

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-

gen Referenten ausschließlich auf elektronischem Wege zur Bearbeitung weitergeleitet, ohne dass dafür ein eigener Akt in Papierform angelegt wird.

Mietverträge oder sonstige Schriftstücke, die zwar keine Mieterbescherden sind, aber doch einen bedeutenden Bezug zum Mietobjekt haben, werden nicht in elektronischer Weise bearbeitet. EDV-mäßig verarbeitet („eingescannt“) werden hingegen alle Rechnungen, wodurch Wiener Wohnen seit dem Jahre 2000 den Mietern als zusätzlichen Service die Betriebskostenabrechnung der einzelnen Häuser auf CD-ROM anbieten kann.

Anlässlich der Anfrage des Kontrollamtes, letztlich etwa 500 Mietverträge diverser Bestandnehmer auszuheben, zeigte sich, dass auf Grund der Aufteilung des Datenbestandes von Wiener Wohnen auf neun eigenständige Archive und deren ausschließlich händischer Verwaltung bei einer entsprechenden Größenordnung einer Abfrage kein zeitgemäßer Zugriff auf relevante Informationen möglich war.

Der Versuch der zuständigen Mitarbeiter von Wiener Wohnen, der Anfrage des Kontrollamtes gerecht zu werden, erstreckte sich (bei durchschnittlich etwa 55 Mietverträgen je Außenstelle) über mehrere Monate und blieb schließlich mit einer etwa 65-prozentigen Aushebungsquote deutlich unter den Erwartungen des Kontrollamtes.

Bei der Einschau in die Systematik der Belegablage zeigte sich, dass in den neun Archiven eine Vielzahl von Belegen hinsichtlich diverser Aushebevorgänge vorzufinden waren, ohne dass diese zu den anfordernden Personen oder letztlich zu den gesuchten Akten führten. Es wurde offensichtlich auch verabsäumt, für länger in Bearbeitung befindliche Akte Kopien anzufertigen bzw. einmal ausgehobene Akte auch verlässlich zu retournieren. Zu den erwähnten organisatorischen Mängeln war noch der natürliche Schwund von Akten durch Verreihung auf Grund der händisch verwalteten Archive zu berücksichtigen.

Das Kontrollamt empfahl daher, Wiener Wohnen möge an die durchaus vorhandenen technischen Möglichkeiten, wie ELAK und Einscannen von Rechnungen anknüpfen und prüfen, ob und inwieweit der Anwendungsbereich des elektronischen Aktes in absehbarer Zeit auch auf die Archivierung der mietrechtlichen Basisinformationen (wie z.B. die Erfassung von Mietverträgen) ausgedehnt werden könnte. Damit verbunden wäre auch, dass von allen Abteilungen und Kundendienstzentren von Wiener Wohnen durch entsprechende Berechtigungen auf alle Mietverträge zugegriffen werden könnte, wodurch eine zumindest teilweise raschere Erledigung einzelner Geschäftsfälle und eine Vereinheitlichung der Vorgangsweise von Wiener Wohnen gewährleistet wäre.

2. Weiters fiel bei der erwähnten Einschau des Kontrollamtes auf, dass für ein und dieselben Bestandnehmer unterschiedliche Namen und Bezeichnungen in das Mietenverrechnungsprogramm eingegeben worden waren.

Auf Grund der Tatsache, dass das veraltete Programm nur dann auf entsprechende Anfragen positiv reagierte, wenn die Abfragen in einer zum gespeicherten Datenbestand exakt identen Schreibweise erfolgten, wurde bei einer Vielzahl von Abfragen, insbesondere hinsichtlich juristischer Personen, den Mitarbeitern von Wiener Wohnen überdurchschnittliche Kreativität – verbunden mit einem zeitlich nicht unerheblichen Aufwand – abverlangt. Dieser Umstand bedeutete zum einen, dass ein rasches und einfaches Auffinden mehrerer Mietobjekte eines

Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:

Der Empfehlung des Kontrollamtes zur Prüfung der Möglichkeiten der elektronischen Archivierung von Mietverträgen kann angesichts der beabsichtigten Phase der Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen für eine allen Anforderungen gerecht werdende neue Mietenverrechnung gefolgt werden.

