

*Die Magistratsabteilung 49 - Forstamt und Landwirtschaftsbetrieb der Stadt Wien überlässt überwiegend unbebaute Grundflächen, die sie nicht unmittelbar selber nutzt, zum Großteil entgeltlich an Private.*

*Die Einschau zeigte, dass Vorschriften hinsichtlich der Vertragserrichtung nicht eingehalten wurden. Auch wurden die aufrechten Bestandverträge nicht entsprechend evident gehalten bzw. gewartet und aufgetretene Problemfälle nur zögerlich erledigt. Weiters wurde festgestellt, dass die Höhe der einzelnen Entgelte nicht plausibel begründet werden konnte und Betriebskostenanteile teilweise nicht an die Vertragspartner weiterverrechnet wurden.*

1. Die Magistratsabteilung 49 hat einen Teil der von ihr verwalteten überwiegend unbebauten Liegenschaften mangels Eigenbedarfes Dritten in Bestand gegeben. Dafür erzielte sie im Jahr 2002 Einnahmen in der Höhe von insgesamt 196.034,-- EUR.

Die Vorgangsweise der Dienststellen des Magistrats bei der Überlassung von unbebauten Liegenschaften war bis zu dessen Aufhebung zum Jahresanfang 2004 im Erlass der Magistratsdirektion vom 25. Juni 1975, MD-2136-1/75, geregelt. Demzufolge war die Rechtsform des Bestandvertrages nur in jenen Fällen zu wählen, in denen mit Sicherheit zu rechnen war, dass die Grundfläche während des Vertragsverhältnisses nicht für Zwecke der Stadt Wien benötigt wird. Kam daher unter diesen Voraussetzungen der Abschluss eines Bestandvertrages nicht in Betracht, hatte die Gebrauchsüberlassung in der Rechtsform eines prekaristischen Benützungsbereinkommens zu erfolgen. Darüber hinaus wurden alle Dienststellen darauf hingewiesen, dass für den Abschluss von Gebrauchsüberlassungen die im Erlass angeschlossenen Mustervertragstexte maßgebend waren. Vom Wortlaut dieser Musterverträge konnte nur aus zwingenden Gründen nach Herstellung des vorherigen Einvernehmens mit der Magistratsdirektion - Zivil- und Strafrecht abgewichen werden.

Wie die Einschau zeigte, hatte die Magistratsabteilung 49 die im erwähnten Erlass festgelegte Vorgangsweise nicht beachtet und selbst gestaltete Vertragstexte verwendet. Weiteres bediente sich die Magistratsabteilung 49 häufig der Formulierung "Gestattung"

und "Überlassung". Obwohl dem Kontrollamt bewusst war, dass die rechtliche Beurteilung eines Bestandvertrages ausschließlich durch den Inhalt bestimmt wird, wurde empfohlen, von solchen Begriffsschöpfungen abzugehen und künftig die gesetzlichen Bezeichnungen zu verwenden.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 49:

Die Magistratsabteilung 49 wird künftig im Sinn des Erlasses MDA-1163-1/03 vom 16. Jänner 2004 eine Begriffsbereinigung durchführen. Auf Grund der Aufhebung des Erlasses MD-2136-1/75 sind Mustertexte nicht mehr zu verwenden.

1.1 Die Vertragsgestaltung und der Abschluss von Verträgen über Liegenschaften, die Dritten in Bestand gegeben oder durch so genannte "Gestattungen" entgeltlich oder unentgeltlich überlassen werden, erfolgt innerhalb der Direktion der Magistratsabteilung 49 in der Gruppe für Grundverwaltung Anlagen und Forstliche Nebenbetriebe.

Die mit Erlass der Magistratsdirektion vom 4. Oktober 1956, MD-5837/55, verlautbarte Dienstvorschrift für die Wirtschaftsführer (Leiter einer Forstverwaltung) sah in § 33 vor, dass dem jeweiligen Wirtschaftsführer die Evidenzhaltung der Bestandverträge und die Überwachung der zu leistenden Entgelte, Bestandzinse und Anerkennungszinse obliegt.

Weiters hatte der Wirtschaftsführer auf Grund dieser Dienstvorschrift auch für die Beobachtung der Ablauftermine aller Bestandverträge und deren rechtzeitige allfällige Verlängerung sowie für deren ordnungsgemäße Erfüllung "unter persönlicher Verantwortung" Sorge zu tragen.

