eine Abgrenzung dieses Betrages für die Periode März bis Juni 2000 im Ausmaß von 1,04 Mio.S (*entspricht 0,08 Mio.EUR*), wie dies im Jahresabschluss zum 31. März 2000 erfolgte, konnte aus dem gegenständlichen Vertrag nicht abgeleitet werden. Da dieser Pauschalbetrag die Abgeltung allgemeiner Geschäftsaufwendungen (wie Lager- und Inventarverwaltung, Eventberatung, Veranstaltungskonzeption) beinhaltet, wurde angeregt, dessen Verrechnungszeitraum an das Wirtschaftsjahr (1. April bis 31. März) der StWM anzupassen.

Eine periodengerechte Darstellung der Gebahrung war durch die Gründung der Gesellschaft im geprüften Geschäftsjahr, durch die Änderung des Wirtschaftsjahres und die Errichtung der Verträge mit Schwierigkeiten verbunden.

Bezüglich des Verrechnungsmodus des Pauschalbetrages wurde nunmehr durch ein Schreiben des Auftraggebers Klarheit geschaffen. Der angeregten Anpassung des Verrechnungszeitraumes wurde inzwischen Rechnung getragen

Stadt Wien – Wiener Wohnen, Beschwerde eines Mieterbeirates

Auf Grund einer Beschwerde des Mieterbeirates unterzog das Kontrollamt die Verwaltungstätigkeit der Firma G. für die im Eigentum der Stadt Wien stehenden Objekte in Wien 10, Otto-Probst-Straße 12 und 16–18, einer Prüfung:

1.1 Der Mieterbeirat der Wohnhausanlage listete in seinem Schreiben an das Kontrollamt eine Vielzahl von Problemen auf und wies darauf hin, dass auch nach zehn Jahren Hausverwaltertätigkeit durch die Firma G. noch immer nicht alle aufgezeigten Mängel zur Zufriedenheit der Mieter beseitigt worden seien. Darüber hinaus gingen die Mietervertreter davon aus, dass sie ohne ihr jahrelanges Engagement, Mängel aufzuzeigen, mit nicht unbeträchtlichen finanziellen Mehrbelastungen zu rechnen gehabt hätten. Auf Grund der fehlenden Vertrauensbasis zur Firma G. forderte der Mieterbeirat letztlich auch die Ablösung dieser als Hausverwalter.

1.2 Im Gegensatz dazu sah sich die Firma G. einem Mieterbeirat gegenüber, der nach ihrer Ansicht einerseits zwar berechnete Anliegen vorbrachte, darüber hinaus aber auch Mitbestimmung in Teilbereichen einforderte, die ausschließlich im Ermessen der Firma G. lagen. Weiters wurden von der Firma G. angebotene Problemlösungen seitens des Mieterbeirates oder einzelner Vertreter zunächst zumeist akzeptiert, in weiterer Folge aber immer wieder verworfen. Die Betreuung der gegenständlichen Wohnhausanlage war aus der Sicht der Firma G. für diese letztlich mit derartigen Mehraufwendungen verbunden, dass sie sich dazu entschloss, die Hausverwaltung aus eigener Initiative aufzukündigen.

2. Nachfolgend werden der Ablauf der Hausverwaltungstätigkeit der Firma G. sowie einige dabei aufgetretene Problembereiche dargestellt:

2.1 Die Stadt Wien ist Eigentümerin der städtischen Liegenschaften in der Kat.Gem. Inzersdorf Stadt in 1100 Wien, Otto-Probst-Straße 12, ident mit Friedrich-Adler-Weg 5 (2. Bauteil Wienerberg West, Block I), Gst.Nr. 679/71, EZ 3512, und 1100 Wien, Otto-Probst-Straße 16–18, ident mit August-Sigl-Straße 5, Tesarekplatz 1, Otto-Probst-Platz 1, 2 (2. Bauteil Wienerberg West, Block G, H und Z), Gst.Nr. 679/73, EZ 3518. Die Firma G. hatte für die Stadt Wien auf beiden Liegenschaften unter Zuhilfenahme von öffentlichen Förderungsmitteln nach dem WWFSG 1989 in den Jahren 1989 bis 1991 insgesamt 197 Wohnungen errichtet und nach Baufertigstellung ab 27. Juni 1991 im Namen der Magistratsabteilung 52 (ab 1. Jänner 1997: Magistratsabteilung 17, seit 1. Jänner 2000: Stadt Wien – Wiener Wohnen) vom 1. August 1991 bis 31. Dezember 1999 verwaltet. Das entsprechende Verwaltungsübereinkommen zwischen der Stadt Wien und der Firma G. wurde am 1. Jänner 1993 abgeschlossen. Dadurch wurden der Firma G. sämtliche Verwaltungsgeschäfte übertragen. Die Aufkündigung des Verwaltungsübereinkommens per 31. Dezember 1999 erfolgte seitens der Firma G. unter Einhaltung der sechsmonatigen Kündigungsfrist mit Schreiben vom 27. Mai 1999 an die Magistratsabteilung 17.

Auf Grund einer Ausschreibung wurde die Verwaltung ab 1. Jänner 2000 an die Immobilienverwaltung Dr. St. übertragen.

2.2 Obwohl es sich, wie dargelegt, um zwei getrennte Liegenschaften handelt, behandelte die Firma G. die beiden Wohnhausanlagen als eine wirtschaftliche Einheit, wobei im diesbezüglichen Verwaltungsübereinkommen kein Hinweis auf die Zahl der zu verwaltenden Objekte aufschien. Das bedeutete, dass die Basis der Verrechnung des Hauptmietzinses wie auch der Betriebskosten die Gesamtsumme der Nutzwerte der Wohnflächen bzw. die Gesamtsumme der betriebskostentragenden Flächen bildete.

Nach Ansicht der Magistratsabteilung 16 – Zentrale Schlichtungsstelle waren die beiden Adressen völlig eigenständig und daher in Anlehnung an die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 29. August 1995, Geschäftszahl 5 Ob 107/95, als zwei wirtschaftliche Einheiten anzusehen.

Zuletzt vertrat die Magistratsabteilung 52 (s. TB 1995, S. 464 ff.) gegenüber dem Kontrollamt den Standpunkt, dass der Umfang bzw. die Größe von wirtschaftlichen Einheiten u.a. von der Beschaffenheit des Grundstückes, den Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, der technischen Struktur des zur Ausführung gelangenden Bauprojektes (z.B. Kanalanbindung, Lager der Tiefgarage) und den Bestimmungen der Wohnbauförderung abhängig sei. Soweit eine Einflussnahme gegeben sei, würden von der Städtischen Wohnhäuserverwaltung kleine wirtschaftliche Einheiten angestrebt werden. Im Gegensatz zu diesen Ausführungen wurde es jedoch unterlassen, die Firma G. darauf hinzuweisen, dass eine Trennung der beiden Einheiten vorgenommen werden sollte.

In diesem Zusammenhang sei noch erwähnt, dass der zur eindeutigen Identifizierung eines städtischen Wohnhauses verwendete siebenstellige Zahlencode (Objektsbezeichnung) nicht der üblichen Systematik entsprach, weil die ersten beiden Stellen (im vorliegenden Fall 17) – die so genannte Haustype –, welche die Finanzierungsart anzeigen, auf einen 5-prozentigen Finanzierungsbeitrag hinwiesen, obwohl in diesem Fall der Finanzierungsbeitrag 12,5% betragen hatte, was der Haustype 21 entsprach.

Das Kontrollamt empfahl daher, die beiden Liegenschaften künftig getrennt zu verwalten und die Trennung unter Einbindung des Mieterbeirates durchzuführen.