Bestandnehmers nicht möglich war, zum anderen war es – um eine vollständige Liste bei einer unbekanntem Zahl von möglichen Ergebnissen zu erhalten – erforderlich, mehrere Verknüpfungen mit unterschiedlichen Schreibweisen und Abkürzungen zu erstellen und auch andere Suchkriterien, wie z.B. Kontonummern, zu verwenden.

Bei der Anfrage des Kontrollamtes nach letztlich rd. 500 prüfungsrelevanten Fällen wurde seitens Wiener Wohnen das kreative Potenzial – verbunden mit dem dafür erforderlichen zeitlichen Aufwand – offensichtlich nicht gänzlich ausgeschöpft, da vorerst nur knapp 400 Fälle mit der herkömmlichen Suche über den Mieternamen aus dem Datenmaterial aufgefunden werden konnten. Die vom Kontrollamt angestrebte Vollständigkeit der zu prüfenden Daten konnte erst nach eigenen Verprobungen mit anderen elektronischen Datenträgern, u.zw. den auf CD-ROM gespeicherten monatlichen Mietzinslisten, durch entsprechende Verknüpfungen gesichert werden.

Das Kontrollamt empfahl daher, künftig eine einheitliche Schreibweise für die einzelnen Bestandnehmer anzustreben. Ein Lösungsansatz wäre etwa, bei der Eingabe des Namens eine Unterscheidung zwischen natürlichen und juristischen Personen vorzunehmen und gleichzeitig eine Geschäftspartnerdatei zu führen, in der alle juristischen Personen erfasst sind, die bei Wiener Wohnen ein Objekt gemietet haben.

Zusätzlich wäre die Schreibweise aus dem Firmenbuch bzw. aus dem Vereinsregister zu übernehmen, zumal Wiener Wohnen die entsprechenden Zugriffsrechte besitzt. Dadurch wäre gleichzeitig auch eine Kontrolle dahingehend möglich, ob die den Mietvertrag für die juristische Person abschließende Person auch tatsächlich dafür handlungsbe-rechtigt ist.

Die Anregung bezüglich der Anlage einer Geschäftspartnerdatei scheint nicht unbedingt zielführend, da es im Bereich der Stadt Wien (Magistratsabteilung 6) bereits eine Geschäftspartnerdatei gibt und die Erfahrung gezeigt hat, dass es auch dort zu Mehrfacheintragungen wegen unterschiedlicher Schreibweisen kommen kann. Auch erscheint ein Abgleich mit Firmenbuch bzw. Vereinsregister (abgesehen vom technischen Aufwand) schon wegen der häufig eintretenden Änderungen nicht realisierbar. Um eine bessere Auffindbarkeit einzelner Mieter zu erreichen, soll ein zukünftiges Verrechnungssystem auch die Abfragemöglichkeit nach Namensteilen umfassen.

3. Im Zuge der Einschau in die verschiedenen Mietverträge fielen dem Kontrollamt bei einigen Wohnhausanlagen die Nutzfläche betreffend erhebliche Flächenänderungen auf. Es konnten sowohl Nutzflächenzuwächse als auch -abnahmen festgestellt werden.

Eine Erklärung dieser Änderungen war zum Teil darin zu finden, dass Objekte, die auch bei mehrmaligem Anbieten nicht vermietet werden konnten und somit als unvermietbare Flächen anzusehen waren, von Wiener Wohnen aus der für den Mietzins und für die Betriebskosten maßgeblichen Fläche herausgenommen wurden. Weiters führten Flächenänderungen nach erfolgten Ausmessungen ebenfalls zu einer Änderung der Gesamtflächen.