Mit Erlass der Magistratsdirektion vom 16. Februar 1999, MD-431-2/99, wurde die Dienstvorschrift im Zuge der Erlassbereinigung aufgehoben.

Die Magistratsabteilung 49 vertrat gegenüber dem Kontrollamt die Meinung, dass die angeführte Dienstvorschrift nach wie vor angewendet werde. Die Einschau des Kontroll-

amtes ergab jedoch, dass die Vorgangsweise in der Magistratsabteilung 49 von der Vorschrift abwich. Während die Errichtung der Verträge und deren Evidenzhaltung EDV-unterstützt in der Direktion erfolgte, lagen in der Forstverwaltung Lainz noch mittels Schreibmaschine erstellte Evidenzen aus dem Jahr 1980 auf, die mittels händischer Einträge - allerdings nicht laufend - aktualisiert wurden. Die vorhandenen EDV-Geräte wurden in diesem Zusammenhang nicht verwendet.

Die Magistratsabteilung 49 wird eine Neuorganisation der operativen Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten einleiten sowie die Zuständigkeiten von Forstverwaltungen und Direktion im Zusammenhang mit der Evidenzhaltung von Verträgen neu regeln.

1.2 In der Direktion der Magistratsabteilung 49 werden die Verträge in mehreren unterschiedlichen Excel-Tabellen, getrennt nach Bestandverträgen und so genannten "Gestattungen" - hiebei handelt es sich um prekaristische Überlassungen von Grundflächen, aber auch um diverse Genehmigungen, oft einmalige, auch entgeltlos bzw. mit einem geringen Anerkennungsziens - geführt, wobei allerdings diese Tabellen nicht tagesaktuell, sondern entsprechend dem Arbeitsaufkommen erfasst werden. Die dem Kontrollamt zur Verfügung gestellten Unterlagen waren jedenfalls nicht auf dem letzten Stand.

So wurden dem Kontrollamt Unterlagen übergeben, wonach in der Forstverwaltung Lobau 31 Verträge und 87 "Gestattungen" sowie in der Forstverwaltung Lainz 50 Verträge und 233 "Gestattungen", d.s. zusammen 401 Vertragsverhältnisse bestanden, aus welchen die Magistratsabteilung 49 Einnahmen erzielte. Eine Evidenzliste aller Bestandverträge mit Stand Jänner 2001 und eine Liste (ohne Datum) aller "Gestattungen" der Forstverwaltung Lobau wies hingegen 130 entgeltliche Verträge auf.

Demgegenüber enthielt die von der Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 15 in jährlichen Abständen erstellte Evidenzliste für die Forstverwaltung Lobau 33 Verträge und 78 "Gestattungen" und für die Forstverwaltung Lainz 53 Verträge und 212 "Gestattungen", insgesamt also 376 Vertragsverhältnisse.

1.3 Das Kontrollamt empfahl daher, alle vorhandenen Bestandverträge und "Gestattungen" einer Perlustrierung zu unterziehen und die Evidenzhaltung zu aktualisieren. Darüber hinaus wäre das Ergebnis mit den Aufzeichnungen der Buchhaltungsabteilung 15 abzustimmen.

Bezüglich der Evidenzhaltung ergab sich, dass häufig mit bestehenden Bestandverträgen unmittelbar in Verbindung stehende Genehmigungen nachträglich in der Form von "Gestattungen", wie z.B. das Aufstellen eines Lichtmastes oder einer Hinweistafel, entgeltlich wie auch unentgeltlich erteilt wurden.

Auf Grund der getrennten Evidenzhaltung kam es immer wieder vor, dass diese Genehmigungen bei der Auflösung eines bestehenden Bestandvertrages untergingen.

Es wurde daher angeregt, anlässlich der Neuorganisation der Evidenzführung künftig nicht mehr zwischen Bestand- und sonstigen Verträgen (z.B. "Gestattungen") zu unterscheiden. Weiters sollten nicht nur aktuelle, sondern auch ehemalige Verträge berücksichtigt werden.

Die Magistratsabteilung 49 wird eine Perlustrierung der vorhandenen Bestandverträge und "Gestattungen" unter Beiziehung der Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 15 durchführen.