2.3 Die Einschau in die laufenden Mietzinsvorschreibungen ergab, dass der Mietenverrechnung nach wie vor die Nutzflächen bzw. Nutzwerte der zwei vorläufigen Nutzwertfeststellungsbescheide vom 8. Februar 1991 zu Grunde lagen, obwohl zwei endgültige und rechtskräftige Nutzwertfeststellungsbescheide vom 13. Mai 1996 und 20. März 1996 vorhanden waren. Überdies lagen die endabgerechneten Baukosten der Blöcke Z und I bereits am 10. April 1995 bzw. die Baukosten der Blöcke G und H am 11. April 1995 vor, den Mietern wurden seitens der Firma G. jedoch keine Endabrechnungen vorgelegt. Somit erfolgte die Vorschreibung der Hauptmietzinse auf der Basis der vorläufigen (geschätzten) Baukosten. Die Firma G. begründete diese Verzögerung mit einem laufenden – allerdings damit nicht im Zusammenhang stehenden – Schlichtungsstellenverfahren, in welchem von den Mietern am 21. Dezember 1995 der Betriebskostenschlüssel angefochten worden war. Das Schlichtungsstellenverfahren endete am 22. Jänner 1999 durch gütliche Beilegung des Streites im Sinne des § 39 Abs. 3 MRG, wovon die Firma G. am 3. August 1999 von der Zentralen Schlichtungsstelle schriftlich informiert worden war.

Auf Grund der vorhandenen Unterlagen (Nutzwertfeststellungsbescheide, endgültige Baukosten) war daher anzuregen, den Mietern die Endabrechnung vorzulegen und den endgültigen Hauptmietzins vorzuschreiben.

2.4 Die Finanzierung der beiden Wohnhausanlagen erfolgte durch Hypothekendarlehen. Im Herbst 1998 führte die Magistratsabteilung 5 auf Ersuchen der Magistratsabteilung 17 Verhandlungen dahingehend, die ursprünglich fix vereinbarten dekursiven Zinsen für die Hypothekendarlehen zu senken. Von der ab Februar bzw. August 1999 eingetretenen Reduktion der Zinssätze wurde die Firma G. von der Magistratsabteilung 17 erst mit Schreiben vom 1. Oktober 1999 in Kenntnis gesetzt, welche ihrerseits die Mieter im November 1999 informierte.

Die im Verhandlungswege erwirkte Zinsenreduktion hatte eine Senkung der Mieten ab Dezember 1999 zur Folge. Die von den Mietern zu viel eingezahlten Beträge wurden unverzüglich rückerstattet.

Das Kontrollamt empfahl, künftig erhöhtes Augenmerk auf die rechtzeitige Durchführung von mietzinsverändernden Maßnahmen und die damit verbundenen Informationen an die Mieter zu legen. Zur Sicherstellung könnte eine entsprechende Vereinbarung in die zukünftigen Verwaltungsübereinkommen aufgenommen werden.

2.5 Die Hauptmietzinsabrechnung für das Jahr 1998 ergab einen Überschuss von S 648.299,37 (*entspricht 47.113,75 EUR*), der positive HMZ-Saldo betrug per 31. Dezember 1998 S 7.347.181,80 (*entspricht*

Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:

Die Stadt Wien – Wiener Wohnen wird entsprechend der Empfehlung des Kontrollamtes die neue Verwaltung auffordern, nach Vorliegen der Endabrechnung unter Einbindung des Mieterbeirates die Trennung der Verwaltung durchzuführen.

Entsprechend der Empfehlung des Kontrollamtes wurde die Mietzinsvorschreibung inzwischen auf die neuen – endgültigen – Nutzwerte umgestellt. Diese Umstellung wurde mit einer umfangreichen Mieterinformation (jedem Erlagschein lag ein Informationsschreiben bei, für die Mieter wurde ein eigener Informationsabend veranstaltet) begleitet. An der Vorbereitung der Umsetzung der Endabrechnung wird gearbeitet.

Der Empfehlung des Kontrollamtes wird Rechnung getragen werden.

533.940,52 EUR). Die Betriebskosten der letzten drei Jahre endeten ebenfalls jeweils mit einem positiven Saldo.