Der für eine Änderung maßgebende Grund war aber im Mietzinsprogramm nicht zu ersehen, was zwar den gesetzlichen Bestimmungen entsprach, aber das Problem in sich barg, dass die tatsächlich vorhandenen Flächen und Objekte im Zeitablauf nicht mehr dem elektronischen Datenbestand entsprachen. Durch die mangelnde elektronische Dokumentation war daher zu befürchten, dass bei Änderungen der Referateinteilung oder bei einem Wechsel der Referenten das Wissen über die tatsächlich vorhandenen Flächen und Mietobjekte verloren geht.

Das Kontrollamt empfahl daher, geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung von Informationsverlusten zu treffen. Eine praktikable Lösung wäre es, derartige Flächenstornierungen im Mietenverrechnungsprogramm mit einem eigenen Schlüssel zu erfassen. Damit wäre gewährleistet, dass sie bei Bedarf, wie dies z.B. bei den Abstellräumen für Hausbesorgergeräte, den Gemeinschaftsräumen oder den Hobbyräumen für die Mieter von Wohnhausanlagen der Fall sein könnte, abgerufen werden könnten.

Weiters wäre es wünschenswert, den Grund für solche Flächenänderungen durch geeignete Verknüpfungen im Programm ersichtlich zu machen, weil nicht außer Acht gelassen werden sollte, dass sich bei Stornierung oder gegebenenfalls bei Hinzunahme von Objekten auch der Betriebskostenschlüssel in entsprechender Weise ändert, was in weiterer Folge für die jeweilige Hausabrechnung von Bedeutung ist.

Seitens Wiener Wohnen ist im Statut für die Mietermitbestimmung lediglich bei Schaffung von neuen Gemeinschaftseinrichtungen auf Wunsch der Mieter eine Zustimmung aller mit den neu anfallenden Betriebskosten belasteten Mieter vorgesehen; dies gilt aber nicht für die von Wiener Wohnen selbst durchgeführten Änderungen. Die erwähnte Regelung wäre daher auch um den dargelegten Fall zu erweitern.

Wenngleich ein Verrechnungssystem ein Protokollierungssystem nicht ganz ersetzen kann, sollen in einem zukünftigen Verrechnungssystem die historischen Flächenänderungen unter Angabe einer Begründung abfragbar sein.

Der Anregung der Erweiterung der Mietermitbestimmung bei vorzunehmenden Flächenänderungen kann sich Wiener Wohnen nicht anschließen, weil etwa Änderungen des Flächenschlüssels infolge von unvermietbar gewordenen Mietgegenständen nach bestimmten Kriterien (es muss nachweisbar sein, dass trotz entsprechender Maßnahmen kein Mieter gefunden werden konnte) zu erfolgen haben. Eine Zustimmung aller Mieter zu derartigen Änderungen des Aufteilungsschlüssels ist rechtlich nicht erforderlich und auch nicht anzustreben. Wenn solche Flächenänderungen aus diesem Grund nicht durchgeführt werden könnten, wäre dies zum Schaden der Stadt Wien, weil die anteilmäßigen Betriebskosten von der Vermieterin zu tragen wären und darüber hinaus nach sechs Monaten Leerstehung der eineinhalbfache Richtwertzins in die Hauptmietzinsabrechnung einzubringen wäre.

4. Weiters fiel dem Kontrollamt bei seiner Einschau auf, dass zwei Lokale, bei denen der Bestandnehmer einer politischen Partei nahe stand, an Gastronomiebetriebe verpachtet wurden. Der Betreiber eines Lokales war auch Mieter einer Wohnung in derselben Wohnhausanlage.

Aus rechtlicher Sicht sind Verpachtungen sowohl vom Mieter als auch vom Vermieter zulässig und vom Vermieter auch nicht zu verhindern. Es dürfte allerdings nicht in der Intention der Stadt Wien liegen, Lokale zu relativ günstigen Konditionen unterverpachten zu lassen.

