Eine Prüfung der Verrechnung der anfallenden Kosten für Versicherungen, Grundsteuer und Verwaltungskosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2000 in den von der Gruppe Amtshäuserverwaltung der Magistratsabteilung 23 verwalteten städtischen Objekten ergab, dass bei sechs von über 170 geprüften Objekten eigene Versicherungen abzuschließen oder bestehende eigene Versicherungen aufzukündigen wären; bei vier von Nutzern abgeschlossenen Versicherungen war eine Vinkulierung zu Gunsten der Stadt Wien erforderlich.

Die Grundsteuer entsprach bei 25 Objekten nicht mehr den tatsächlichen Nutzungen (öffentlich oder privat), in allen Fällen waren Fortschreibungsanträge an die Finanzämter zur Neufestsetzung des Grundsteuermessbetrages zu stellen.

Bei neun Objekten wurden wegen des jeweils geringen Verwaltungsaufwandes keine Verwaltungskosten verrechnet, was zur Empfehlung führte, zumindest den Aufwand deckende Kostenersätze einzuheben.

1. Vorbemerkung

Vorerst ist festzuhalten, dass es sich bei den von der Gruppe "Amtshäuserverwaltung" verwalteten städtischen Objekten nicht nur um 55 Häuser, die überwiegend oder ausschließlich Zwecken des Magistrats dienen ("Amtshäuser"), handelt. Es überwiegen vielmehr die 116 "Häuser für verschiedene Zwecke", die überwiegend oder zur Gänze von Privaten genutzt werden. Daneben zählen Objekte, für die nach den Bestimmungen der Geschäftseinteilung kein Bezug zu den Aufgaben einer anderen Dienststelle besteht und keine andere Dienststelle zuständig ist, sowie Verkehrsbauwerke, Kirchen und Kapellen zum Verwaltungsbereich der Gruppe Amtshäuserverwaltung.

2. Betriebskosten

Die Magistratsabteilung 23 - Amtshäuserverwaltung verrechnet die jeweils anfallenden Betriebskosten an die Nutzer bzw. Mieter weiter, sofern nicht vertraglich anderes vereinbart worden ist. Diese Weiterverrechnung erfolgt nicht nur dort, wo ein Privater oder ein Unternehmen der Stadt Wien Mieter oder Nutzer, sondern auch in jenen Fällen, in

denen die Stadt Wien selbst Nutzer ist. Letzteres gewinnt im Zuge der magistratsweit verstärkten Zuordnung sämtlicher Kosten auf die einzelnen Dienststellen an Bedeutung.

Bei den meisten Betriebskostenarten werden der Anfall und die Höhe der Ausgaben von einem Dritten bestimmt, wie etwa einem Versorgungsunternehmen oder einer Behörde (Wasser-, Abwassergebühr, Strompreis und Abgaben). Es ist somit Aufgabe der Verwaltung, für eine korrekte und rechtzeitige Weiterverrechnung an die Mieter bzw. Nutzer zu sorgen.

Bei den Versicherungen und Verwaltungskosten handelt es sich jedoch um Betriebskostenbestandteile, deren Anfall und Höhe vom Hauseigentümer bzw. Verwalter im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben entweder frei disponiert (Versicherungen) oder vertraglich festgelegt (Verwaltungskosten) werden können. Auch bei der Grundsteuer hat die Magistratsabteilung 23 als Verwalter durch Beachtung der Nutzung (öffentliche oder private Zwecke) indirekt einen - wenn auch nicht freien - Einfluss auf die Höhe.

Die Magistratsabteilung 23 bedient sich bei der Verrechnung der Betriebskosten nach wie vor jenes EDV-Programmes, das seit 1982 von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" verwendet wird. Den Bestimmungen des § 21 Mietrechtsgesetz (MRG) entsprechend, werden die Betriebskosten in Form einer Jahrespauschalverrechnung verrechnet. Dabei leisten die Mieter monatlich Akontozahlungen, die bis Mitte des Folgejahres den tatsächlichen Ausgaben gegenübergestellt und in Form einer Nach- oder Rückzahlung abgerechnet werden.