Anlässlich der Einsichtnahme in die zur Zeit der Prüfung vorliegenden Betriebskosten- und Hauptmietzinsabrechnungen der Jahre 1997 und 1998 erfolgte eine stichprobenweise Einschau, die zu folgenden Feststellungen führte:

2.5.1 Für die Otto-Probst-Straße 12 bzw. 16–18 lagen keine Müllabgabebescheide vor. Die Vorschreibung der Müllgebühren erfolgte entsprechend einem Bescheid gemeinsam mit der – allerdings weder in örtlicher noch in verrechnungstechnischer Hinsicht im Zusammenhang stehenden, ebenfalls von der Firma G. verwalteten – städtischen Wohnhausanlage Otto-Probst-Straße 1. Die anschließende Aufteilung der Müllgebühren in die Betriebskostenabrechnung der jeweiligen Wohnhäuser wurde entsprechend den Aufstellungsorten und der Anzahl der Müllgefäße und deren Entleerungen durch die Firma G. händisch durchgeführt.

Da die Kosten für zwei Müllgefäße, die ausschließlich von einem Lokalmieter benutzt wurden und somit der übrigen Mietergemeinschaft nicht zugänglich waren, in den Betriebskosten auf alle Mieter aufgeteilt wurden, empfahl das Kontrollamt, richtige Müllbescheide zu erwirken und die Müllgebühren korrekt aufzuteilen.

2.5.2 Bei Wohnhäusern, die mit öffentlichen Förderungsmitteln errichtet werden, erfolgt nach entsprechender Antragstellung eine Grundsteuerermäßigung von bis zu 90% für max. 20 Jahre. Ein diesbezüglicher Antrag an die Magistratsabteilung 4 wurde fristgerecht gestellt, eine Entscheidung lag allerdings noch nicht vor.

Auf Grund des fehlenden Bescheides verrechnete die Firma G. als Kompromiss den Mietern 20 von 100% der vorgeschriebenen Grundsteuer. Auf Grund der Tatsache, dass die für die Bescheiderlassung erforderlichen Unterlagen vorlagen, war es angebracht, die neue Verwaltung anzuweisen, eine Entscheidung ehebaldigst im Einvernehmen mit der zuständigen Magistratsabteilung 4 herbeizuführen.

2.6 Für beide Wohnhausanlagen wurde ab Übernahme und Besiedlung im Jahre 1991 je ein Hausbesorger bestellt.

2.6.1 Gegenstand einer Beschwerde der Mietervertreter war u.a. auch der Umstand, dass bei der Berechnung der von den Hausbesorgern zu betreuenden Gehsteigflächen der unmittelbar angrenzende, parallel verlaufende und durch eine Sperrlinie getrennte öffentliche Radweg in der Otto-Probst-Straße enthalten war.

Bei der Berechnung des Gehsteigentgeltes ab 15. Juli 1991 (Besiedlung) war die Firma G. zunächst von Planmaßen (4.982,70 m²) ausgegangen, die sich in der Folge als zu gering herausstellten. Eine Nachvermessung ergab ein tatsächliches Ausmaß der zu reinigenden Fläche von 6.867,10 m². Diese neu vermessene Gehsteigfläche berücksichtigte entlang der Otto-Probst-Straße die gesamte Gehsteigbreite.

Mit 24. Oktober 1991 wurde in der Otto-Probst-Straße ein öffentlicher Radweg geschaffen. Der Gehsteig wurde durch eine weiße Markierung in einen Radfahr- und in einen Fußgängerbereich geteilt. Obwohl Radwege nicht in die Anrainerverpflichtung des Grundeigentümers fallen, was die Magistratsabteilung 65 in ihren Stellungnahmen vom 1. Dezember 1995 und 27. Juli 1996 bestätigte, wurde seitens der Firma G. vorerst keine Reduzierung der Gehsteigfläche vorgenommen. Erst

Die neue Hausverwaltung wird angewiesen werden, den Empfehlungen des Kontrollamtes nachzukommen.

Die Stadt Wien – Wiener Wohnen wird die neue Hausverwaltung anweisen, der Empfehlung des Kontrollamtes zu folgen.

nach Intervention der Mieter wurde ab 1. Oktober 1997 die Betreuung der Radwege durch die Hausbesorger eingestellt. Die bis dahin von den Mietern im Wege der Betriebskosten bezahlten Mehrkosten wurden (unverzinst) für die Jahre 1991 bis 1995 in der Betriebskostenabrechnung 1996 mit einem Betrag von S 279.169,61 (*entspricht 20.288,05 EUR*) und der Anteil für 1997 in der Abrechnung 1997 mit S 34.899,07 (*entspricht 2.536,21 EUR*) gutgeschrieben.