Wiener Wohnen hatte in einem Fall nach der Anzeige der Unternehmensverpachtung durch die Magistratsabteilung 40 den angemessenen Mietzins feststellen lassen und diesen auch vorgeschrieben.

Dennoch konnte der Verpächter durch die dargelegte Vorgangsweise einen Mehrerlös von S 9.499,09 (*entspricht 690,33 EUR*) monatlich erzielen, indem er dem Pächter einen gegenüber der abzuführenden Miete um den genannten Betrag erhöhten Pachtzins vorgeschrieben hatte. Auf Grund der vereinbarten Umsatzbeteiligung war davon auszugehen, dass sich dieser Mehrerlös erhöht.

Im zweiten Fall wurde festgestellt, dass sowohl für das Lokal als auch für die Wohnung die Kategorie C verrechnet wurde. Weiter gehende Feststellungen konnten vom Kontrollamt nicht getroffen werden, da die entsprechenden Unterlagen, wie die Miet- und Pachtverträge, nicht auffindbar waren.

Das Kontrollamt empfahl daher, künftig bei den an politische Organisationen vermieteten Lokalen eine derartige Vorgangsweise durch entsprechende Absprachen auszuschließen und hinsichtlich der erwähnten Fälle eine einvernehmliche Lösung der dargelegten Situation anzustreben.

5. Weiters fiel auf, dass bei einem vermieteten Objekt während eines laufenden § 18 MRG-Verfahrens die vermietete Fläche geändert wurde. Die Fläche erhöhte sich von ursprünglich 249 m² – die auch im Mietvertrag ausgewiesen war – auf 489 m², obwohl nach der Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 14. April 1994, Schli – 1/93, lediglich 249 m² als Basis für die Verrechnung der Erhöhung ausgegangen wurde. Dies hatte zur Folge, dass an Stelle des von der Schlichtungsstelle festgelegten erhöhten Hauptmietzinses von S 9.999,84 (*entspricht 726,72 EUR*) tatsächlich S 19.638,24 (*entspricht 1.427,17 EUR*) vorgeschrieben wurden.

Diese Vorgangsweise von Wiener Wohnen stellte einen eher ungewöhnlichen Eingriff in eine von der Zentralen Schlichtungsstelle für die Laufzeit des Bescheides festgelegte Fläche dar. Eine Korrektur der Fläche hätte erst im Zuge der Endabrechnung des § 18 MRG-Verfahrens erfolgen dürfen. Es wurde daher empfohlen, die erforderlichen Korrekturen vorzunehmen.

6. Bei einem anderen Verfahren nach § 18 MRG stellte das Kontrollamt fest, dass entgegen der Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle, die für den Mietzins die Kategorie D festlegte, dem Mieter der Richtwert nach Kategorie A vorgeschrieben wurde.

Dies war umso bemerkenswerter, weil im gegenständlichen Fall ein Schätzgutachten vorlag, das einen deutlich niedrigeren Zins als ange-

Die angesprochenen Mietverträge wurden im Jahr 1951 begründet. Da bereits im Mietvertrag die Verpachtung des Lokales vorgesehen war und die Wohnung als so genannte „Zweckwohnung“ für den jeweiligen Pächter vermietet wurde, ist als Vermietungszweck die Verpachtung anzunehmen.

Wie das Kontrollamt erwähnt, hat Wiener Wohnen die gesetzlich gegebenen Möglichkeiten der Einhebung einer höheren Miete infolge der Verpachtung genützt. Dass der Pachtzins höher als der Mietzins ist, den der Verpächter an den Hauseigentümer zu zahlen hat, ist damit zu erklären, dass der Verpächter im Regelfall auch über die Pflichten des Hauseigentümers hinausgehende Verbindlichkeiten im Pachtverhältnis übernommen hat. Dies wurde auf Anfrage von Wiener Wohnen auch seitens des Hauptmieters entsprechend dokumentiert.