3. Geprüfte Objekte

In die Einschau wurden über 170 Objekte, die zur Gänze im Eigentum der Stadt Wien stehen, einbezogen, wobei die Ende Juni 2001 ergangene Abrechnung der im Kalenderjahr 2000 angefallenen Betriebskosten eingesehen wurde.

4. Versicherungen

Zunächst ist anzumerken, dass kein Hauseigentümer verpflichtet ist, für sein Haus eine Brandschadens- oder Gebäudehaftpflichtversicherung abzuschließen, da es ihm

unbenommen ist, einen allfälligen Schaden oder eine allfällige Schadenersatzverpflichtung aus Eigenem zu tragen. Auch das MRG gestattet zwar die Weiterverrechnung der bezahlten Prämien an die Mieter als Betriebskosten, normiert aber keine "Pflichtversicherung", wie etwa die Betriebshaftpflicht bei einem Kraftfahrzeug. Der Abschluss von Brandschaden- und Haftpflichtversicherungen für ein Gebäude ist jedoch bei wirtschaftlicher Betrachtung ein Gebot der Vernunft.

Die Stadt Wien hat für die in ihrem Eigentum stehenden und für öffentliche Zwecke genutzten Objekte sowohl eine Pauschal-Brandschadensversicherung als auch eine Pauschal-Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Der Deckungsumfang dieser Versicherungen geht weit über die in diesem Bericht behandelten Objekte hinaus und umfasst den Großteil öffentlicher Objekte, wie zum Beispiel Alters-, Pflege- und Jugendheime, Schulen, Kindergärten, Freibäder, Wannen- und Brausebäder, Gebäude der Wasserwerke, der Kanalisation und der Forstverwaltung, Museen und Rettungsstationen.

Während jene Objekte, die entweder zur Gänze oder zumindest überwiegend von der Stadt Wien selbst im Rahmen ihres Aufgabenbereichs genutzt werden, von den genannten Pauschalversicherungen erfasst sind, wurden für Objekte, die zur Gänze oder überwiegend privat genutzt werden, eigene entsprechende Versicherungsverträge abgeschlossen.

4.1 Bei 75 der in die Einschau einbezogenen Objekte schienen für das Kalenderjahr 2000 keine Ausgaben für Versicherungen auf. Davon waren 61 entweder zur Gänze oder überwiegend für Amtszwecke genutzt oder leer. Sie waren daher von den Pauschalversicherungen erfasst, sodass richtigerweise keine eigenen Versicherungen abzuschließen waren.

Eine nähere Betrachtung der restlichen 14 Objekte ergab Folgendes:

4.1.1 Zehn Objekte waren zur Gänze Privaten in Nutzung gegeben, wobei es sich in einem Fall um einen Autoplatz handelte, für den keine Gebäudeversicherung

erforderlich war. Bei neun war aktenkundig, dass der Mieter selbst Versicherungen abzuschließen hatte. Allerdings fehlten in drei Fällen die Vinkulierungen zu Gunsten der Stadt Wien als Grund- und Gebäudeeigentümer. In einem Fall war die Verpflichtung des Mieters zum Abschluss einer Versicherung lediglich aus dem Mietvertrag ersichtlich. Es war jedoch nicht aktenkundig, ob diese Verpflichtung vom Mieter auch erfüllt worden war.

Das Kontrollamt empfahl, für die Beibringung der fehlenden Vinkulierungen zu sorgen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 23:
Der Empfehlung des Kontrollamtes hinsichtlich der Versicherungen wurde insofern entsprochen, als für die Beibringung der fehlenden Vinkulierungen bereits Sorge getragen wurde.

4.1.2 Bei einem Haus, das einem Verein als Jugendzentrum zur Gänze in Bestand gegebenen wurde, war aktenkundig, dass 1989 die Magistratsabteilung 5 auf telefonische Anfrage den Abschluss einer eigenen Gebäudeversicherung für nicht notwendig erachtete. Dazu ist anzumerken, dass es sich um eine ehemalige Schule handelt, die früher von der Magistratsabteilung 56 verwaltet und 1988 der Magistratsabteilung 23 (damals Magistratsabteilung 26) übertragen worden war. Es ist zwar richtig, dass Schulgebäude von den Pauschalversicherungen erfasst sind, im Hinblick darauf, dass das Jugendzentrum aber nicht von der Stadt Wien selbst, sondern von einem Verein betrieben wird, empfahl das Kontrollamt, mit der Magistratsabteilung 5 nochmals Kontakt aufzunehmen.