Im Zuge des Wegfalles der Radwege verzichtete der Hausbesorger der Otto-Probst-Straße 16–18 auf seinen Lohnanteil über 116,97 m². Der Hausbesorger der Otto-Probst-Straße 12 mit dem ehemaligen Radweganteil von 636,55 m² bestand – nach den gesetzlichen Bestimmungen zu Recht – auf die Weiterzahlung des sich aus dem wegfallenden Gehsteiganteiles ergebenden Lohnanteiles. Zum Ausgleich wurde von der Firma G. am 20. November 1997 bis zur einvernehmlichen Auflösung des Dienstverhältnisses im August 1998 die Reinigung der Grünflächen zu einem Pauschalbetrag von S 1.900,- (*entspricht 138,08 EUR*) monatlich vereinbart. In der Otto-Probst-Straße 12 wurde ab 1. Oktober 1997 von den Gärtnern keine Reinigung der Grünfläche mehr verrechnet, wodurch für die Mieter letztlich eine Einsparung gegeben war.

Zur Radwegverrechnung war anzumerken, dass hinsichtlich der ursprünglichen Vereinbarung der zu reinigenden Gehsteigflächen kein Fehlverhalten der Firma G. vorlag. Hätten die Verhandlungen mit den beiden Hausbesorgern schon früher zu einem Ergebnis geführt, wäre diesem Streitpunkt allerdings wesentliches Konfliktpotenzial genommen worden.

2.6.2 Bei der Einsicht in die planlichen Aufzeichnungen über die zu betreuenden Gehsteigflächen ergab sich, dass die Eintragungen nicht dem aktuellen Stand entsprachen und die von den Hausbesorgern zu reinigenden Flächen nicht eindeutig ersichtlich waren.

Das Kontrollamt empfahl daher, künftig die diesbezüglichen Leistungen von Hausbesorgern und allfällige Abänderungen immer schriftlich und mit einer planlichen Darstellung zu vereinbaren sowie mit Unterschrift und Datum auf den Plänen auch von den Hausbesorgern bestätigen zu lassen.

2.6.3 Der Friedrich-Adler-Weg ist ein Fußweg und begrenzt im Norden die Otto-Probst-Straße 12. Auf Grund der Anrainerverpflichtung war dieser vom Hausbesorger zu reinigen und im Winter bis auf eine Breite von 1,50 m ab der Grundstücksgrenze von Schnee und Eis freizuhalten bzw. zu bestreuen. Die Kosten dafür trugen die Mieter des Hauses und waren den Betriebskosten zuzurechnen.

Auf Grund einer mündlichen Vereinbarung mit der Firma G. hatte die Magistratsabteilung 48 ab 1994 die Schneeräumung dieses Weges übernommen, da er als Zufahrt zu einem unmittelbar in der Nähe befindlichen Gasthaus dient. Eine schriftliche Regelung über die Kosten und über die Haftung bei Unfällen – insbesondere in Bezug auf die Anrainerverpflichtung – lag nicht vor. Der Hausbesorger, der bis zur Vereinbarung mit der Magistratsabteilung 48 diesen Weg betreute, hatte zur Vermeidung einer Lohneinbuße einen Weg außerhalb der Wohnhausanlage zur Betreuung übernommen; die Mieter wurden mit diesen Kosten nicht belastet.

Nach dem Ausscheiden des Hausbesorgers (15. August 1998) wurden dessen Obliegenheiten von einer Reinigungsfirma übernommen. Im Zusammenhang mit den Reinigungsflächen ergab sich auch in diesem

Die zu betreuenden Flächen wurden vermessen und den mit der Hausbetreuungsfirma abgeschlossenen Verträgen zu Grunde gelegt.