Im Zuge der Sockelsanierung wurde zu diesem Lokal ein geförderter Zubau errichtet, wodurch sich die Fläche des Kindertagesheimes von 249 m² auf 489 m² erhöhte. Mit dem Mieter wurde eine diesbezügliche Vereinbarung getroffen. Die Endabrechnung, die diesen Umstand selbstverständlich berücksichtigt, ist noch nicht abgeschlossen.

messen auswies. Dadurch kam es für den betreffenden Mieter zu einer erheblichen Mehrbelastung, die sich allerdings auf die Gesamtheit der Mieter der Wohnhausanlage auswirkte, weil durch diese Mehrverschreibung erhöhte Hauptmietzinseinnahmen erzielt wurden.

Das Kontrollamt empfahl, diesen Fehler spätestens bei der Endabrechnung des § 18 MRG-Verfahrens zu beheben und die geleisteten Mehrzahlungen zu berücksichtigen.

7. Zwei Dienststellen des Magistrats der Stadt Wien können wegen identer Rechtspersönlichkeit keinen zivilrechtlichen Vertrag miteinander abschließen. Es ist daher gängige Praxis, dass bei solchen Konstellationen zwischen den beiden Dienststellen ein so genanntes Verwaltungsübereinkommen abgeschlossen wird.

Dieses Übereinkommen bindet zwar diese Dienststellen, hat aber zivilrechtlich gesehen keine Außenwirkung. Auch seitens Wiener Wohnen wurden solche Verwaltungsübereinkommen mit verschiedenen Dienststellen des Magistrats der Stadt Wien abgeschlossen.

Anzumerken war, dass seitens der Magistratsabteilung 11 ein auf unbestimmte Zeit gemietetes Objekt an Wiener Wohnen mit der Bitte zurückgestellt wurde, dieses Lokal einem privaten Betreiber von Kindergärten zu überlassen. In der Folge überließ Wiener Wohnen tatsächlich diese Räumlichkeiten zur Führung eines Hortbetriebes. Allerdings wurde kein Mietvertrag abgeschlossen, die Überlassung erfolgte in Form einer Mietrechtsübertragung. Es wurde der Bestandnehmerin schriftlich mitgeteilt, dass sie in den bestehenden Mietvertrag der Magistratsabteilung 11 eintreten könnte. Allerdings hat ein solcher Mietvertrag – wie oben begründet – nie bestanden, d.h. dass das Lokal ohne zivilrechtlich gültigen, schriftlich abgeschlossenen Vertrag genutzt wurde.

Allerdings muss an dieser Stelle erwähnt werden, dass von Wiener Wohnen ein von der Magistratsabteilung 40 geschätzter angemessener Mietzins vorgeschrieben und auch bezahlt wurde.

Das Kontrollamt empfahl dennoch, einen schriftlichen Mietvertrag abzuschließen, da im Falle von Streitigkeiten, die sich aus der Benützung der Räumlichkeiten ergeben könnten, Probleme verhindert werden können und Rechtssicherheit geschaffen werden sollte.

8. Dem Kontrollamt fiel im Zuge seiner Einschau auf, dass ein vermietetes Objekt im Mietenverrechnungsprogramm zweimal mit derselben Türnummer gespeichert war. Allerdings war das Objekt unter zwei ver-

Der Fehler wurde bereits behoben und die Rückzahlung der zu viel eingehobenen Beträge veranlasst.

Der Umstand, dass zwischen der Magistratsabteilung 11 und Wiener Wohnen auf Grund der identen Rechtspersönlichkeit rechtlich kein Mietvertrag bestehen kann, wurde zwar bei der „Mietrechtsübertragung“ nicht berücksichtigt, Parteienabsicht war aber selbstverständlich die Raumnutzung gegen Entgelt.

Da der vorgeschriebene angemessene Hauptmietzins seit September 1998 von der Nutzerin bezahlt wird, ist ein rechtsgültiges Mietverhältnis mit der Stadt Wien durch konkludente Handlung eingetreten.

