

stichprobenweisen Prüfung der Baubetreuerleistungen, insbesondere der von diesen behandelten Abrechnungen über Leistungen Dritter nachzukommen.

Entsprechend den Empfehlungen des Kontrollamtes wurden bzw. werden folgende Maßnahmen gesetzt:

- Festlegung erhöhter Kontrollen sowohl bei den von Baubetreuern abgewickelten Baustellen als auch bei den von Wiener Wohnen im Eigenbereich durchgeführten Bauvorhaben mit veränderlichen Preisen sowie eine Erinnerung an die Wichtigkeit einer Dokumentation über derartige Prüfungen.
- Weitere Stichprobenüberprüfungen von Preisveränderungen bei Mietverträgen durch das Referat „Technische Kontrolle“ in den nächsten Monaten.
- Vorbereitung und in der Folge Durchführung von Grundlagen- und Auffrischungsschulungen.

Abschließend muss auf die angespannte Personalsituation bei Wiener Wohnen und auf die erhöhten Anforderungen hingewiesen werden, zumal der laufende Aufwand – vor allem bedingt durch die hohe Zahl an zu sanierenden und zur Vermietung frei werdenden Wohnungen – ca. 20% über dem Durchschnitt liegt. Den erhöhten Anforderungen kann u.a. nur insofern Rechnung getragen werden, als in vielen Bereichen nur mehr die notwendigsten stichprobenartigen Kontrollen durchgeführt werden können. Im Hinblick auf die Tatsache, dass die angesprochenen Abrechnungen ohnehin von einem externen Prüfer (WBSF) kontrolliert werden, wurde eine weiter gehende Kontrolle durch Wiener Wohnen für entbehrlich gehalten.

Stadt Wien – Wiener Wohnen, Überprüfung sämtlicher Mietverträge der Gemeinde Wien mit politischen Parteien und deren Teilorganisationen

Auf Antrag der Gemeinderäte Dr. Wilfried Serles, Brigitte Reinberger, Josef Wagner und Hubert Rogelböck beschloss der Kontrollausschuss in seiner Sitzung am 11. Oktober 2000, das Kontrollamt möge die Miet- und Pachtverträge der Gemeinde Wien mit den politischen Parteien und deren Teilorganisationen auf Richtigkeit, Sparsamkeit, Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit überprüfen.

In der Begründung des Antrages wurde am Beispiel „Löwelstraße 18“, einer Liegenschaft der Gemeinde Wien, die seit Jahrzehnten an die Sozialdemokratische Partei Österreichs vermietet ist, ausgeführt, dieses habe aufgezeigt, dass Mietverhältnisse zwischen politischen Parteien bzw. deren Teilorganisationen und der Gemeinde Wien bestünden, bei denen der Mietzins aus heutiger Sicht als äußerst niedrig und daher für den Mieter als vorteilhaft bezeichnet werden müsse. Auf diese Weise entgingen der Gemeinde Wien möglicherweise Einnahmen in nicht un-

beträchtlicher Höhe, die letztendlich von der Allgemeinheit getragen werden müssten.

Die Prüfung des Kontrollamtes führte zu folgendem Ergebnis:

1. Prüfungsgegenstand waren sämtliche Bestandverträge der Stadt Wien mit politischen Parteien und deren Teilorganisationen zum Stichtag 31. Dezember 2000.

Die rechtlichen Grundlagen waren dabei insbesondere das Mietrechtsgesetz („MRG“) idgF sowie die entsprechenden Wohnbauförderungsgesetze und die dazu ergangenen Verordnungen.

Bei der Beurteilung der einzelnen Verträge war primär vom Ausstattungszustand der vermieteten Objekte bei Vertragsabschluss auszugehen. Darüber hinaus war zu beurteilen, ob und inwieweit die Dienststellen der Stadt Wien die gesetzlichen Rahmenbedingungen unter dem Aspekt einer höchstmöglichen Einnahmenerzielung ausgeschöpft hatten.

Bei Verträgen, die vor Inkrafttreten des MRG – zum Teil noch auf Basis von Friedenskronenvorschreibungen – abgeschlossen wurden, war daher zu prüfen, ob die den politischen Parteien (Mieter) vorgeschriebenen Mietzinse zum Prüfungsstichtag den gesetzlichen Möglichkeiten des § 45 MRG durch die Vorschreibung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen entsprachen.

Ferner wurden die Vertragsgegenstände einer Überprüfung auf die Übereinstimmung der bei Vertragsabschluss ursprünglich vereinbarten mit den nunmehr seitens der Dienststellen der Stadt Wien verrechneten Flächen unterzogen.

Hinsichtlich der Überlassung von Abstellplätzen und Garagen sowie Schaukästen und Vitrinen, die von den angeführten Bestimmungen nicht erfasst werden, ist zu bemerken, dass sich das Kontrollamt bei seiner Beurteilung an der Einhaltung der internen Dienstanweisungen bzw. darüber hinaus auch an einer Verwertung zu marktüblichen Preisen orientierte.

2. Bei seiner Prüfung ging das Kontrollamt von den jeweiligen Bestandverträgen in Verbindung mit der EDV-unterstützten Mietzinsverrechnung und den damit korrespondierenden monatlichen Mietzinslisten aus. Darüber hinaus nahm das Kontrollamt Einsicht in Begutachtungen der Magistratsabteilung 40 sowie in Erkenntnisse der Magistratsabteilung 16 – Zentrale Schlichtungsstelle, die im Zuge von Verfahren nach § 18 MRG ergangen waren.

Anzumerken war ferner, dass seitens Wiener Wohnen eigens beauftragte Begutachtungen durch eine Kommission von allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen („Kommission“) erfolgt waren, deren Ergebnisse dem Kontrollamt ebenfalls zur Verfügung standen.

Die erwähnte Kommission war in den Jahren 1997 bis 1999 mit insgesamt 268 Begutachtungen betraut worden, wobei hierfür Kosten (inkl. USt) von insgesamt 2,43 Mio.S (*entspricht 0,18 Mio.EUR*) anfielen. Die diesbezüglichen Bewertungsergebnisse bewirkten zahlreiche Neufestsetzungen der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, was in weiterer Folge zu einer Vielzahl von Vertragsauflösungen führte. Die erfolgten Bewertungen betrafen auch andere als die gegenständlichen Prüfobjekte, es konnten jedoch etwa 80% der 268 Begutachtungen als Bewertungshilfe herangezogen werden.

Zum sachlichen Inhalt der Begutachtungen war anzumerken, dass diese primär die Beurteilung des zulässigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gem. § 45 MRG zum Inhalt hatten. Angaben über die Flächenausmaße der begutachteten Mietobjekte wurden vom Vermieter (also Wiener Wohnen) übernommen. Diese einschränkende Bemerkung zur Aussagekraft der Begutachtungen war u.a. deshalb erforderlich, weil sich in einem Begutachtungsprotokoll der Hinweis fand, dass der Vermieterin das Flächenausmaß nicht bekannt war, obwohl diese eine konkrete Fläche der eigenen Verrechnung zu Grunde gelegt hatte.