Fall, dass Pläne mit unterschiedlichen Angaben über die zu betreuende Gehsteigfläche vorgelegt wurden und daher nicht einwandfrei nachzuweisen war, welche Flächen von der Firma tatsächlich zu betreten waren. Dies wirkte sich allerdings nicht auf die Kosten aus, da für die Reinigung ein Pauschalbetrag vereinbart wurde. Da die Frage der Haftung offen blieb, wurde angeregt, diese einer Lösung zuzuführen.

2.6.4 Die Mieter der Otto-Probst-Straße 12 hatten für die Kündigung des Hausbesorgers gestimmt. Diese war auf Grund der Invalidität des Hausbesorgers nicht möglich, sodass das Dienstverhältnis einvernehmlich gelöst wurde. Aus sozialen Erwägungen wurde dem Hausbesorger zusätzlich zu der gesetzlich vorgesehenen Ablöse eine freiwillige in derselben Höhe gewährt. Die Mieter wurden mit diesen Kosten nicht belastet. Die Auszahlung dieser freiwilligen Ablöse war in der Betriebskostenabrechnung jedoch insoweit ersichtlich, als sie sowohl als Ausgabe – (was bei den Mietern für Aufregungen sorgte) – als auch als Gutschrift aufschien.

Es wurde daher empfohlen, künftig die Mieter über derartige außergewöhnliche Zahlungsvorgänge – insbesondere hinsichtlich der Kostentragung – ausreichend zu informieren.

Die Stadt Wien – Wiener Wohnen wird entsprechend der Empfehlung des Kontrollamtes die neue Hausverwaltung anweisen, die Mieter von ungewöhnlichen Zahlungsvorgängen ausreichend zu informieren.

2.6.5 Bei Krankheit hatte der Hausbesorger selbst für eine Vertretung zu sorgen, die gemäß den Bestimmungen des damals geltenden Hausbesorgergesetzes eine Vertreterentschädigung erhielt. Die Verrechnung der Vertreterentschädigung erfolgte auf Grund der Mitteilung des Hausbesorgers mittels eines Vordruckes an die Firma G. Auf Grund eines Erkenntnisses des OGH und aus Gründen des Datenschutzes wurde den Mietern die Einschau in diese Belege verwehrt. Sie hatten jedoch das Recht, die von der Firma G. verrechnete Vertreterentschädigung einzusehen.

Diese Rechtslage stieß bei den Mietervertretern auf Unverständnis, da ihnen damit seitens der Firma G. eine Kontrollmöglichkeit aus der Hand genommen wurde, die allerdings vom Gesetzgeber nicht vorgesehen war.

2.6.6 Die Mietervertreter führten weiters Beschwerde hinsichtlich der Behebung von diversen Schäden. So wurden die bereits 1996 aufgetretenen Nässeintritte in der Tiefgarage der Otto-Probst-Straße 12 zunächst provisorisch behoben, indem innen unmittelbar unterhalb der Decke eine Rinne angebracht wurde, die ihren Zweck, eingedrungenes Wasser abzuführen und Schäden an den Fahrzeugen der Garagenabstellplatzmieter zu verhindern, vorerst durchaus erfüllte. Die in der Folge durchgeführten Abdichtungsmaßnahmen waren insofern nicht erfolgreich, als bei starken Regenfällen nach wie vor Wasser in die Garage eindrang. Nach Angaben der Firma G. war geplant, erst nach Feststellung der eindeutigen Ursache entsprechende Sanierungsmaßnahmen zu treffen.

Der Gefahr von Nässeintritten wurde erst im Herbst 1999 derart begegnet, dass Änderungen bei den Wasserspeichern vorgenommen und Sickerkanäle – ohne finanzielle Belastung der Mieter – hergestellt wurden.

2.6.7 Anlässlich der Errichtung der Otto-Probst-Straße 16 – 18 wurden zwei Hubgliedertore mit Elektroantrieb (getrennte Ein- und Ausfahrt) mit einer nach dem Garagengesetz erforderlichen integrierten Fluchttüre sowie Belichtungselementen für die dahinter gelegenen Auf-

enthaltene Räume eingebaut. Der Mieterbeirat beanstandete in seiner Beschwerde auch die Reparaturkosten der beiden Garagentore.

