

Genossenschaft Altmannsdorf in ihrer Eigenschaft als von der Gemeinde Wien bevollmächtigter Hausverwalter, dass ein Mieter Hauptmieter einer bestimmten Wohnung ist. Weitere Informationen, wie z.B. Wohnungsgröße, Kategorieeinstufung, Hauptmietzinshöhe (u.a. in den konkreten Fällen der genannten Siedlungen erhöhter Hauptmietzins gem. § 18 MRG), Betriebskostenschlüssel u.v.m., konnten aus dieser Bestätigung nicht entnommen werden. Darüber hinaus fiel auf, dass die Hauptmietbestätigungen seitens der Genossenschaft Altmannsdorf auch keiner Vergebühung unterzogen wurden.

Lt. Auskunft der Genossenschaft Altmannsdorf war diese Vorgangsweise darauf zurückzuführen, dass es mit der Stadt Wien – Wiener Wohnen bzw. ihren Vorgängern Textierungsprobleme hinsichtlich einer einvernehmlichen Mietvertragsgestaltung gab, weshalb bislang keine andere Lösung gefunden wurde.

In diesem Zusammenhang vertrat das Kontrollamt die Ansicht, dass die fehlende Abstimmung der Intentionen der beiden Hausverwaltungen bei der Mietvertragsgestaltung kein unüberwindbares Problem darstellen dürfte. Es wurde daher insbesondere im Interesse der Mieter empfohlen, ehe baldigst eine entsprechende Klärung herbeizuführen und auch die offene Frage der Vergebühung einer gesetzeskonformen Lösung zuzuführen.

4. Die stichprobenweise Einschau in die Verrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die neben den Maßnahmen der Sockelsanierungen vorgenommen wurden, ergab keine Auffälligkeiten.

5. Die von der Genossenschaft Altmannsdorf verwalteten Siedlungen wiesen gegenüber der Vielzahl von über 200.000 gemeindeeigenen Objekten doch derartige Unterschiede auf, dass der Stadt Wien – Wiener Wohnen empfohlen wurde zu überlegen, inwieweit eine weitgehend unveränderte Zusammenarbeit mit der Genossenschaft im Sinne einer reinen Stellvertretung festgesetzt werden soll. So wären auch zielführende Bewertungsmöglichkeiten – wie z.B. eine Begründung von Baurecht – denkbar, wobei allerdings neben der finanziellen Vorteilhaftigkeit einer derartigen Maßnahme für die Stadt Wien auch die Wahrung der Mieterinteressen gegeben sein müsste.

Die Stadt Wien – Wiener Wohnen wird entsprechend der Empfehlung des Kontrollamtes mit der Genossenschaft eine Klärung der offenen Fragen (Text der Mietverträge, Frage der Vergebühung) herbeiführen.

Die Stadt Wien – Wiener Wohnen wird die Ausführungen des Kontrollamtes einer Prüfung dahingehend unterziehen, ob bei einer umfassenden Berücksichtigung der Interessen der Stadt Wien der empfohlenen Vorgangsweise nahe getreten werden kann.

Stadt Wien – Wiener Wohnen, Einschau in die Verwaltungstätigkeit der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Gartensiedlung Gen.m.b.H.

1. Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Gartensiedlung Gen.m.b.H. („Genossenschaft Gartensiedlung“) verwaltet insgesamt 330 im Eigentum der Stadt Wien stehende Wohneinheiten – davon 305 Siedlungshäuser, drei Wohnhäuser mit Geschäftslokalen und das so genannte „Genossenschaftshaus“, in welchem die Genossenschaft auch ihren Sitz hat – rund um den in Wien 14, gelegenen Achtundvierzigerplatz (Flötzersteig). Die gemeindeeigenen Wohnobjekte stehen in engem Verbund mit den genossenschaftseigenen Siedlungshäusern. Die Errichtung der Siedlungshäuser erfolgte in den Jahren 1927 bis 1930, die Übergabe in die Verwaltung der Genossenschaft Gartensiedlung im Jahr 1930.