Darüber hinaus fiel auf, dass nur Wiener Wohnen einen Großteil der von ihr verwalteten und an politische Parteien vermieteten Organisationslokale durch die erwähnte Kommission begutachten ließ, nicht aber die übrigen für die Stadt Wien tätigen Magistratsdienststellen und Hausverwaltungen. Weiters waren Mietgegenstände der Freiheitlichen Partei Österreichs („FPÖ“), der Österreichischen Volkspartei („ÖVP“) und der Kommunistischen Partei Österreichs („KPÖ“) von den Begutachtungen nicht erfasst worden, wobei eine Berücksichtigung dieser Parteien allerdings lediglich sechs weitere Vertragsgegenstände (vier davon bei Wiener Wohnen sowie zwei bei der Magistratsabteilung 23) betroffen hätte.

Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:

Die Vorgangsweise der ehemaligen Magistratsabteilung 52 und in der Folge der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen war von dem Bemühen getragen, im Sinne der mietrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß vorzugehen. Zur Entstehung der Problematik ist festzustellen, dass das MRG die Möglichkeit der Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages vorsieht, wobei es für Geschäftsräumlichkeiten eine nicht ganz leicht administrierbare Regelung enthält. Dies deshalb, weil die Anhebung des Mietzinses auf 2/3 des Kategorie A-Zinses dann zulässig ist, wenn der Mietzins der Kategorie A nicht höher als der angemessene Mietzins ist.

Da die Stadt Wien auf Grund des dringenden Sanierungsbedarfes der Häuser die Einhebung des Erhaltungsbeitrages raschest vorsehen musste, war es erforderlich, Mietobjekte, deren angemessener Hauptmietzins mit hoher Wahrscheinlichkeit unter dem Wert der Kategorie A-Miete lag, global niedriger einzustufen. Jede andere Vorgangsweise hätte es mit sich gebracht, dass sich die Einhebung des Erhaltungsbeitrages um Monate (wenn nicht um Jahre) verzögert hätte.

Ab dem Jahr 1996 wurden nach und nach jene Objekte herausgefiltert, bei denen diese pauschale Einstufung durch einen effektiv mittels eines Sachverständigengutachtens belegten Wert ersetzt werden soll. Da bei den Amtssachverständigen der Stadt Wien (Magistratsabteilung 40) zwar sehr gute Bewertungssysteme für Geschäftslokale existierten, jedoch kaum Erfahrung bestand, wie Vereinslokale, Lokale für soziale Einrichtungen (Kindertagesheime u.dgl.) zu bewerten sind, wurden diese Bewertungen einer Kommission von gerichtlich beeideten Immobiliensachverständigen übertragen. Diese stellte die solchen Objekten entsprechenden Vergleichsmieten fest.

Auf Basis der angemessenen Mietzinse wurden die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge angepasst. Die durchschnittliche Erhöhung, die sich dadurch ergeben hat, belief sich auf S 3,83 (*entspricht 0,28 EUR*) je m². Wie

daraus eindeutig erkennbar ist, wäre selbst die globale Einstufung in die Kategorie C bereits eindeutig zu hoch gewesen. In der Praxis führte bereits diese geringfügige Hinaufsetzung der Miete dazu, dass mehr als 60 Lokale an die Stadt Wien zurückgestellt wurden (zum Teil nach erfolgter Schätzung, zum Teil noch vor dem Endergebnis auf Grund der Vergleichswerte in anderen Bezirken). Von diesen rückgestellten Objekten konnten in der Folge ca. zehn dauerhaft nicht mehr vermietet werden, was Mindereinnahmen in Höhe von ca. S 20.000,- (*entspricht 1.453,46 EUR*) zur Folge hatte. Etwa die Hälfte der Lokale wurde an soziale Einrichtungen (meist Pensionistenklubs) vergeben, was letztlich zu einer Mehrbelastung der Stadt geführt hat.

Selbstverständlich wird die begonnene Aktion der schrittweisen Überprüfung sämtlicher global eingestufte Objekte weitergeführt, die Erwartungshaltung, dass dadurch nennenswerte Mehreinnahmen für die Instandhaltung der Häuser ohne Mehrbelastung der Stadt erzielbar sind, muss jedoch revidiert werden.

3. Die auf Grund des Antrages vorgenommene Prüfung umfasste insgesamt 492 Vertragsfälle, davon 456 Verträge für Organisationslokale mit rd. 59.700 m² und 36 für sonstige Überlassungen, wie z.B. Abstellplätze, Magazine und Schaukästen. Von den 456 Verträgen für Organisationslokale entfielen 203 auf die SPÖ, 104 auf die Kinderfreunde, 49 auf sonstige der SPÖ nahe stehende Institutionen – wie z.B. das Arbeiterheim Brigittenau, das Volksheim Landstraße, den Verein Arbeiterheim Donaustadt –, 78 auf Pensionistenklubs, zwölf auf die ÖVP und je fünf auf die FPÖ und KPÖ. Die 36 sonstigen Überlassungen betrafen mit 26 Fällen die SPÖ, mit je drei die FPÖ, ÖVP und KPÖ sowie mit einem Fall die Kinderfreunde.

Auf Seite der Vermieterin war in erster Linie Wiener Wohnen mit insgesamt 453 Fällen und etwa 48.800 m² betroffen. Weitere 34 Mietgegenstände wurden von der Magistratsabteilung 23 mit rd. 9.950 m² verwaltet, die Verwaltung eines Mietgegenstandes mit rd. 410 m² oblag der Magistratsabteilung 69. Für die Stadt Wien – Wiener Wohnen wurden noch drei Mietgegenstände von der „GESIBA“, Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft mit rd. 440 m² und einer von der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft „Gartensiedlung“ reg. Gen.m.b.H. mit rd. 100 m² verwaltet:

Bestandnehmer	Wiener Wohnen	MA 23, MA 69, GESIBA und „Gartensiedlung“	Verträge insgesamt
SPÖ	209	20	229
Kinderfreunde	96	9	105
sonstige Institutionen	43	6	49
Pensionistenklubs	76	2	78
FPÖ	8	–	8
ÖVP	13	2	15
KPÖ	8	–	8
zusammen	453	39	492

4. Insgesamt waren – wie bereits ausgeführt – 229 Vertragsgegenstände (203 Organisationslokale und 26 sonstige Überlassungen) der SPÖ und 105 den Kinderfreunden (104 Organisationslokale und ein sonstiger Vertrag) zuzuordnen, 49 Lokale wiesen als Mieter sonstige Institutionen auf. Weitere 78 Organisationslokale betrafen Pensionistenklubs, die als weitere Nutzer von Organisationslokalen der SPÖ oder deren Teilorganisationen durch Wiener Wohnen direkt verrechnet wurden. Acht weitere Bestandverträge betrafen die FPÖ (fünf Organisationslokale und drei sonstige Überlassungen), 15 die ÖVP (zwölf Organisationslokale und drei sonstige Überlassungen) und letztlich acht die KPÖ (fünf Organisationslokale und drei sonstige Überlassungen).