2. Bei der Einschau fiel dem Kontrollamt auf, dass die Magistratsabteilung 49 die aufgetretenen Problemfälle nur zögerlich erledigte.

2.1 So lag eine von der Forstverwaltung Lainz erstattete Meldung vom 27. März 1995 über eine offensichtliche Vertragsverletzung auf. Dabei handelt es sich um eine im Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel gelegene Fläche, die offensichtlich im vertragslosen Zustand weiter genutzt wurde. In einem Aktenvermerk der Magistratsabteilung 49 vom 16. November 2001 wurden weiters eine illegale Ausweitung einer Bestandfläche und unerlaubte Bauführungen im Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel festgestellt. Die Erledigung der betroffenen Fälle war bis zum Ende der Prüfung nicht erfolgt.

Die Magistratsabteilung 49 wird im Zusammenhang mit einer Reorganisation des Gestattungswesens die Vertragsabwicklung, Evidenzhaltung und insbesondere Überwachung in einer Dienstweisung neu regeln.

2.2 Zur Versorgung zweier Pachtobjekte im Lainzer Tiergarten erfolgte der notwendige Ausbau einer Wasserleitung auf Kosten der Magistratsabteilung 49. Mangels rechtzeitiger vertraglicher Vereinbarungen weigerten sich in der Folge die zwei betroffenen Pächter, die anfallenden Wassergebühren ab dem Zählereinbau am 11. Februar 2002 zu übernehmen. Den schriftlichen Unterlagen war zu entnehmen, dass sich die Pächter auf eine bereits mehrere Jahre zurückliegende Vereinbarung beriefen, in welcher die Wassergebühren angeblich bereits in der Pacht enthalten wären. Diese Vereinbarung lag dem Kontrollamt allerdings nicht vor.

Obwohl zwischen den Vertragspartnern hinsichtlich der Höhe und Form der Übernahme der Wassergebühren kein Einvernehmen hergestellt werden konnte, setzte die Magistratsabteilung 49 eine monatliche Vorschreibung auf der Basis eines auf Grund von Schätzungen ermittelten Verbrauches fest. Es erfolgten bis Ende der Prüfung noch keine Zahlungen.

Seitens der Magistratsabteilung 49 wurde hiezu die Magistratsdirektion - Zivil- und Strafrecht eingeschaltet.

2.3 Allgemein gesehen stellt das Kontrollamt fest, dass die Pachtverträge bereits seit Jahren juristisch diffizile Auseinandersetzungen hervorriefen, die bislang keiner zufrieden stellenden Lösung zugeführt werden konnten.

Das Kontrollamt sah eine Ursache dafür darin, dass die Magistratsdirektion - Zivil- und Strafrecht nicht rechtzeitig um Unterstützung ersucht wurde und empfahl daher, die weitere Erledigung ausschließlich unter deren Inanspruchnahme durchzuführen. Darüber hinaus regte das Kontrollamt an, im Sinn der Geschäftseinteilung bei derart schwierigen und wichtigen Rechtsgeschäften die Magistratsdirektion - Zivil- und Straf-

recht nicht nur rechtzeitig in Kenntnis zu setzen, sondern auch einvernehmlich vorzugehen.

Die Magistratsabteilung 49 wird im Zusammenhang mit der Reorganisation des Gestattungswesens sowie im Sinn des Erlasses MDA-1163-1/03 vorgehen.

3. Am 16. Jänner 2003 zeigte die Stieftochter eines Pächters an, dass dieser aus Krankheitsgründen nicht mehr in der Lage sei, den Betrieb des Gast- und Schankgewerbes weiterzuführen. Sie ersuchte die Magistratsabteilung 49, in den Bestandvertrag vom 26. März 1980 eintreten zu dürfen. Mit Schreiben vom 20. Jänner 2003 teilte die Magistratsabteilung 49 mit, dass kein Einwand bestünde.

Diese Vorgangsweise widersprach den im Erlass der Magistratsdirektion vom 25. Juni 1975, MD-2136-1/75 vorgesehenen Regelungen. So verabsäumte es die Magistratsabteilung 49, wie vorgeschrieben das Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 69 - Liegenschaftsmanagement herzustellen und einen neuen dem heutigen Stand entsprechenden Vertrag mit ortsüblichem Bestandzins, aktualisierter Indexklausel, Verzugszinsenregelung u.ä. abzuschließen.