2. Grundlage für die Hausverwaltertätigkeit der Gartensiedlung bildeten Verwaltungsübereinkommen vom 13. Dezember 1929, 25. März

1930 und 1. März 1933. Die Gartensiedlung wurde darin u.a. mit der Einhebung der Mietzinse, der Abgeltung der für die Erhaltung anfallenden Kosten und einer für die Verwaltung zugestandenen Vergütung für die Tätigkeit der Genossenschaft sowie mit der Beaufsichtigung und Überwachung der Siedlungsanlagen, was durch die örtliche Einbindung der Verwaltungsräumlichkeiten der Genossenschaft Gartensiedlung in die gemeindeeigene Siedlung begünstigt ist, beauftragt. Die gesamte bauliche Instandhaltung der Siedlungsanlagen oblag der Stadt Wien. Im § 14 des Verwaltungsübereinkommens aus dem Jahre 1933 wurde darüber hinaus festgelegt, dass die Gesamtleistung der Gemeindemieter grundsätzlich nicht höher sein darf als jene der Genossenschafter, die nicht Mieter der Gemeinde sind. Diese Festlegung ist deshalb von Bedeutung, weil sämtliche Gemeindemieter auch Mitglieder der Genossenschaft sind.

In Erweiterung bzw. Abänderung des Verwaltungsübereinkommens aus dem Jahre 1933 wurde am 24. April 1991, rückwirkend mit 1. Jänner 1991, ein weiteres Übereinkommen abgeschlossen, das Kompetenzerweiterungen hinsichtlich der Vergabe der Mietgegenstände durch die Genossenschaft Gartensiedlung, die eigenständige Verrechnung der Betriebskosten durch diese sowie die Übernahme der Instandhaltungen durch die Genossenschaft betraf. Darüber hinaus wurde im Übereinkommen festgelegt, dass die Verwaltung der Objekte nach den Statuten der Genossenschaft Gartensiedlung und den Richtlinien des Verbandes gemeinnütziger Wohnungsvereinigungen zu erfolgen hat. Schließlich wurde auch eine spätere Baurechtsbestellung in Aussicht gestellt.

In der Vorbereitung zu diesem Verwaltungsübereinkommen wurde lt. Protokoll vom 2. Oktober 1990 hinsichtlich des finanziellen Status der gegenständlichen Gemeindeobjekte festgelegt, dass der negative Saldo der Hauptmietzinsreserve dieser Mietobjekte von etwa 7,70 Mio.S (*entspricht 0,56 Mio.EUR*) zum Teil von der Stadt Wien übernommen wird. Ein Betrag von 3,40 Mio.S (*entspricht 0,25 Mio.EUR*) hätte bei einer Baurechtsübertragung, die innerhalb von zwei Jahren erfolgen sollte (bislang allerdings nicht realisiert wurde), von der Genossenschaft Gartensiedlung übernommen werden sollen. Unabhängig davon wurden die Gemeindeobjekte anlässlich der Kompetenzerweiterung der Genossenschaft Gartensiedlung belastungsfrei gestellt. Darüber hinaus wurde auch festgelegt, dass die Mietenkalkulation nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes („MRG“) zu erfolgen hat.

3. Die im September 2000 erfolgte stichprobenweise Einschau in die Verwaltungstätigkeit der Genossenschaft Gartensiedlung führte zu folgenden Feststellungen:

3.1 Den bisherigen Ausführungen folgend, handelte es sich bei den gegenständlichen Wohnobjekten um Gemeindewohnungen, die durch Verwaltungsübereinkommen in die weitgehend autonome Verwaltungstätigkeit der Genossenschaft Gartensiedlung übertragen wurden. Diese war – wie bereits erwähnt – angehalten, einerseits der Mietzinsbildung das MRG zu Grunde zu legen und andererseits den Bestimmungen der Verwaltungsübereinkommen Rechnung zu tragen. Dabei ergaben sich für die Hausverwaltung Interessenskonflikte. So kollidierte die Vertragsbestimmung, nach der eine Schlechterstellung der Gemeinde- gegenüber den Genossenschaftsmietern ausgeschlossen war sowie jene, welche die Verwaltung an die Richtlinien des Verbandes gemeinnütziger Wohnungsvereinigungen band, mit den Bestimmungen des MRG, insbesondere auch mit der grundsätzlichen Gleichbehandlung aller Gemeindemieter.