5. Die Prüfung der Mietverträge und sonstigen Überlassungen führte zu folgendem Ergebnis:

5.1 Als „ordnungsgemäß“ im Sinne der Erfüllung der im Prüfantrag angeführten Kriterien waren insgesamt 219 Vertragsverhältnisse zu bezeichnen.

Unter diesen Verträgen befanden sich auch die im Prüfauftrag erwähnten (zehn) Mietverträge der Löwelstraße 18, die (beginnend mit 7. Juni 1945) mit der SPÖ abgeschlossen und von der Magistratsabteilung 23 verwaltet wurden.

Entsprechend den Bestimmungen des § 7 Mietengesetz bzw. § 18 MRG wurden bei dieser Liegenschaft seit 1966 die Hauptmietzinse zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten im Rahmen von freien Vereinbarungen mit Zustimmung der Mieterin erhöht. Die erste derartige Vereinbarung bewirkte ab 1. Jänner 1966 eine Erhöhung der auf Basis von Friedenskronen berechneten Hauptmietzinse auf das 3-fache. Die derzeitige Vereinbarung beruht auf einer vorläufigen Anhebung der Hauptmietzinse im Sinne des § 18 MRG für den Zeitraum vom 1. November 1994 bis zum 31. Jänner 1996 auf S 26,64 (*entspricht 1,94 EUR*) je m² und beträgt für den Zeitraum vom 1. Februar 1996 bis zum 31. Jänner 2006 nach erfolgter Endabrechnung S 26,07 (*entspricht 1,89 EUR*) je m². Zum Prüfungsstichtag ergab sich daher für diesen Mietzins ein Anteil von 75,6% der Kategorie A, womit dieser über den nach § 45 MRG gesetzlich vorschreibbaren 66,7% besagter Kategorie lag.

Die Mietverträge mit der SPÖ in der Löwelstraße 18 waren wie alle derartigen Altverträge als vorteilhaft für die Mieterin – insbesondere bei einem Vergleich mit marktüblichen Preisen, der allerdings angesichts des Zeitpunktes des Abschlusses der Mietverträge nur bedingt zulässig ist – anzusehen, die Mietzinse lagen aber über den gesetzlich vorgegebenen Möglichkeiten des § 45 MRG für die Anhebung des Hauptmietzinses. Diese Feststellung traf im Übrigen auch für eine in der Löwelstraße 18 mit zwei Mietverträgen untergebrachte, der SPÖ nicht nahe stehende Interessensvertretung zu.

Der Magistratsabteilung 23 wurde hiezu empfohlen, geeignete Vorkehrungen für eine derartige Mietzinsvorschrift auch nach Ablauf der derzeit gültigen Vereinbarung zu treffen, d.h. gegebenenfalls erneut eine Vereinbarung analog zu § 18 MRG abzuschließen oder, begleitend zum allfälligen Aufleben der ursprünglich gültigen Friedenskronenvereinbarungen, eine Vorschrift im Sinne des § 45 MRG vorzunehmen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 23:
Entsprechend der bei Mietverträgen vorhandenen gesetzlichen Möglichkeiten wurde eine die Erhaltungskosten deckende Lösung im Sinne des § 18 MRG gewählt. Selbstverständlich wird vor Ablauf der derzeit gültigen Mietzinsvereinbarung eine neue geschlossen oder bei Nichtzustandekommen der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag vorgeschrieben werden.

5.2 Insgesamt waren 129 Verträge als weitgehend ordnungsgemäß anzusehen, wobei sich die einschränkende Beurteilung hinsichtlich der Ordnungsmäßigkeit auf Grund der in diesen Fällen fehlenden Bestandverträge oder Vereinbarungen ergab. Der Umstand fehlender Unterlagen war im Allgemeinen auf drei mögliche Ursachen zurückzuführen: Zum einen konnten tatsächlich abgeschlossene Bestandverträge in den Registraturen der Dienststellen der Stadt Wien nicht aufgefunden werden, zum anderen waren entweder keine schriftlichen Mietverträge abgeschlossen bzw. anlässlich von Wiedervermietungen trotz wesentlicher Änderungen, wie z.B. der Änderung der Bezeichnung oder des Mieternamens, keine neuen Verträge abgeschlossen worden.

Auf Grund der sonstigen Beurteilungsmöglichkeiten, wie z.B. anhand des Mietzinsprogrammes, der Mietzinslisten, von Entscheidungen der Schlichtungsstelle gem. § 18 MRG bzw. Begutachtungen durch Sachverständige, waren aber in diesen Fällen insbesondere hinsichtlich der Höhe der Zinsvorschreibungen keine Mängel erkennbar.

5.3 Wie nachfolgend ausgeführt, wurden in 81 Fällen die vertraglichen oder gesetzlichen Möglichkeiten hinsichtlich der Mietzinsvorschreibungen nicht bzw. nicht ausreichend ausgeschöpft bzw. ergab sich auf Grund der bei der Einschau vorgelegten Unterlagen – z.B. fehlten auch in dieser Bewertungskategorie u.a. in 28 Fällen die Mietverträge – keine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Ordnungsmäßigkeit der Bestandverhältnisse.

In allen Fällen war nach Meinung des Kontrollamtes Handlungsbedarf der jeweils zuständigen Dienststellen gegeben. So werden zum Teil Begutachtungen und Korrekturen erforderlich sein, in einigen Fällen wird auch die Vorschreibung entsprechender Nachzahlungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zu veranlassen sein. Bei Versäumnissen, die ausschließlich im Verantwortungsbereich der verwaltenden Dienststellen liegen, wäre allenfalls zu prüfen, ob und inwieweit eine Berichtigung bislang unterdotierter Hauptmietzinsreserven aus Mitteln dieser Dienststellen – im Hinblick auf allfällig drohende Anfechtungen von Mietzins erhöhungen bei Verfahren nach § 18 MRG – erforderlich sind. Den verwaltenden Dienststellen wurden Aufstellungen mit den entsprechenden Bezeichnungen der Bestandobjekte jedenfalls übermittelt.

5.3.1 Wie bereits dargelegt, beschränkten sich die Begutachtungen der Kommission ausschließlich auf die von Wiener Wohnen verwalteten Mietobjekte. Von den Magistratsabteilungen 23 und 69 wurden diesbezüglich keine Begutachtungen veranlasst.

Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:

Bei dem Großteil der „nicht auffindbaren“ Unterlagen handelt es sich um Verträge, die für die Erstellung der Schätzungsgutachten ausgehoben worden waren. Diese Verträge wurden von der Zentrale von Wiener Wohnen gesammelt und den Sachverständigen übermittelt. Eine Rückübermittlung seitens der Sachverständigen dürfte erfolgt sein, die Unterlagen jedoch in der Folge nicht mehr den Weg in die Registratur gefunden haben. Trotz intensiver Bemühungen ist es nicht gelungen, diese Verträge aufzufinden.