Das Kontrollamt empfahl, künftig bei Abschlüssen einschlägiger Vereinbarungen nach den bestehenden Bestimmungen vorzugehen. Sowohl beim Abschluss neuer als auch bei der Revision bestehender Verträge sollte darüber hinaus darauf Bedacht genommen werden, dass die Gesichtspunkte der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit ausreichend zur Geltung kommen.

Die Magistratsabteilung 49 wird künftig bei Abschlüssen einschlägiger Vereinbarungen nach dem letztgültigen Erlass vorgehen.

4. Den abgeschlossenen Verträgen lag grundsätzlich ein frei vereinbarter, valorisierter Mietzins zu Grunde. Die Höhe der Entgelte wurden nach Angabe der Magistratsabteilung 49 nach branchenspezifischen Erfahrungen festgelegt, konnten allerdings nicht

plausibel dargestellt werden. Das Kontrollamt verkannte die Bemühungen der Magistratsabteilung 49 nicht, angemessene Mietzinse zu vereinbaren bzw. branchenspezifische - allerdings nicht nachvollziehbare - Erfahrungswerte heranzuziehen, dennoch wurde empfohlen, die Höhe der Entgelte künftig von der hierfür laut Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien zuständigen Magistratsabteilung 69 beurteilen zu lassen.

Die Magistratsabteilung 49 wird künftig Mietzinsvereinbarungen in Absprache mit der Magistratsabteilung 69 festlegen.

5. Ferner war festzustellen, dass die Magistratsabteilung 49 von der zumeist vertraglich getroffenen Regelung keinen Gebrauch machte, Betriebskosten zu verrechnen bzw. Abgaben (wie die Grundsteuer) den Pächtern weiterzuverrechnen.

Der Magistratsabteilung 49 wurde daher empfohlen, künftig die vertraglich vereinbarten Betriebskosten und Abgaben zur Zahlung vorzuschreiben.

Die Magistratsabteilung 49 wird künftig vertraglich vereinbarte Betriebskosten und Abgaben zur Zahlung vorschreiben.

6. Die Vorschreibung von Pacht- oder Bestandzinsen ist derart geregelt, dass nach Abschluss eines Vertrages zwischen Pächter (bzw. Bestandnehmer) und der Magistratsabteilung 49 die Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 15 eine Vertragskopie erhält.

6.1 Verträge mit fixen Pachtzinszahlungen werden durch die Buchhaltungsabteilung 15 im Verrechnungsprogramm EVA erfasst.

Dieses Programm gewährleistet die automatische Versendung der Zahlscheine zu den entsprechend erfassten Terminen. Die Zahlungen der Pachtzinse erfolgen überwiegend einmal pro Jahr.

Durch das Verrechnungsprogramm ist eine Rückstandsüberwachung mit automatischer Mahnung bei nicht termingerechter Einzahlung gewährleistet. Nach einem allfälligen Zahlungsverzug werden die Mahnungen mit einer Mahngebühr von 18,50 EUR automatisch vorgeschrieben. Dementsprechend bezogen sich die offenen Beträge ausschließlich auf das laufende Kalenderjahr und fielen entsprechend gering aus.

6.2 Die übrigen Pachtverträge, bei welchen eine monatliche umsatzabhängige Pacht vereinbart ist, werden ebenfalls in Kopie an die Buchhaltungsabteilung 15 übermittelt. Die Besonderheit bei diesen Pachtzinsen liegt darin, dass deren Vorschreibung erst nach dem Einlangen einer entsprechenden Abrechnung zum vereinbarten Termin (am 15. des Folgemonats bzw. 15. des Zweitfolgemonats) des Pächters monatlich erfolgt.

Die Buchhaltungsabteilung 15 hält die monatlichen Abrechnungen und die Zahlungen evident. Aus diesen Aufzeichnungen ging jedoch nicht hervor, ob diese termingerecht gelegt wurden. Die Magistratsabteilung 49 führte diesbezüglich keine Aufzeichnungen.