Mit Duldung der Leitung der damaligen Magistratsabteilung 52 wurden seit dem Verwaltungsübereinkommen aus dem Jahre 1991 seitens der Genossenschaft Gartensiedlung zahlreiche Maßnahmen getroffen, die für alle Genossenschaftsmitglieder unbeschadet der Zugehörigkeit ihres Mietobjektes zum Gemeinde- oder Genossenschaftsbereich eine möglichst einheitliche Verwaltung sicherstellen sollten. Damit wurde nicht nur eine Angleichung der beiden selbstständigen Verrechnungskreise erreicht, es konnte darüber hinaus auch eine äußerst günstige Kostengestaltung für die Gemeindemieter erreicht werden; dies wurde durch die beschriebenen Entschuldungsmaßnahmen der Magistratsabteilung 52 begünstigt.

Von der Genossenschaft wurden folgende von der Verwaltungstätigkeit der Stadt Wien – Wiener Wohnen abweichende Maßnahmen gesetzt:

3.1.1 Die Verrechnung der Verwaltungskosten erfolgte seitens der Gartensiedlung nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes („WGG“) und nicht nach jenen des MRG. Der Unterschied der beiden gesetzlichen Grundlagen lag u.a. darin, dass das WGG bei der Festlegung der Verwaltungskostensätze für die einzelnen Mietobjekte auf fix vorgegebene Verrechnungssätze – unabhängig von deren Nutzfläche – abstellt, das MRG hingegen die Nutzfläche der Mietobjekte als Grundlage für die Verrechnung eines gesetzlich vorgegebenen m²-Satzes für die Verwaltungskosten vorgibt.

Die Genossenschaft Gartensiedlung war bei der diesbezüglichen Festlegung offensichtlich den Richtlinien des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband gefolgt und hatte die ursprünglich MRG-konforme Verrechnung der Verwaltungskosten, wie sie seitens der Stadt Wien – Wiener Wohnen vorgenommen wird, abgeändert.

Die nach WGG-Kriterien errechneten Gesamtverwaltungskosten, die als Vergütung der Verwaltungstätigkeit der Genossenschaft Gartensiedlung gebührten, waren wahrscheinlich geringfügig niedriger als sie nach MRG-Kriterien gewesen wären. Eine genaue Berechnung der diesbezüglichen Differenz war mangels der nicht MRG-konformen Gesamtnutzfläche, auf die noch eingegangen wird, nicht möglich.

Die Genossenschaft hatte mit ihrer Entscheidung einheitliche Verrechnungsgrundsätze für die Verwaltungskostenvergütung für alle von ihr verwalteten Mietobjekte – und somit auch für alle Genossenschaftsmitglieder – geschaffen. Im Vergleich zu anderen Gemeindemieter war z.B. dadurch jenen Mietern ein finanzieller Nachteil entstanden, die im Jahre 1999 über ein Mietobjekt mit weniger als 64,17 m² Nutzfläche verfügten, Mietern von Objekten mit größeren Nutzflächen – dies waren insbesondere jene, welche die ursprüngliche Nutzfläche ihrer Mietgegenstände durch Zubauten vergrößerten – kam die Anwendung der objektbezogenen fixen WGG-Verrechnungssätze zugute.

3.1.2 Ein im Vergleich zu den geänderten Verwaltungskostenvorschreibungen finanziell und mietrechtlich wesentlich bedeutenderer Eingriff erfolgte seitens der Genossenschaft Gartensiedlung in die durch die Magistratsabteilung 52 ursprünglich praktizierte Vorschreibung der Mietzinse. So wurden bei insgesamt 26 Mietgegenständen die Kategorieeinstufungen zu Gunsten der Mieter abgeändert. Bei zwei ursprünglich nach Kategorie A und bei 24 nach Kategorie B verrechneten Mietobjekten vollzog die Genossenschaft Gartensiedlung eine Kategorieänderung in der Weise, als diese Mieten nunmehr auf die betragsmäßig der Hälfte der Kategorie A entsprechende Kategorie C zurückgestuft wurden. Begründet wurde diese Maßnahme mit einer Gleichstellung dieser Gemeindemieter mit jenen des Genossenschaftsberei-

ches, da dort die vergleichbar höchsten Mieten etwa der Kategorie C entsprechen würden. Darüber hinaus wurde seitens der Genossenschaft auf die Fortführung des Inkassos von Anerkennungszinsen für die Benutzung der Mietergärten verzichtet.