Zur Problematik des Verlustes von in Papierform aufbewahrten Verträgen ist zu bemerken, dass Wiener Wohnen schrittweise dazu übergeht, die wichtigen Belege nicht mehr nur in Papierform, sondern auch EDV-mäßig abgespeichert aufzubewahren. Mittelfristig soll das gesamte Vertragswesen auf diese Art und Weise administriert werden.

Anlässlich der gegenständlichen Einschau waren demzufolge in 21 Fällen, wovon 20 die Verwaltungstätigkeit der Magistratsabteilung 23 betrafen, keinerlei Maßnahmen im Sinne des § 45 MRG (Vorschreibung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen) getroffen worden.

Die Hauptmietzinse beruhen überwiegend auf Vereinbarungen mit Friedenskronen. Somit waren Mietzinsvorschreibungen je m² in einer Bandbreite von S 0,50 (*entspricht 0,04 EUR*) bis S 20,- (*entspricht 1,45 EUR*) – durchschnittlich etwa lediglich S 2,42 (*entspricht 0,18 EUR*) – gegeben.

Im Frühjahr 2001 wurden noch während der Prüfung des Kontrollamtes von der Magistratsabteilung 23 einige dieser Fälle durch wesentlich höhere Vorschreibungen saniert.

5.3.2 Von Wiener Wohnen wurde eine Vielzahl von Begutachtungen durch die Kommission veranlasst. Allerdings fielen anlässlich der Einschau zwölf Fälle auf, bei denen eine Bewertung unterlassen worden war, wobei in fünf Fällen Vorschreibungen lediglich in Höhe der Kategorie D oder knapp darüber vorlagen, in den übrigen sieben Fällen Erhaltungsbeiträge nach Kategorie C bzw. B zur Vorschreibung gelangten. Auf Grund des Vergleiches mit Mietzinsen anderer Mieter in diesen Wohnbauten konnte nicht ausgeschlossen werden, dass eine Vorschreibung nach § 45 MRG zu höheren Einnahmen führen würde, sodass empfohlen wurde, auch in diesen Fällen entsprechende Begutachtungen vornehmen zu lassen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 23:
Eine erste Tranche an Begutachtungen wurde durch eine Kommission gerichtlich beedeter Immobiliensachverständiger analog der Vorgangsweise von Wiener Wohnen vorgenommen und die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge entsprechend den Ergebnissen dieser Gutachten vorgeschrieben. Die Begutachtungen werden in einer zweiten Tranche für die restlichen Mietverhältnisse fortgesetzt und danach entsprechende Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge verrechnet werden.

Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:

Wie bereits eingangs erwähnt, ist die Perlstrierung sämtlicher Fälle noch nicht abgeschlossen. Es gibt derzeit noch rd. 1.200 Objekte, bei denen eine generelle Einstufung auf der Basis der Kategorie D erfolgt war. Darin sind mehr als 1.000 an Einzelpersonen vermietete Magazine enthalten, bei denen vermutlich die Kosten der Erstellung von Gutachten die allenfalls erzielbaren Mehreinnahmen bei weitem übersteigen würden. Hinsichtlich der restlichen Fälle (überwiegend Werkstätten, Vereinslokale u.dgl.) ist an eine schrittweise Aufarbeitung gedacht.

Im Bereich der Mietverträge mit politischen Parteien existieren derzeit noch fünf mit Kategorie D bewertete Objekte, die von den bisherigen Bewertungen nicht erfasst wurden und von den Sachverständigen noch zu beurteilen sind. Ein Lokal, das ebenfalls noch keine Bewertung aufweist, befindet sich in einer Wohnhausanlage, bei der ein Verfahren nach § 18 MRG bevorsteht. Im Zuge der Vorarbeiten für dieses Verfahren wurde festgestellt, dass die bisher verrechneten Flächen mit dem Bestand eklatant auseinander klafften (es handelt sich um viele Reihenhäuser, die seitens der Mieter erweitert wurden). Da die Vermessungsergebnisse noch nicht vorlagen, wurde die Bewertung des Lokales zurückgestellt.

Weiters wurden sieben Lokale in Kategorie C bzw. B eingestuft. Auch diese Lokale sind in

5.3.3 In zwei Fällen fielen jeweils individuelle Befreiungen von Organisationslokalen von erhöhten und durch die Schlichtungsstelle rechtskräftig vorgeschriebenen Mietzinsen nach § 18 MRG auf, wobei für die übrigen Mieter der betroffenen Wohnhausanlagen die erhöhten Vorschriften ausnahmslos zur Anwendung kamen. Die diesbezügliche Vorgangsweise stand jedenfalls nicht im Einklang mit den Bestimmungen des MRG.

5.3.4 In drei weiteren Fällen wurden in Relation zu gesetzeskonformen Vorgaben jeweils geringere Hauptmietzinse vorgeschrieben. In einem Fall wurde an Stelle der gesetzlichen und auch vereinbarten Kategorie A nur die Kategorie B verrechnet, in zwei weiteren ein jeweils durch die Kommission festgelegter Wert von S 13,33 (*entspricht 0,97 EUR*) bzw. S 19,60 (*entspricht 1,42 EUR*) durch jeweils die Kategorie D mit S 8,60 (*entspricht 0,62 EUR*) ersetzt.

5.3.5 Bei einem Organisationslokal mit einer Fläche von 137 m² wurde in der Mietzinsverrechnung ein Hauptmietzins gemäß der damaligen Kategorie A in Höhe von S 29,60 (*entspricht 2,15 EUR*) je m² vereinbart und verrechnet, ohne dabei allerdings für eine entsprechende – gesetzlich vorgesehene – Indexierung vorzusorgen. Zum Prüfungstichtag wären demnach bereits S 34,50 (*entspricht 2,51 EUR*) je m² vorzuschreiben gewesen. Bei drei Organisationslokalen fiel auf, dass das jeweilige Bewertungsergebnis ohne zwischenzeitig erforderliche Indexanhebung in die Verrechnung übernommen worden war. Bei einer weiteren Bewertung wurde deren Ergebnis noch nicht in die Verrechnung übernommen, wobei auch in diesem Fall eine Indexanhebung erforderlich gewesen wäre.

5.3.6 Die Dienstanweisung Nr. 14 aus dem Jahre 1998 von Wiener Wohnen regelt unter anderem die Einhebung eines Entgelts für Schaukästen, Vitrinen und Kellerabteile. Dabei wurde ein indexgesichertes monatliches Nettoentgelt für Schaukästen von S 70,- (*entspricht 5,09 EUR*) und für Vitrinen von S 300,- (*entspricht 21,80 EUR*) vorge-

der Folge zu bewerten. Dass in diesen Fällen ein monatlicher Mehrertrag anfällt, wird von Wiener Wohnen nicht angenommen, da bei all diesen Objekten der Mietzins über dem oben erwähnten Durchschnittswert liegt.

Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:

Zu diesen beiden Fällen ist zu bemerken, dass sich beide Lokale in ein und demselben Haus befinden. Bei der Eingabe in das Mietenverrechnungssystem dürfte ein falscher „EDV-Schlüssel“ angesprochen worden sein, der irrtümlich die § 18 MRG-Erhöhung nicht vorschrieb. In der Zwischenzeit wurde das Lokal zurückgestellt und wird von der Stadt als Kindergarten selbst genutzt.

Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:

Hiezu ist auszuführen, dass bei den genannten Objekten im Hinblick auf den Einwand, die vorgeschriebene Miete sei zu hoch, vorerst eine pauschale Herabstufung erfolgte. Die angemessene Miete ist in einem Fall noch von Sachverständigen festzustellen.

Der festgestellte Wert in dem zweiten Fall wurde irrtümlicherweise nicht erfasst; die Richtigstellung wird erfolgen.

Bei dem dritten genannten Fall wurde vorerst der richtige Mietzins eingegeben. In der Folge fanden eine Übertragung des Mietrechtes an eine nahe stehende Organisation und eine Rückübertragung an den ursprünglichen Mieter statt, wobei irrtümlicherweise das Objekt in der Folge mit Kategorie D bewertet wurde. Die Differenz pro m² beträgt S 2,40 (*entspricht 0,17 EUR*). Eine Nachverrechnung des nicht eingehobenen Betrages wird stattfinden.

Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:

Da die Gutachten zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt abstellten, aber sukzessive einlangten, wäre es erforderlich gewesen, die Indexanpassung zu berücksichtigen. Eine solche wird vorgenommen werden.

geben, für Kellerabteile sollten nur anteilige Betriebskosten vorgeschrieben werden, Abstellräume wurden von dieser Dienstanweisung nicht erfasst. Für die Schaukästen und Vitrinen war noch festgelegt, dass eine Anhebung einmal vereinbarter Entgelte nicht vorgesehen ist.

Die tatsächlich eingehobenen Anerkennungszinse für sechs Schaukästen und Vitrinen erreichten die vorgegebenen Beträge fast ausnahmslos nicht, darüber hinaus wurden sie zumeist nur jährlich und nicht monatlich vorgeschrieben.

Ein Kellerlokal mit – lt. Mietzinsverrechnung – 0 m² wurde für einen monatlichen Anerkennungszins von S 8,- (*entspricht 0,58 EUR*) überlassen.

Ein Abstellraum wurde lt. vorgelegtem Aktenvermerk entgeltfrei, ein weiterer für S 120,- (*entspricht 8,72 EUR*) je Monat überlassen.

Die Möglichkeiten einer marktgerechten Entgeltfestlegung waren jedenfalls in diesen neun Fällen nicht gegeben.

Bei den Schaukästen, Vitrinen und Kellerabteilen beschränkte sich die Einschau des Kontrollamtes auf jene neun Fälle, die im Mietenverrechnungssystem über eigene Bezeichnungen auf Grund eigenständiger Verträge verfügten. Wegen der großen Zahl fehlender Unterlagen war davon auszugehen, dass sich die obigen Ausführungen auch auf weitere gleichartige Vertragsgegenstände beziehen dürften, da bei der Vermietung von Organisationslokalen in den entsprechenden Verträgen bisweilen auch Nebenabreden über derartige Bestandsobjekte abgeschlossen worden waren. Durch die Vielzahl fehlender Mietverträge konnte dies allerdings nicht ausreichend beurteilt werden.

5.3.7 In insgesamt acht Fällen wurden bei Organisationslokalen, deren Mietverträge zum Teil schon vor einigen Jahren aufgelöst wurden, Schaukästen bzw. Vitrinen vorgefunden, die bei der Einschau zwar aktuelle Informationen enthielten, für die aber weder entsprechende vertragliche Vereinbarungen noch Zahlungen an die Stadt Wien gegeben waren. Nach Rückgabe der Organisationslokale wurde offensichtlich auf die Demontage der Schaukästen vergessen bzw. auf den Abschluss diesbezüglicher Bestandsverträge (verbunden mit entsprechenden finanziellen Vorschreibungen) verzichtet.

5.3.8 In fünf Fällen waren spezielle Vereinbarungen hinsichtlich der Entrichtung von Betriebskosten festzustellen:

In drei Fällen wurden bei der Vermietung von Magazinen mit 6, 17 und 35 m² ausschließlich Betriebskosten ohne entsprechende Mietzinse vorgeschrieben. Diese Vorgangsweise war lt. der bereits erwähnten Dienstanweisung Nr. 14 aus dem Jahre 1998 nur für Kellerlokale vorgesehen, was gemäß den vorgelegten Unterlagen für die erwähnten Magazine nicht zutreffen dürfte.

In einem weiteren Fall wurde für eine Vitrine ein monatlicher Anerkennungszins von S 15,75 (*entspricht 1,14 EUR*) statt S 300,- (*entspricht 21,80 EUR*) vorgeschrieben, wobei der zu geringe Anerkennungszins mit zusätzlichen Betriebskostenanteilen im Ausmaß von S 44,50 (*entspricht 3,23 EUR*) verbunden war, was allerdings für Vitrinen nicht zulässig war.

Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:

Hinsichtlich der Vermietung von Keller- bzw. Abstellräumen ist zu bemerken, dass es hiefür grundsätzlich kaum mietrechtlich einwandfreie Vermietungskonditionen gibt, die für den Mieter noch wirtschaftlich sind. Dies deshalb, weil bei einer Einbeziehung in die Nutzfläche selbst bei S 0,- Hauptmietzins für den Nutzer durch die Betriebskosten ein monatliches Entgelt entsteht, das er nicht mehr akzeptieren wird. Daher wurde der Weg gewählt, einen „Anerkennungszins“ einzuheben, ohne Betriebskosten vorzuschreiben.

Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:

Die Demontage der Schaukästen bzw. der rückwirkende Abschluss entsprechender Vereinbarungen wird veranlasst werden.

Schließlich war in einem seitens der „Gartensiedlung“ verwalteten und nicht bewerteten Organisationslokal entgegen den Bestimmungen des MRG neben der Vorschreibung eines zu geringen Hauptmietzinses auch eine teilweise Befreiung von Betriebskostenbestandteilen festzustellen.

5.3.9 Bei der Vermietung von vier Pkw-Abstellplätzen zu je S 210,- (entspricht 15,26 EUR) sowie zwei Garagenplätzen zu S 518,65 (entspricht 37,69 EUR) und S 707,25 (entspricht 51,40 EUR) waren von Wiener Wohnen zwar grundsätzlich ordnungsgemäße Vorschreibungen vorgenommen worden. Es wurden dabei allerdings die Möglichkeiten einer ertragsoptimalen Entgeltfestsetzung nicht ausgeschöpft, d.h. eine Orientierung an ortsüblichen Preisen konnte nicht festgestellt werden.

5.3.10 Die verbleibenden zehn Fälle betrafen zu geringe Hauptmietzinszahlungen von Pensionistenklubs. Dazu war zunächst festzuhalten, dass die Grundgesamtheit aller zu prüfenden Bestandverträge 78 Vereinbarungen enthielt, bei denen einerseits zwischen der Stadt Wien und der SPÖ bzw. Teilorganisationen der SPÖ Hauptmietverträge abgeschlossen wurden, andererseits zwischen diesen und Pensionistenklubs der Magistratsabteilung 12 Vereinbarungen über die Mitbenutzung der den Hauptmietern zuzurechnenden Organisationslokale getroffen worden waren.