Die Einschau in die diesbezüglichen Unterlagen der Jahre 1991 bis 1998 ergab, dass die Firma G. die Garagentore von der herstellenden Firma J. am 10. April 1991 übernommen hatte. Die während des zweijährigen Gewährleistungszeitraumes vereinbarten jährlichen Wartungen wurden vom zuständigen Hausbesorger bestätigt. Innerhalb der Gewährleistungsfrist wurden den Mietern ausschließlich auf Grund von Fremdverschulden verursachte Reparaturen verrechnet.

Die Gesamterhaltungskosten aller vier Garagentore beliefen sich im untersuchten Zeitraum auf S 388.876,35 (*entspricht 28.260,75 EUR*). Davon entfielen S 243.395,08 (*entspricht 17.688,21 EUR*) – d.s. rd. 63% der Gesamtkosten – auf die beiden beanstandeten Garagentore, wobei sich der Anteil der Rechnungen über Reparaturen bzw. Erneuerungen der Federn der beanstandeten Tore auf insgesamt S 96.053,30 (*entspricht 6.980,47 EUR*) belief, d.s. rd. 39% der Reparaturkosten dieser beiden Garagentore.

Ein im Mai 1996 von der Firma G. beauftragter Ziviltechniker bemängelte in seinem Gutachten ebenfalls die Federn der Tore und empfahl, eine verstärkte Wartung durchzuführen. Die ab 1997 vorliegenden Rechnungen zeigten im Vergleich zu den Vorjahren eine 100-prozentige Steigerung der Wartungskosten, allerdings trat keine Reduzierung der Reparaturkosten ein, von denen nach wie vor die Federreparaturen den überwiegenden Teil ausmachten. Im Vergleich dazu verringerten sich die Reparaturkosten der Otto-Probst-Straße 12 (mit den beiden anderen Garagentoren) von 1996 auf 1998 um die Hälfte.

In einem Gutachten vom 24. Februar 1999 regte der TÜV an, den Einbau neuer Tore zu überdenken.

Da seitens der Firma G. hinsichtlich der beiden Garagentore offensichtlich keine zielführenden Maßnahmen ergriffen wurden, wurde empfohlen, die Stadt Wien – Wiener Wohnen möge die neue Hausverwaltung, die Immobilienverwaltung Dr. St., veranlassen, geeignete Maßnahmen zu einer nachhaltigen Kostenreduktion anzustreben.

Der Empfehlung des Kontrollamtes wurde bereits Rechnung getragen. Infolge der stetig angestiegenen Reparatur- und Wartungskosten der beiden Garagentore wurden bereits neue, besser funktionierende Garagentore eingebaut.

2.6.8 Eine Reparaturrechnung der Firma J. in der Höhe von S 4.046,46 (*entspricht 294,07 EUR*) aus dem Jahre 1996, die irrtümlich der Otto-Probst-Straße 12 zugeordnet worden war – es handelte sich um Arbeiten in der Otto-Probst-Straße 1 -, sollte nach Aussage der Firma G. in der Jahresabrechnung 2000 korrigiert werden.

2.6.9 Der Mieterbeirat kritisierte, dass die Wohnungseingangstüren hinsichtlich der Schalldämmung nicht die erforderlichen Werte aufwiesen. Die Firma G. bestätigte, dass einige Türen tatsächlich die nach der Bauordnung geforderten Schalldämmwerte nicht erfüllten und leitete zur Lösung des Problems ein Gerichtsverfahren gegen die bauausführende Firma ein. Zum Zeitpunkt der Einschau des Kontrollamtes war das Verfahren noch nicht beendet.

Das Gerichtsverfahren bezüglich der Wohnungseingangstüren ist noch nicht abgeschlossen.

2.6.10 Über die Zufahrt zur Tiefgarage der Otto-Probst-Straße 12 gelangt man auch auf den Schulparkplatz und zu den Müllgefäßen der Schule am Tesarekplatz 2. Die Mieter beanstandeten, dass die Kosten der Erhaltung und Reinigung dieser Flächen ausschließlich von ihnen zu tragen seien. Die Firma G. konnte diesbezüglich während ihrer gesamten Hausverwaltungstätigkeit keine Lösung erreichen.