Diese Maßnahmen waren zwar durch die Bestimmungen des MRG grundsätzlich gedeckt, sie bedeuteten allerdings einen nicht unwesentlichen Einnahmenentgang für die Hauptmietzinsreserve, was letztlich auch zu Lasten des Großteils der übrigen Mieter (insgesamt 193 Mieter bezahlen nur Erhaltungsbeiträge gem. § 45 im Ausmaß von 2/3 der Kategorie C, die übrigen Kategorie C) ging.

Mit der Maßnahme, innerhalb des gesamten Genossenschaftsbereiches vergleichbare, ihrer Höhe nach begrenzte Mieten festzulegen, wurden 26 Mieter der Gemeindefiedlung sowohl gegenüber den anderen Mietern der gemeindeeigenen Siedlung als auch gegenüber allen übrigen Gemeindefiedlern (die Kategorie A- bzw. B-Mieten bezahlen müssen) bevorzugt.

Hinsichtlich der Anerkennungszinse gab es mit einer Angleichung an den Genossenschaftsbereich eine Besserstellung aller Mieter der gemeindeeigenen Siedlung.

3.1.3 Eine weitere, finanziell ähnlich bedeutende Maßnahme wie die Kategorieherabsetzung wurde seitens der Genossenschaft Gartensiedlung dadurch gesetzt, dass sie bei den gemeindeeigenen Siedlungshäusern nicht nur auf die bisherige Erfassung von grundrisserweiternden Zubauten durch die Magistratsabteilung 52 verzichtete und damit u.a. Veränderungsmeldungen hinsichtlich der diesbezüglichen Grundsteuerfeststellungen verhinderte, sondern auch jene Zubauten aus der Mietenkalkulation herausnahm, die von der Magistratsabteilung 52 ursprünglich erfasst und verrechnet worden waren. Hiezu war allerdings anzumerken, dass die Magistratsabteilung 52 nicht alle von ihr genehmigten Zubauten auch erfasst hatte.

Insgesamt fielen bei der Einschau 23 Fälle auf, bei denen nicht unwesentliche Herabsetzungen der ursprünglich verrechneten Nutzflächen vorgenommen worden waren. Die drei wesentlichsten Fälle betrafen Herabsetzungen von 91 auf 54 m², von 107 auf 65,1 m² und von 102 auf 72 m². Durch diese Nutzflächenverminderungen wurde seitens der Genossenschaft Gartensiedlung auf Einnahmen zur Erhöhung der Hauptmietzinsreserve und somit zu Lasten aller übrigen Mieter verzichtet.

Auch in diesen Fällen wurde seitens der Genossenschaft Gartensiedlung die angestrebte Gleichstellung mit den Genossenschaftsmietern ins Treffen geführt. Zum Unterschied zur Kategorieherabsetzung standen diese Maßnahmen allerdings keinesfalls im Einklang mit den diesbezüglichen Bestimmungen des MRG und entsprachen auch nicht der Vorgangsweise der Stadt Wien – Wiener Wohnen.

Grundlage für die Berechnung des Hauptmietzinses, der Erhaltungsbeiträge, der Verwaltungskosten und der Betriebskosten war die Nutzfläche. Die Verteilung der gem. § 21 MRG zu verrechnenden Betriebskosten erfolgte durch den jeweils festzulegenden Betriebskostenschlüssel. Lt. § 17 MRG ergab sich dieser, falls nichts Gegenteiliges vereinbart war, nach dem Verhältnis der Nutzfläche jedes Mietgegenstandes zur Gesamtnutzfläche aller vermietbaren Mietgegenstände. Was das MRG unter dem Begriff „Nutzfläche“ versteht, ist dem § 17 Abs. 2 MRG zu entnehmen. Der diesbezügliche Begriffsinhalt ist jeglicher Parteienvereinbarung entzogen.