Die angesprochenen Vereinbarungen sehen für die Mietzinszahlungen vor, dass der Hauptmieter 5/12 und der Mitbenutzer 7/12 der monatlichen Mietzinszahlung zu tragen haben. Die Stadt Wien, die in diesen Fällen neben der Verrechnung der Mietzinszahlungen für die Hauptmieter auch eine direkte Verrechnung mit den Mitbenutzern vornahm, teilte aus Gründen der leichteren Verrechnung nicht den Mietzins im angeführten Verhältnis auf, sondern nahm eine den angeführten Anteilen entsprechende Flächenteilung vor und schaffte somit in der Mietzinsverrechnung fiktive eigenständige Lokale für die Pensionistenklubs.

Da die zu Grunde liegenden Vereinbarungen eine ungleiche Behandlung der identen Organisationslokale des Hauptmieters und des Untermieters eigentlich nicht zuließen, war es nicht nachvollziehbar, dass in zehn Fällen die Vorschreibungen für die Pensionistenklubs als Mitbenutzer geringere Mietzinszahlungen je m² vorsahen als im Vergleich dazu den ordnungsgemäß verrechneten Hauptmietern angelastet wurden.

Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:

Hinsichtlich der erwähnten Vitrinen ist festzuhalten, dass Fehlleistungen einzelner Mitarbeiter – vor allem bei selten vorkommenden administrativen Vorgängen – nie ausgeschlossen werden können. Es erfolgt selbstverständlich eine Richtigstellung.

Bei der von der „Gartensiedlung“ verwalteten Anlage existieren zahlreiche Sonderregelungen hinsichtlich der Tragung der Betriebskosten und Erhaltungsaufwendungen. Die Gartensiedlung wird aufgefordert werden, diese Übereinkünfte entsprechend zu dokumentieren.

Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:

Hinsichtlich der Vermietung von Pkw-Abstellplätzen hat sich die Stadt Wien generell entschlossen, nicht das marktübliche Höchstausmaß an erzielbaren Mieten einzuheben. Hierbei wurde weder zwischen Wohnungs- und Lokalmietern noch zwischen hauseigenen und hausfremden Mietern unterschieden.

Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:

Die aus budgetären Gründen gewählte Vorgehensweise der Teilung eines Mietgegenstandes in zwei Teile führt zu der dargestellten Problematik, wobei ein Teil der Mietgegenstände nach den Regelungen der Eigennutzung behandelt werden muss und einer nach den Vorgaben über Geschäftsräumlichkeiten. Es wird versucht werden, im Hinblick auf die Übernahme der Pensionistenklubs durch den Verband Wiener Pensionistenwohnheime eine mietrechtlich leichter administrierbare Regelung zu finden.

5.4 Wie sich bei der Einschau durch das Kontrollamt zeigte, waren die Mietzinse in 44 Fällen höher als die gesetzlichen Vorschreibungsmöglichkeiten. In 20 dieser Fälle fehlten darüber hinaus die Mietverträge bzw. Beiblätter hinsichtlich der teilweisen Nutzung durch Pensionistenklubs.

5.4.1 Die Mehrzahl dieser Fälle, nämlich 40 (davon 39 bei Wiener Wohnen und einer bei der Magistratsabteilung 23), betrafen überhöhte Vorschreibungen bei den bereits erwähnten Vereinbarungen zwischen Pensionistenklubs und Organisationslokalen, wobei die Vorschreibungen für letztere jeweils ordnungsgemäß waren.

Analog zu den bereits dargelegten Ausführungen, bei denen den Pensionistenklubs als Mitbenutzer zu geringe Mietzinse (im Vergleich zu den identen Organisationslokalen der Hauptmieter) vorgeschrieben wurden, wurde auch in den gegenständlichen 40 Fällen den betroffenen Dienststellen empfohlen, die aufgezeigten Mängel (inkl. der Vornahme allfälliger Rückzahlungen) zu bereinigen und in der Mietzinsverrechnung entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um die übereinstimmende Verrechnung zwischen tatsächlichem und fiktivem Organisationslokal zu gewährleisten.

5.4.2 Schließlich waren noch in zwei Fällen für Organisationslokale Mietzinsvorschreibungen gem. § 45 MRG in der Höhe von 2/3 der Kategorie A mit S 23,- (*entspricht 1,67 EUR*) bzw. (nicht nachvollziehbar) der Kategorie B mit S 17,20 (*entspricht 1,25 EUR*) vorgefunden worden, die insofern als überhöht zu beurteilen waren, weil jeweils eine Bewertung durch die beauftragte Kommission für diese Mietgegenstände lediglich S 8,67 (*entspricht 0,63 EUR*) bzw. S 10,- (*entspricht 0,73 EUR*) plus entsprechender Indexierung als angemessen und gesetzlich vorschreibbar erachtet hatte.

In weiteren zwei Fällen wurden bei der Endabrechnung von Mietzins erhöhungsverfahren nach § 18 MRG vorhandene Begutachtungen nicht berücksichtigt, wodurch es für die betroffenen Mieter zu monatlichen Mehrbelastungen von S 890,73 (*entspricht 64,73 EUR*) bzw. S 1.407,37 (*entspricht 102,28 EUR*) kam.

5.5 Die fünfte Bewertungsgruppe umfasst jene 19 Fälle, bei denen das Ausmaß der als Basis der Mietzinsverrechnung herangezogenen Flächen der geprüften Organisationslokale anhand des vorgelegten Aktenmaterials nicht eindeutig nachvollziehbar war.

Unbeschadet aller anderen Bewertungskriterien – in sechs Fällen fehlten wieder die Mietverträge – waren Unterschiede von zumindest 10% (beim Vergleich der ursprünglich vertraglich vereinbarten mit den seitens Wiener Wohnen verrechneten Flächen) festzustellen bzw. kam es zu Fehlern bei der Aufteilung und Berechnung des Hauptmietzinsanteils von Parteilokalen und Pensionistenklubs. Im Einzelnen ergaben sich folgende Auffälligkeiten:

5.5.1 In sieben Fällen, in denen mit der Begutachtung durch die erwähnte Kommission die Grundlage für eine ordnungsgemäße Mietzinsverrechnung vorliegen sollte, wichen die im Gutachten angeführten und von Wiener Wohnen übernommenen Flächenangaben zum Teil erheblich von den tatsächlich verrechneten Flächen ab.

Bei drei bewerteten Organisationslokalen kamen Flächen zur Verrechnung, die im Ausmaß von 110 m², 100 m² und 18,66 m² unter jenen Werten lagen, die lt. den protokollierten Flächen der Begutachtungen

Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:

Hierzu wird auf die zu Pkt. 5.3.10 abgegebene Stellungnahme verwiesen.

Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:

Hier dürfte die Information über das Schätzergebnis offensichtlich nicht entsprechend weitergeleitet worden sein. Die Reduktion der Mieten wird selbstverständlich erfolgen.

bzw. den Angaben der Mietverträge zu verrechnen waren. Bei den übrigen vier begutachteten Organisationslokalen wurden größere Flächen (im Ausmaß von 61,25 m², 36 m², 34,69 m² und 29,87 m²) verrechnet, wobei der erstgenannte Fall mit einer Flächenerweiterung um 61,25 m² bei Gericht anhängig war.

5.5.2 In drei Fällen, in denen eine Mietzinserhöhung gem. § 18 MRG vorlag, waren Flächenminderungen von 33 m², 4,88 m² bzw. 4 m² gegeben.

5.5.3 In einem weiteren Fall kamen nach einer Wiedervermietung ab 1. Jänner 2000 gegenüber den ursprünglich im alten Mietvertrag vereinbarten 429 m² nur noch 348,3 m² zur Verrechnung.

5.5.4 Die verbleibenden acht Fälle betrafen jeweils Flächenaufteilungen zwischen Organisationslokalen von Parteien und den identen fiktiven Lokalen von Pensionistenklubs.

Bei einer Gesamtfläche von 240,62 m² wurden für ein Organisationslokal 152 m² und einen Pensionistenklub 88,62 m² (statt richtig 100,26 m² und 140,36 m²) verrechnet. Die Festlegung der Verrechnung auf 152 m² für das Organisationslokal war nicht nachvollziehbar, für die Berechnung der fiktiven 7/12-Fläche des Pensionistenklubs wurden als Berechnungsbasis irrtümlich die 152 m² des Organisationslokales statt der Gesamtfläche von 240,62 m² herangezogen.

Die folgenden sechs – von der anteiligen Flächenaufteilung deutlich abweichenden – Fälle betrafen ausnahmslos Verrechnungen mit erhöhten Mietzinsen gem. § 18 MRG. Dabei wurden bei einer Gesamtfläche von 331 m² einem Parteilokal nur 55,17 m² statt richtig 137,92 m² verrechnet, einem Pensionistenklub dementsprechend aber 275,83 m² statt richtig 193,08 m².

Bei 332,13 m² Gesamtfläche entfielen auf ein weiteres Parteilokal 191,55 m² statt richtig 138,39 m², auf den korrespondierenden Pensionistenklub daher nur 140,58 m² statt richtig 193,74 m².

Schließlich fiel noch die Aufteilung einer Gesamtfläche von 471 m² zwischen einem Parteilokal bzw. einem Pensionistenklub im Verhältnis von 389,33 m² zu 81,67 m² statt richtig 196,25 m² zu 274,75 m² auf. Darüber hinaus lag in diesem Fall eine nicht zulässige Befreiung von den erhöhten Mietzinszahlungen nach § 18 MRG für das Parteilokal vor. Vom korrespondierenden fiktiven Mietgegenstand des Pensionistenklubs wurde hingegen der Mietzins entsprechend den Bestimmungen des § 18 MRG entrichtet, allerdings – wie bereits dargelegt – von einer zu geringen Fläche.

Für die überwiegende Zahl der Fälle mit Flächenunstimmigkeiten wurde empfohlen, Wiener Wohnen möge jeweils eine Vermessung durch Sachverständige veranlassen und gegebenenfalls die erforderlichen verrechnungstechnischen Richtigstellungen vornehmen.

Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:

Die aufgezeigten Flächendifferenzen sind ebenfalls z.T. auf das in Pkt. 5.3.10 und Pkt. 5.4.1 dargestellte verrechnungstechnische Problem zurückzuführen. Bei den anderen Fällen liegt die Ursache in mangelhaften Planunterlagen bzw. nicht dokumentierten baulichen Veränderungen. Eine Richtigstellung wird jeweils erfolgen.

6. Eine Beurteilung hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen in der Vergangenheit war dem Kontrollamt deshalb nicht möglich, weil die Unwägbarkeiten vor allem auf Grund fehlender Unterlagen (besonders

bei Wiener Wohnen) und Bewertungen (bei der Magistratsabteilung 23) keine mit hinreichender Genauigkeit möglichen Berechnungen zuließen.

Seitens des Kontrollamtes wurde daher anhand der Vorschriften für Dezember 2000 jener Betrag der Größenordnung nach erfasst, der der Stadt Wien in diesem Monat durch Verzicht auf mögliche Mehreinnahmen entgangen sein könnte bzw. der durch unberechtigte Vorschriften zu viel eingehoben wurde.

Was den Bereich Wiener Wohnen einschließlich der „Gartensiedlung“ betrifft, hätten bei der Vermietung von Lokalen im Dezember 2000 bei einer rigoroseren Ausschöpfung der gesetzlichen Möglichkeiten (vor allem des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages) rd. S 60.000,- (*entspricht 4.360,37 EUR*) an Mehreinnahmen erzielt werden können, wobei davon jeweils etwa die Hälfte den Pensionistenklubs und den politischen Parteien zugeordnet werden konnte.

Hinsichtlich der sonstigen Überlassungen von Wiener Wohnen – wie z.B. bei Schaukästen – errechneten sich mögliche Mehreinnahmen für den Dezember 2000 von rd. S 4.000,- (*entspricht 290,69 EUR*).

Die von der GESIBA verwalteten drei Objekte wurden ordnungsgemäß verrechnet und ergaben daher weder mögliche Mehr- noch Mindereinnahmen.

Bei den Vermietungen durch die Magistratsabteilungen 23 und 69, die ihren Mietern grundsätzlich keine Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge vorschrieben, war daher keine Bevorzugung der politischen Parteien gegenüber anderen Mietern gegeben. Obwohl die Gesamtsumme der vermieteten Flächen im Vergleich zu Wiener Wohnen wesentlich geringer war, hätten bei einer Ausschöpfung der gesetzlichen Möglichkeiten bei den betroffenen Objekten im Dezember 2000 Mehr-

Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:

Hinsichtlich des Betrages von S 60.000,- (*entspricht 4.360,37 EUR*) an erzielbaren Mehreinnahmen darf bemerkt werden, dass sich davon über S 30.000,- (*entspricht 2.180,19 EUR*) auf Pensionistenklubs beziehen, die letztendlich aus Mitteln der Stadt finanziert werden. Weitere knapp S 6.000,- (*entspricht 436,04 EUR*) sind auf die Flächenproblematik zurückzuführen. Die in Pkt. 5.3.3 und Pkt. 5.3.5 genannten Fälle wirken sich mit über S 9.000,- (*entspricht 654,06 EUR*) aus.

Die Fälle in Pkt. 5.3.4 wurden mit ca. S 7.500,- (*entspricht 545,05 EUR*) bewertet, was aus der Sicht von Wiener Wohnen bei Berücksichtigung der bisherigen Bewertungen nicht erwartet werden kann. Ebenso kann bei der Bewertung der in Pkt. 5.3.2 enthaltenen zwölf Lokale nicht von dem vom Kontrollamt angenommenen Betrag von etwa S 5.000,- (*entspricht 363,36 EUR*) ausgegangen werden, da bei den mit Kategorie C und höher bewerteten Objekten mitunter auch eine Reduktion der Miete zum Tragen kommen kann.