Für das aufgezeigte Objekt wurden im Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 5 bereits entsprechende Versicherungen abgeschlossen.

4.1.3 Bei zwei älteren Wohnhäusern, die per 1. Jänner 2000 von Wiener Wohnen der Magistratsabteilung 23 in die Verwaltung übertragen wurden, waren keine Ausgaben für Versicherungen (und auch keine anderen Betriebskostenausgaben außer Verwaltungs-

kosten) verzeichnet, obwohl aufrechte Versicherungsverträge bestanden, die noch von Wiener Wohnen abgeschlossen worden waren. Die Dienststelle begründete dies damit, dass wegen der Verwaltungsübertragung die Ausgaben für 2000 erst in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2001 verrechnet werden konnten. Tatsächlich schienen bei beiden Häusern in diesem Jahr zwar nachverrechnete Betriebskosten auf, bei einem Haus fehlte die Position Versicherungen jedoch weiterhin.

Das Kontrollamt empfahl, in diesem Fall für die korrekte Verrechnung der Prämien zu sorgen.

Anzumerken ist, dass bei derartigen Nachverrechnungen lt. den Bestimmungen des § 21 Abs. 4 MRG Betriebskosten, deren Fälligkeit mehr als ein Jahr zurückliegt, nicht mehr geltend gemacht werden können. Es wurde daher empfohlen, dies bei künftigen Verwaltungsübernahmen zu bedenken.

4.1.4 Bei einem Objekt im 2. Bezirk, das zwar teilweise für amtliche Zwecke verwendet wird, aber die Nutzung durch einen Verein überwiegt, wurden ebenfalls keine Ausgaben für Versicherungen festgestellt. Das Kontrollamt empfahl, im Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 5 Versicherungen abzuschließen.

Der Empfehlung des Kontrollamtes wurde bereits nachgekommen.

4.2 Weiters wurde festgestellt, dass für sechs überwiegend für Amtszwecke genutzte und daher pauschal versicherte Objekte aufrechte Einzelversicherungsverträge bestanden. Bei zwei Objekten hatte die Magistratsabteilung 23 bereits im Jahre 2000 die Auflösung der Verträge per 1. Jänner 2001 von sich aus veranlasst. Bei den verbleibenden vier Objekten waren nach Ansicht des Kontrollamtes eigene Versicherungen nicht erforderlich. Es wurde daher empfohlen, im Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 5 vorzugehen.

Im Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 5 wurden die nicht mehr erforderlichen Versicherungsverträge aufgelöst.

5. Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine der Gemeinde als Einnahme zufließende Abgabe, ihre Höhe wird - vom Hebesatz abgesehen - nicht von der Gemeinde selbst, sondern vom Finanzamt durch Feststellung des Einheitswertes und des Grundsteuermessbetrages einer Liegenschaft festgelegt. Rechtliche Grundlagen sind das Bewertungsgesetzes 1955 (BewG), BGBl. 1955/148, und das Grundsteuergesetz 1955 (GrStG), BGBl. 1955/149.

Für den prüfgegenständlichen Bereich der Amtshäuser von besonderer Bedeutung ist der Umstand, dass nach den Bestimmungen des § 2 Z. 1 lit.a GrStG für den "Grundbesitz des Bundes, eines Landes, einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes, wenn der Grundbesitz vom Eigentümer für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch benutzt wird" keine Grundsteuer zu entrichten ist.

Dies gilt nicht nur bei öffentlicher Nutzung der gesamten Liegenschaft, sondern auch dann, wenn dies nur für Teile zutrifft. Für den Fall, dass sich in der Nutzung Änderungen ergeben, wie die Nutzung früherer Amtsräume für Privatzwecke oder umgekehrt, ist gem. § 21 GrStG der Steuermessbetrag neu zu veranlagen (Fortschreibungsveranlagung).