Wiener Wohnen sieht daher keine Notwendigkeit, eine schriftliche Vertragsausfertigung zu errichten, zumal der Vertrag keine besonderen vom allgemeinen Mietrecht abweichenden Regelungen enthält.

schiedenen „Arten“ eingegeben, u.zw. einmal als „Lokal“ und das zweite Mal als „Magazin“.

Darüber hinaus wurde dieses Objekt von Sachverständigen geschätzt und dabei als einheitliches Objekt bewertet, was deshalb bemerkenswert erschien, weil die Ausstattungskriterien für ein Lokal von denen eines schlichten Magazines deutlich abweichen.

Das Kontrollamt empfahl daher, entweder eine einheitliche Bezeichnung des Objektes zu wählen oder eine Unterscheidung in der Bezeichnung der Türnummern zu schaffen.

9. Ein weiterer erwähnenswerter Fall lag in der Anmietung von zwei nebeneinander liegenden Lokalen durch denselben Mieter vor. Einige Zeit nach der Anmietung erfolgte im Auftrag von Wiener Wohnen eine Schätzung durch Sachverständige. Nur eine Woche nach erfolgter Schätzung wurden für die beiden Lokale neue Mietverträge abgeschlossen, wobei die durchgeführte Bewertung nicht berücksichtigt wurde. So wurden für das kleinere der beiden Objekte $\frac{2}{3}$ des geschätzten Betrages als Erhaltungsbeitrag verrechnet, was bei einem Neuabschluss lt. MRG aber nicht vorgesehen ist. Für das größere Lokal wurde der volle Mietzins nach Kategorie B verrechnet, obwohl der von den Sachverständigen festgelegte angemessene Mietzins deutlich geringer war. Das Kontrollamt empfahl, dies ehebaldigst zu berichtigen.

10. Bei einem vom Mieter aufgekündigten Objekt bestand ein Guthaben in der Höhe von S 16.800,26 (*entspricht 1.220,92 EUR*), das an den Mieter nicht überwiesen wurde. Hiezu wurde empfohlen zu klären, ob dieses Guthaben tatsächlich offen und daher an den ehemaligen Mieter zu überweisen war.

11. Bei Abschluss eines Mietvertrages über ein Lokal wurde in einer Nebenabrede zum Mietvertrag die Überlassung zweier Abstellplätze gegen entsprechendes Entgelt vereinbart. Zwei eigene Ordnungszahlen für die Abstellplätze, wie sonst üblich, waren in diesem Fall nicht vorhanden und wurden auch nicht vergeben. Dies hatte zur Folge, dass die beiden Abstellplätze in der Zinsliste nicht aufschienen und als solche auch nicht im EDV-System erkennbar waren.

Die einzige Möglichkeit, auf diese beiden Abstellplätze zu stoßen, bestand durch die Einschau in den abgeschlossenen Mietvertrag.

Diese Vorgangsweise stand im Widerspruch zu den Intentionen von Wiener Wohnen, grundsätzlich alle vermieteten Flächen zu erfassen. Das Kontrollamt empfahl daher, die beiden Abstellflächen mit jeweils

Die erwähnten Mietgegenstände unterscheiden sich nur durch die im Mietenverrechnungssystem geführte Artenbezeichnung, nämlich 12 (für Lokal) und 13 (für Magazin).

Wenngleich diese Räumlichkeiten von den Sachverständigen einheitlich bewertet wurden, wurden ursprünglich doch zwei Mietverträge abgeschlossen, welche auch separat aufgekündigt werden können, sofern der Mieter sie als jeweils wirtschaftlich selbstständige Einheit zurückstellt. Ein Zusammenführen der beiden Mietgegenstände ist daher nicht sinnvoll, eine Änderung der Türnummer auf Grund des ohnedies vorhandenen Unterscheidungskriteriums der Mietgegenstandsart auch nicht erforderlich.

Der Empfehlung des Kontrollamtes wird gefolgt werden.