Die restlichen ca. S 2.500,- (*entspricht 181,68 EUR*) entfallen auf die in Pkt. 5.3.8 angeführte Problematik. Bei Einhebung höherer Beträge würde vermutlich eine Rückstellung der Objekte mit anschließender Unvermietbarkeit die Folge sein.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 23:

Von den gesamten von der Magistratsabteilung 23 verwalteten Nutzflächen entfällt der überwiegende Teil auf Eigennutzungen der Stadt Wien und nur ein kleiner Teil auf „Fremdmietern“, wobei ein Drittel vom vermieteten Anteil Objekte, die von den Mietern

einnahmen von rd. S 125.000,- (*entspricht 9.084,10 EUR*) bzw. S 7.000,- (*entspricht 508,71 EUR*) erzielt werden können, wobei allerdings erneut darauf hinzuweisen war, dass in diesen Bereichen entsprechende Begutachtungen noch ausstanden und die angeführten Beträge daher mit Unsicherheiten behaftet waren.

selbst erhalten werden (sog. „Selbsterhalter“), betrifft.

Da es sich bei den vermieteten Objekten um Häuser verschiedenster Art und Nutzung handelt und der Anteil der „Fremdmieter“ in den eigentlichen Amtshäusern sehr gering ist – und überdies vorwiegend subventionierte Mieter aus dem kulturellen und sozialen Bereich betroffen sind (Verband Wiener Volksbildung, Kriegsoferversverband, Dokumentationsarchiv des Österreichischen Widerstandes, Rotes Kreuz, Medizinische Selbsthilfegruppen, Hilfsgemeinschaften der Blinden, Haus des Meeres, Jugend am Werk etc.) –, wurde auch im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot und die Rückzahlungsverpflichtung, die gem. § 45 MRG zu berücksichtigen waren, die generelle Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages als nicht zielführend erachtet.

Bei Durchführung von größeren Erhaltungsarbeiten wurden anlassbezogen neue Mietverträge oder einvernehmlich herbeigeführte Mietzinsvereinbarungen analog zu § 18 MRG geschlossen (z.B. Löwelstraße, Urania, Kinderhaus Hofmühlgasse, Kriegsoferversverband, Volkshochschule, Kuffner Sternwarte) oder die Erhaltungspflicht einvernehmlich auf die Bestandnehmer überwält.

Wie schon unter Pkt. 5.3.1 erwähnt, wurde der größte Teil der Begutachtungen abgeschlossen und ein zusätzlicher Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag im Ausmaß von ca. S 109.000,- (*entspricht 7.921,34 EUR*) pro Monat eingehoben.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:
Mit Wirkung vom 1. Jänner 2000 wurde der Magistratsabteilung 69 die Verwaltung eines im gegenständlichen Bericht behandelten Bestandobjektes zugeteilt, das als Kindertagesheim genutzt wird.

Bereits lange vor dieser Verwaltungsübernahme wurde anlässlich eines größeren Reparaturaufwandes bei diesem Objekt von der damals grundverwaltenden Dienststelle die Übernahme der Reparaturkosten durch die Bestandnehmerin erreicht.

Im Oktober 2000 wurde diese auch in der Form schriftlich fixiert, dass sich die Bestandnehmerin verpflichtet, an der Liegenschaft alle Erhaltungs- und Instandsetzungspflichten zu übernehmen, sodass damit die gesamte Baulast nicht bei der Stadt Wien liegt.

Da somit alle Erhaltungspflichten dem Mieter überbunden wurden, erübrigt es sich, dem Mieter die Leistung eines Erhaltungsbeitrages im Sinne des § 45 MRG vorzuschreiben.

Die unzulässigen Mehreinnahmen gem. Punkt 5.4 des vorliegenden Berichtes wurden für den Dezember 2000 bei Wiener Wohnen mit rd. S 26.000,- (*entspricht 1.889,49 EUR*) sowie bei der Magistratsabteilung 23 mit rd. S 3.000,- (*entspricht 218,02 EUR*) errechnet und bezogen sich hauptsächlich auf die Abgrenzungsproblematik von Parzellalkalen mit Pensionistenklubs.

7. Bei seiner Einschau fiel dem Kontrollamt auf, dass die Dienststellen der Stadt Wien nicht zuletzt auf Grund ihrer zum Teil dezentralen Organisation sowohl intern als auch in Abstimmung zueinander nicht sehr akkordiert vorgehen und in nicht unerheblichem Maße fehlerhafte Vorschriften zur Verrechnung brachten, die jedoch in überwiegendem Maße nicht im Zusammenhang mit den jeweiligen Bestandnehmern standen.

STPM Städtische Parkraummanagement Gesellschaft m.b.H., Prüfung der Gebarung

Die WIENER STADTWERKE Beteiligungsmanagement GmbH („BMG“) gründete mit Gesellschaftsvertrag vom 16. Dezember 1998 gemeinsam mit der Firma A. die STPM Städtische Parkraummanagement Gesellschaft m.b.H. („STPM“) mit Sitz in Wien. Die Gesellschaft wurde am 23. Dezember 1998 im Handelsgericht Wien unter FN 177971 y in das Firmenbuch eingetragen. Die vom Kontrollamt vorgenommene stichprobenweise Prüfung der Gebarung der STPM ergab Folgendes:

1. Gegenstand des Unternehmens ist lt. Gesellschaftsvertrag in erster Linie der Betrieb und das Management von Garagen und Kraftfahrzeugabstellplätzen jeder Art sowie der Betrieb von Tankstellen und Servicestationen. Weiters umfasst der Unternehmensgegenstand die Planung und die Durchführung von Bauprojekten aller Art, die die Parkraumbewirtschaftung oder die Errichtung und den Betrieb von Parkgaragen betreffen, einschließlich der Durchführung von Projektwettbewerben, die Ausübung des Bewachungsgewerbes sowie die Übernahme öffentlich-rechtlicher Beleihungen im Zusammenhang mit der Parkraumbewirtschaftung, den Erwerb und die Beteiligung an anderen inländischen und ausländischen Personen- und Kapitalgesellschaften sowie alle Geschäfte (ausgenommen Bankgeschäfte), die die Erreichung des Geschäftszwecks fördern.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 1 Mio.S (*entspricht 0,07 Mio.EUR*) und ist zur Gänze einbezahlt. Gesellschafter sind die BMG mit 51% und die Firma A. mit 49% vom Stammkapital.

Gem. Pkt. 5 des Gesellschaftsvertrages hat die Gesellschaft einen oder mehrere Geschäftsführer zu bestellen, die (entweder gemeinsam oder ein Geschäftsführer mit einem Prokuristen, falls ein solcher bestellt wird) zur Vertretung und Zeichnung der Gesellschaft befugt sind. Zur Zeit der Einschau waren in der STPM zwei Geschäftsführer bestellt.