Erst nach Einlangen einer entsprechenden Abrechnung des Pächters erfolgt die Erfassung des Pachtzinses im Verrechnungssystem der Buchhaltungsabteilung 15. Ab diesem Zeitpunkt, der auch in den überwiegenden Fällen mit den tatsächlichen Zahlungen zusammenfällt, ist auch die automatische Rückstandsüberwachung gewährleistet.

In diesem Zusammenhang war darauf hinzuweisen, dass gem. § 16 Abs 2 der HO 2001 zwischen den anordnungsbefugten Dienststellen und den jeweils für die Verrechnung zuständigen Dienststellen der Magistratsabteilung 6 zu vereinbaren ist, welche Schritte diese zur Einbringung von fälligen Forderungen zu unternehmen haben und welche Kriterien erfüllt sein müssen, damit weitere Einbringungsmaßnahmen als offenkundig aussichtslos bzw. als wirtschaftlich nicht mehr vertretbar anzusehen sind und eine Forderung daher unter Beachtung der Zuständigkeitsbestimmungen der Wiener Stadtverfassung abzuschreiben ist.

Ein detailliertes Arbeitspapier, welches die genauen Vorgänge bei der Eintreibung von Rückständen regelte, lag zum Zeitpunkt der Prüfung noch nicht vor.



Das Kontrollamt empfahl, ehestens eine Vorgehensweise zwischen den betroffenen Dienststellen zu akkordieren und umzusetzen, die im Wesentlichen Vereinbarungen enthalten sollte, welches die detaillierte Arbeitsweise bei nicht vertragskonformen Abrechnungen bzw. bei Zahlungsverzug durch die Pächter künftig regelt, und auch eine Verbesserung in der Rückstandsbetreuung in der Art zu vereinbaren, dass künftig auch ein Augenmerk auf die - bislang vernachlässigte - Einhaltung der termingerechten Abrechnungslegungen gelegt wird.

Eine Vereinbarung gem. § 16 Abs 2 der HO 2001 zwischen der Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 15 und der Magistratsabteilung 49 wurde bereits getroffen.

7. Gemäß den vertraglichen Vereinbarungen in den umsatzabhängigen Pachtverträgen ist die Magistratsabteilung 49 als Bestandgeberin berechtigt, jederzeit die Geschäftsunterlagen der Bestandnehmerin inklusive der Aufzeichnungen über den Wareneingang auch anhand der Belege und sonstigen Geschäftsunterlagen zu überprüfen oder durch von ihr beauftragte Personen prüfen zu lassen.

Die Einschau ergab, dass die Magistratsabteilung 49 es bislang verabsäumte, von diesem Recht Gebrauch zu machen.

Das Kontrollamt empfahl, an die innerhalb der Stadt Wien hierfür sach- und fachkundige Magistratsabteilung 4 - Allgemeine Finanz- und Wirtschaftsangelegenheiten; Abgaben mit dem Ersuchen heranzutreten, regelmäßige Umsatzkontrollen durchzuführen.

Die Magistratsabteilung 49 wird an die Magistratsabteilung 4 mit dem Ersuchen um stichprobenartige Umsatzkontrolle herantreten.

Abschließend ist anzumerken, dass zahlreiche bestehende Verträge sehr alt sind (der älteste z.B. aus 1905 datiert) und innerhalb der Vertragsdauer diverse Rechtsmaterien zum Teil grundlegenden Veränderungen unterworfen waren. Adaptierungen der Ver-

träge wurden seitens der Magistratsabteilung 49 nicht immer ausreichend vorgenommen. Darüber hinaus hat sich im Laufe der letzten Jahre auch die Sichtweise zur Nutzung von Grünraum grundlegend zu Gunsten der Öffentlichkeit (im Gegensatz zum Eigenversorgungsgedanken in und nach Krisenzeiten) gewandelt. Die Magistratsabteilung 49 wird auf Basis des vorliegenden Kontrollamtsberichtes eine Arbeitsgruppe einsetzen, um alle erforderlichen Maßnahmen zur Reorganisation des Gestattungswesens unter Einbindung aller relevanten Fachabteilungen umzusetzen.

Mit Rücksicht auf die komplexe Thematik sowie die personellen Ressourcen der Magistratsabteilung 49 ist der Abschluss einer Reorganisation des Gestattungswesens mit Dezember 2005 geplant.