Veränderungen der Nutzfläche wirken sich unmittelbar auf den Betriebskostenschlüssel, die Höhe des Verwaltungskostenpauschales sowie auf das Ausmaß der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge aus. Sie bleiben lediglich dann für das laufende Mietverhältnis unberücksichtigt, wenn sie bauliche Maßnahmen im Inneren einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes betreffen.

Hinsichtlich des Hauptmietzinses bedürfen lt. MRG anrechenbare Veränderungen der Nutzfläche neuer Vereinbarungen (Mietvertragsänderung), wobei es bedeutungslos ist, wer die Kosten allfälliger Bauausführungen getragen hat.

3.1.4 Schließlich fiel bei der Einschau in die Verwaltungstätigkeit der Genossenschaft Gartensiedlung auf, dass diese ab 1991 die seitens der Stadt Wien – Wiener Wohnen bei allen Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten vorgesehene Einhebung der Investitionsprämie einstellte. Lt. § 20 Abs. 1 Z. 2 MRG hat der Vermieter die Möglichkeit, in der Hauptmietzinsabrechnung als Ausgabe 20% von den durch Rechnungen und Zahlungsbelege belegten Kosten jener Arbeiten auszuweisen, die er in Kalenderjahren, in denen von den Hauptmietern des Hauses kein gem. § 18 Abs. 2 oder 3 erhöhter Hauptmietzins eingehoben wurde, für die ordnungsgemäße Erhaltung oder nützliche Verbesserung des Hauses aufgewendet hat.

Aus der Sicht der Genossenschaft Gartensiedlung war die von ihr gewählte Vorgangsweise im Hinblick auf die bereits mehrfach angesprochene Gleichbehandlung aller Siedlungsmieter nachvollziehbar. Darüber hinaus konnte für die Jahre 1991 bis 1996 der Entfall der Investitionsprämie insofern begründet werden, als in diesen Jahren sämtliche Gemeindesiedlungshäuser mit neuen Dächern versehen wurden, was erhöhte Mietzinse – u.zw. um S 440,- (*entspricht 31,98 EUR*) je Monat und Mietobjekt – mit sich brachte und als § 18 MRG-ähnliche Maßnahme die Einhebung der Investitionsprämie ohnehin unterbunden hätte. Ähnliches galt für die Sanierung der Wasserleitungen in den Jahren 1997 und 1998. Ab dem Jahre 1997 waren allerdings Investitionsprämien ausschließende Gründe nicht mehr gegeben.

3.1.5 Im Zusammenhang mit den dargelegten Maßnahmen der Genossenschaft Gartensiedlung empfahl das Kontrollamt, die Stadt Wien – Wiener Wohnen möge Überlegungen dahingehend anstellen, ob und inwieweit eine (schon im Verwaltungsübereinkommen 1991 in Aussicht gestellte) Baurechtsübertragung der gegenständlichen Gemeindeobjekte an die Gartensiedlung möglich wäre, zumal auch hinsichtlich der Wohnobjekte der Genossenschaft eine derartige Vereinbarung zwischen der Stadt Wien und der Genossenschaft Gartensiedlung vorliegt. Dadurch könnte einerseits den vertraglichen Bestimmungen der Verwaltungsübereinkommen entsprochen und andererseits der Gleichbehandlung aller Gemeindemieter wieder mehr Rechnung getragen werden.

Sollte eine derartige Übertragung nicht stattfinden, müssten zur mietrechtlichen Gleichbehandlung aller Gemeindemieter die Vorschreibung der Verwaltungskosten nach dem MRG vorgenommen und die Kategorieherabsetzungen aufgehoben werden, ferner wäre eine Neuvermessung der Nutzflächen unter Berücksichtigung aller baulichen Veränderungen vorzunehmen sowie die Einhebung der Investitionsprämie zu veranlassen.