Da in dem mit 1. Jänner 2001 zurückgegebenen Lokal keine Instandsetzungsarbeiten notwendig waren, deren Kosten dem Vormieter anzulasten wären, wurde die Rückzahlung der Mietzinsüberzahlung für die Monate Jänner und Februar 2001 veranlasst.

Die Mietzinsvorschrift erfolgt wie bei allen anderen Mieten für Pkw-Abstellplätze, sofern sie auch Wohnungs- oder Lokalmieter

einer Ordnungszahl zu versehen, sodass sie im System der Mietenverrechnung ersichtlich sind.

12. Gleiches galt auch für eine Vielzahl von Schaukästen und Vitrinen, die bei der Vermietung von Lokalen an Parteiorganisationen diesen nur als Nebenabrede (ohne eigene Ordnungszahl für Anerkennungszinse) überlassen wurden.

In diesem Zusammenhang wurde angeregt, Wiener Wohnen möge für alle überlassbaren Bestände jeweils eigene Verträge abschließen und diese dann mit eigenständigen Ordnungszahlen im Mietzinsprogramm erfassen, um derart die für die Verrechnung erforderliche Transparenz zu schaffen.

sind, zusammen mit der Mietenvorschrift für das Lokal bzw. die Wohnung. Durch diese Verrechnungsmethode können monatlich rd. 25.000 Einzelbuchungen eingespart werden.

Hiezu wird angemerkt, dass die Werbeabgabe für Werbeträger dann nicht zu leisten ist, wenn es sich um Hinweise auf die eigene Geschäftstätigkeit in unmittelbarer Nähe des Geschäftslokales handelt. Dieser Sachverhalt kann durch das derzeitige System, bei dem die Anerkennungszinse für derartige Werbeträger zusammen mit dem Lokalzins verrechnet werden, angenommen werden.

Für Werbeträger von hausfremden (natürlichen oder juristischen) Personen wurden eigene Verrechnungsobjekte mit eigenen Ordnungszahlen eingerichtet. Für diese wird auch die Werbeabgabe eingehoben. Damit auch künftig diese Unterscheidung leicht möglich ist, sollte an der Verwaltungspraxis in diesem Punkt nichts geändert werden

Stadt Wien – Wiener Wohnen, Einschau in die Verwaltungstätigkeit der Gemeinnützigen Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf registrierte Genossenschaft m.b.H.

Die Stadt Wien, vertreten durch das Unternehmen Stadt Wien – Wiener Wohnen, war zum Zeitpunkt der Einschau des Kontrollamtes zur Jahresmitte 2000 Vermieterin von 216.342 Gemeindewohnungen, 11.524 sonstigen zinstragenden Objekten und 3.891 Hausbesorgerwohnungen. Hinsichtlich der meisten dieser Wohnungen, nämlich bei 209.922 Wohnungen, fungierte sie auch als Hausverwalterin. In Bezug auf 6.420 Wohnungen hat sie diese Funktion an private Hausverwaltungen übertragen.

1. Eine dieser privaten Hausverwaltungen ist die Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf registrierte Gen.m.b.H. („Genossenschaft Altmannsdorf“), von der insgesamt 180 Mietobjekte in zwei von einander örtlich getrennten Siedlungen verwaltet wurden.

Die erste dieser beiden Siedlungen, die so genannte Siedlung „Hermeswiese“, befindet sich in Wien 13, Speising, und umfasst insgesamt 94 Siedlungshäuser, die in den Jahren 1923 und 1924 errichtet wurden. Die Verwaltungstätigkeit der Genossenschaft Altmannsdorf begann für den überwiegenden Teil dieser Siedlung mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 1987.

Für ein im Zentrum der Siedlung Hermeswiese befindliches Wohnhaus mit 14 Wohnungen in der Lynkeusgasse 29–31 begann die Verwaltungstätigkeit der Genossenschaft Altmannsdorf mit 1. Jänner 1988.

Ein weiteres Siedlungshaus in Wien 13, Hochmaigsasse 55, welches sich am Rande der Hermeswiese befindet, wurde mit Wirksamkeit vom