Das Kontrollamt empfahl, die Stadt Wien – Wiener Wohnen möge die nunmehr zuständige Hausverwaltung dazu anhalten, im Einvernehmen mit den Mietervertretern eine Kostenbeteiligung der Schulverwaltung anzustreben.

2.6.11 Der Mieterbeirat bemängelte die von der Firma G. beabsichtigte Erhöhung der Waschmarkenpreise von S 3,10 (*entspricht 0,23 EUR*) auf S 5,- (*entspricht 0,36 EUR*).

Die Kosten für den Betrieb der Waschküche sind gem. § 24 MRG Betriebskosten, die jährlich im Zuge der Betriebskostenabrechnung auf alle Mieter entsprechend der Nutzfläche umgelegt werden.

Die Waschmaschinen waren mit Münzzählern versehen. Da die Einnahmen aus dem Erlös des Waschmarkenverkaufes die Betriebskosten der Waschküche nicht abdeckten, erwog die Firma G. eine Erhöhung des Waschmarkenpreises mit dem Ziel, die Kosten dieser Einrichtung überwiegend von jenen Mietern tragen zu lassen, die sie auch tatsächlich nutzen.

Das Kontrollamt empfahl, die Stadt Wien – Wiener Wohnen möge auch in diesem Fall die neue Hausverwaltung dazu anhalten, eine mit dem MRG konforme Lösung anzustreben.

3. Zusammenfassend empfahl das Kontrollamt, die Stadt Wien – Wiener Wohnen möge die Firma G. bzw. die neue Hausverwaltung Immobilienverwaltung Dr. St. dazu anhalten, die noch offenen Probleme einer baldigen Erledigung zuzuführen. Hiezu wurde es u.a. als erforderlich angesehen, die nunmehr tätige Hausverwaltung mit den hierfür notwendigen Informationen zu versorgen.

Inzwischen wurde mit der Magistratsabteilung 56 bezüglich der Zufahrt zum Parkplatz der Schule über das Grundstück der Stadt Wien ein Übereinkommen über eine Kostenbeteiligung abgeschlossen.

Die Probleme bezüglich der Waschküchen konnten von der neuen Verwaltung ausgeräumt werden.

Die Stadt Wien – Wiener Wohnen steht mit der neuen Hausverwaltung im laufenden Kontakt. Überdies wurden die Wahrnehmungen des Kontrollamtes zum Anlass genommen, die neue Hausverwaltung auf spezielle Erfordernisse und Vorgangsweisen schriftlich hinzuweisen

Stadt Wien – Wiener Wohnen, Einschau in die Mietenverrechnung

Anlässlich einer Einschau in mehr als 500 Bestandverträge der Stadt Wien – Wiener Wohnen ergaben sich hinsichtlich der Mietenverrechnung folgende Feststellungen:

1. Die Unternehmung Wiener Wohnen verwaltet ca. 220.000 Mietobjekte und ist in neun dezentrale Außenstellen (Kundendienstzentren) gegliedert. Diese Dezentralisierung ist das Ergebnis einer Umstrukturierung, die mit der Zuerkennung der Betriebseigenschaft begonnen wurde. Ab 1. Jänner 2000 wird der Verwaltungszweig „Stadt Wien – Wiener Wohnen“ in der Form einer Unternehmung im Sinne des § 71 WStV geführt.

Wie die Einschau des Kontrollamtes ergab, werden in jeder der neun Außenstellen alle relevanten Unterlagen für sämtliche Mietverhältnisse des jeweiligen Zuständigkeitsbereiches in entsprechenden Archiven gelagert. Die körperliche Archivierung aller Akte erfolgt händisch ohne Unterstützung durch elektronische Datenträger.

Dies war insofern bemerkenswert, weil sich Wiener Wohnen bei der Bearbeitung von Mieterbeschwerden des elektronischen Aktes (ELAK) bedient. In diesem werden neu angelegte Akte den zuständi-