In beiden Fällen wären jedenfalls seitens der Genossenschaft Gartensiedlung die erforderlichen Maßnahmen zu einer ordnungsgemäßen Grundsteuerfestlegung zu ergreifen.

4. Neben der von der Stadt Wien – Wiener Wohnen abweichenden Verwaltungspraxis ergab die stichprobenweise Einschau in die Jahresabrechnungen der Jahre 1997 bis 1999 folgende Feststellungen:

4.1 Wie bereits erwähnt, würde die Mietzinsleistung von 193 der insgesamt 330 Mieter einer Einstufung nach § 45 MRG (entspricht etwa 2/3 der Kategorie C) unterliegen. Die Genossenschaft Gartensiedlung hatte allerdings nicht diesen Wert ihrer Vorschreibung zu Grunde gelegt, sondern als Grundlage 2/3 der Kategoriewerte des § 15a MRG herangezogen. Die derart ermittelten Werte ergaben für das Jahr 1998 S 11,31 (*entspricht 0,82 EUR*) statt S 11,29 (*entspricht 0,82 EUR*) und für das Jahr 1999 S 11,47 (*entspricht 0,83 EUR*) statt S 11,50 (*entspricht 0,84 EUR*).

Es wurde daher empfohlen, die Stadt Wien – Wiener Wohnen möge die Genossenschaft Gartensiedlung anhalten, künftig hinsichtlich der Festlegung von Erhaltungsbeiträgen auf eigene Berechnungen zu verzichten und die vorgesehenen gesetzlichen Grundlagen entsprechend berücksichtigen.

4.2 Die Einschau in die Verrechnung der Hauptmietzinse ergab hinsichtlich der Mietzinsvorschreibung für eine Arztordination, dass der ursprünglich von der Magistratsabteilung 52 vorgeschriebene angemessene Mietzins in Höhe von S 47,30 (*entspricht 3,44 EUR*) je m² seitens der Genossenschaft Gartensiedlung nicht valorisiert worden war.

Auch diesbezüglich wurde empfohlen, die Stadt Wien – Wiener Wohnen möge die Genossenschaft Gartensiedlung anhalten, die erforderlichen Schritte vorzunehmen.

4.3 Bei der Einschau in die Betriebskostenverrechnung zeigte sich, dass der seitens der Genossenschaft Gartensiedlung gestellte Antrag auf Herabsetzung der Abwassergebühr seitens der Magistratsabteilung 4/Referat 6 in 24 von 25 Antragsfällen zurückgewiesen wurde. Nach diesbezüglichen Berufungen bestätigte letztlich der Verwaltungsgerichtshof die Entscheidung der Magistratsabteilung 4.

Dies war insofern bemerkenswert, als ähnliche Anträge der Genossenschaft Gartensiedlung für ihren eigenen Baurechtsbereich positive Erledigungen fanden. Eine Durchsicht der Antragstexte und Erkundigungen bei der zuständigen Magistratsdienststelle ergaben schließlich, dass die Genossenschaft Gartensiedlung den Anträgen für die gemeindeeigenen Siedlungshäuser nicht die entsprechende Bestimmung des Kanalräumungs- und Kanalgebührengesetzes 1978 zu Grunde gelegt hatte. Nach der Klärung des Sachverhaltes sagte die Genossenschaft zu, entsprechende Anträge ehe baldigst einzubringen.

4.4 Die Einschau in die von der Genossenschaft Gartensiedlung vorgenommene Verrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten führte zu keinen Feststellungen.

Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:

Die Stadt Wien – Wiener Wohnen hat die Feststellungen des Kontrollamtes zur Kenntnis genommen, sie wird den Empfehlungen Rechnung tragen und mit der Genossenschaft Gartensiedlung entsprechende Verhandlungen aufnehmen.

Sollten diese nicht erfolgreich sein, wird – den Empfehlungen des Kontrollamtes folgend – die Genossenschaft Gartensiedlung angewiesen werden, die Gemeindemieter entsprechend den Bestimmungen des MRG zu verwalten.