In der Praxis wird diesen gesetzlichen Bestimmungen dadurch Folge geleistet, als das Finanzamt bei der Bewertung einer Liegenschaft (gleichgültig ob bebaut oder unbebaut) öffentlich genutzte Gebäudeteile und einen dazu aliquoten Grundanteil nicht berücksichtigt. Dadurch werden sowohl beim Einheitswert als auch beim Grundsteuermessbetrag nur die anderen, nicht öffentlich genutzten Gebäude- und Grundteile erfasst.

Ergeben sich nun Änderungen in der Nutzung, setzt das Finanzamt über Antrag den Einheitswert und den Grundsteuermessbetrag neu fest, was in der Regel eine Änderung der Höhe der Grundsteuer (und damit auch der Steuereinnahmen der Gemeinde) bewirkt.

Es ist daher einer Dienstelle, die öffentlich genutzte Liegenschaften der Gemeinde bzw. des Landes verwaltet, auferlegt, Änderungen in der Nutzung zu erfassen und hinsichtlich der Grundsteuer die notwendigen Veranlassungen zu treffen.

Das BewG sieht in seiner ursprünglichen Fassung alle neun Jahre eine so genannte Hauptfeststellung, also eine generelle Vermögensbewertung auf amtliche Veranlassung vor. Tatsächlich erfolgte die letzte Hauptfeststellung zum 1. Jänner 1973 (mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 1974).

Bei der Darstellung der nachfolgenden Mängel ist daher vorwegzunehmen, dass nach fast 30 Jahren viele der den Einheitswertbescheiden beiliegenden Berechnungsblätter nicht mehr verfügbar waren und es daher oft schwierig war nachzuvollziehen, welche Gebäudeteile im Jahre 1973 als öffentlich und welche als privat bewertet worden waren. Dies war insofern von Bedeutung, weil seit der letzten Hauptfeststellung viele Änderungen in der Nutzung der Objekte eintraten.

5.1 Insgesamt 22 Objekte wiesen in der Betriebskostenabrechnung keine Grundsteuerausgaben auf.

Davon konnten sieben ausgeschieden werden, weil es sich entweder um zur Gänze öffentlich genutzte Objekte handelte, bei denen richtigerweise keine Grundsteuer anfiel.

5.1.1 Bei zwölf Objekten war festzustellen, dass es sich um solche handelte, die zur Gänze von einem Privaten oder einer privaten Organisation genutzt wurden und bei denen richtigerweise Grundsteuerzahlungen anfallen mussten. Hiezu war anzumerken, dass einige Objekte offenbar zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung 1973 zumindest teilweise von Dienststellen der Stadt Wien selbst genutzt worden waren und bei der Nutzungsänderung keine Fortschreibung erfolgte.

Das Kontrollamt empfahl daher, alle diese Objekte dahingehend zu prüfen, ob nicht umgehend Anträge an das Finanzamt zur Neufestsetzung des Einheitswertes und des Grundsteuermessbetrages zu stellen sind.

5.1.2 Ein Haus wurde überwiegend für öffentliche Zwecke genutzt, enthielt aber auch einen von einer Organisation betriebenen Kindergarten, sodass Grundsteuer anfallen müsste.

Auch hier wurde vom Kontrollamt eine Berichtigung durch einen Fortschreibungsantrag empfohlen.

5.1.3 Bei zwei Häusern handelte es sich um jene im Pkt. 4.1.3 angeführten von Wiener Wohnen der Magistratsabteilung 26 übertragenen älteren Wohnhäuser, bei denen auch die Betriebskostenvorschreibungen erst im nächsten Kalenderjahr durchgeführt wurden. Wenngleich diese Nachverrechnungen bereits erfolgt sind, wurde auch im Fall der Grundsteuer auf die Bestimmungen des MRG hingewiesen.

5.2 Bei sieben Objekten schienen Grundsteuerzahlungen auf, obwohl diese auf Grund der gegebenen gänzlichen Nutzung für öffentliche Zwecke völlig grundsteuerbefreit sein müssten.

5.3 Die Einschau ergab, dass bei weiteren drei Objekten eine zwar geringe Grundsteuer für Hauswartdienstwohnungen bzw. ein Geschäftslokal zu Recht vorgeschrieben wurde, darüber hinaus aber Zahlungen aufschienen, die auf ehemalige Nutzungen durch Private zurückzuführen waren. Das Kontrollamt empfahl daher, für diese Objekte umgehend Anträge an das Finanzamt zur Neufestsetzung des Einheitswertes und des Grundsteuermessbetrages zu stellen.

Hinsichtlich der Grundsteuer (Pkt. 5 des vorliegenden Berichtes) wurde den Empfehlungen des Kontrollamtes umgehend zur Gänze Rechnung getragen und an die zuständigen Finanzämter entsprechende Anträge auf Neufestsetzung des Einheitswertes und des Grundsteuermessbetrages bzw. auf Berichtigung durch Fortschreibung gestellt.

6. Verwaltungskosten

6.1 Da die Magistratsabteilung 23 dasselbe EDV-Programm zur Mietenverrechnung wie Wiener Wohnen verwendet, wurden auch die Verwaltungskosten im Sinne der §§ 21 und 22 MRG vorgeschrieben und eingehoben. In diesem Programm wurden die Verwaltungskosten jedoch nicht in der im MRG festgelegten Jahressumme, sondern in monatlichen Teilbeträgen (Jahressumme geteilt durch zwölf) verrechnet. Bedingt durch eine Rundung auf volle Groschen wurden ungesetzliche Mehreinnahmen vorgeschrieben.

Das Kontrollamt hat diesen Umstand in einem gesonderten Prüfbericht des Jahres 2002 aufgezeigt. Wiener Wohnen hat daraufhin eine Änderung des EDV-Programmes veranlasst, wodurch seit 1. Jänner 2001 sowohl im Bereich von Wiener Wohnen als auch im Bereich der Magistratsabteilung 23 die Verrechnung der Verwaltungskosten gesetzeskonform erfolgt.

6.2 Hinsichtlich der Verwaltungskosten wies die Betriebskostenabrechnung 2000 bei insgesamt zwölf Objekten keine Vorschreibung und damit auch keine Einnahmen der Stadt Wien als Ersatz für ihre Verwaltungstätigkeit auf.

Bei drei Objekten war dies durch einen EDV-Fehler bedingt, der aber auf Grund der bereits angeführten Programmänderung sowie durch Nachverrechnung ab 2001 bereits bereinigt wurde.

Die übrigen neun Objekte - u.zw. ausschließlich solche, die zur Gänze an Private in Bestand gegeben sind - wurden nach Angabe der Dienststelle bewusst nicht mit Verwaltungskosten belastet, wobei das Kontrollamt nicht verkannte, dass es sich ausschließlich um Objekte handelt, für die Verwaltungskosten in der vollen Höhe, wie sie im Mietrechtsgesetz als Obergrenze festgelegt sind, vom tatsächlichen Aufwand her nicht gerechtfertigt wären. Unter diese Objekte fallen z.B. zwei ehemalige Flakbunker, ein Restaurant im Wienerwald, ein Autoabstellplatz und ein Studentenheim.

Wenngleich Verwaltungskosten nach dem MRG nicht nur zur Abdeckung des reinen Verwaltungsaufwandes, sondern auch für andere Zwecke (wie Deckung der Einnahmenausfälle bei Leerstehungen, Prozess- und Delogierungskosten u.ä.) dienen sollen, wäre es nach Meinung des Kontrollamtes gerechtfertigt gewesen, auf die jeweiligen Nutzer zumindest jene Kosten zu überwälzen, die für den Verwaltungsaufwand aufliefen. Wenn dieser Aufwand nicht exakt festgestellt werden kann, müsste eine grobe Schätzung, die einen Pauschalbetrag oder einen Prozentsatz der Verwaltungskosten des MRG ergibt, doch möglich sein. Die Magistratsabteilung 23 hat diesen Gedanken offenbar auch schon verfolgt, da bei zwei Objekten ermäßigte Verwaltungskosten (25 % des Satzes nach dem MRG) eingehoben werden.

Bezüglich der Verrechnung von Verwaltungskosten werden die Empfehlungen des Kontrollamtes bei künftigen Mietvertragsabschlüssen Berücksichtigung finden. Bei jenen Objekten, bei denen derzeit keine Verwaltungskosten vorgeschrieben werden, wird geprüft, ob zumindest der anfallende Verwaltungsaufwand durch Vorschreibung ermäßigter Verwaltungskosten gedeckt werden kann.