

*Von den in der Magistratsabteilung 44 - Bäder bestehenden 104 aufrechten Pachtverhältnissen mit Restaurant-, Buffet-, Massagebetrieben, Friseuren, Fußpflegern, Kiosken, Sektständen, Parfümerien etc., wiesen 31 (19 in Hallenbädern und zwölf in Sommerbädern) einen umsatzabhängigen monatlichen Pachtzins auf; bei den übrigen Pachtverhältnissen war ein fixer Pachtzins vereinbart worden.*

*Bei den umsatzabhängigen Pachtzinszahlungen, deren monatliche Vorschreibungen von der Abrechnungslegung der Pächter unmittelbar abhängig sind, waren infolge mangelnder Rückstandsbetreuung Versäumnisse festzustellen. Weiterer Handlungsbedarf war bei der Behandlung der Rückstände ehemaliger Pächter gegeben.*

1. Die elektronische Evidenz beinhaltete überwiegend Verträge, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Badebetrieb standen. Nicht in der Datenbank enthalten waren alle kurzfristigen Verträge (z.B. über Veranstaltungen, einmalige Vereinbarungen) sowie Verträge über die Bewirtschaftung von Parkplätzen, Vereinbarungen über Einrichtungen von Mobilfunkbetreibern, über das Aufstellen von Automaten u.ä.m.

Das Kontrollamt empfahl, künftig alle Verträge in der Datenbank zu erfassen und evident zu halten. Weiters wurde angeregt, die Datenerfassung nicht - wie zurzeit gehandhabt - ausschließlich auf aktuelle Verträge abzustimmen, sondern auch auf die ehemaligen Verträge mit offenen Schulden bzw. allfälligen Guthaben zu erstrecken.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 44:

Der Empfehlung des Kontrollamtes wird nachgekommen werden.

2. Die Vorschreibung von Pacht- oder Bestandzinsen ist derart geregelt, dass nach Abschluss eines Vertrages zwischen Pächter (bzw. Bestandnehmer) und der Magistratsabteilung 44 die Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 16 eine Vertragskopie erhält.

Verträge mit fixen Pachtzinszahlungen werden durch die Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 16 im Verrechnungsprogramm EVA erfasst. Zu den monatlichen

Pachtzinszahlungen wird eine anteilige Betriebskostenpauschale vorgeschrieben. Dieses Programm gewährleistet die automatische Versendung von Zahlscheinen zu den entsprechend vorgegebenen Terminen und darüber hinaus auch eine Rückstandsüberwachung mit automatischen Mahnungen bei nicht termingerechter Einzahlung.

Die übrigen Pachtverträge, bei welchen eine monatliche, umsatzabhängige Pacht vereinbart ist, deren Vorschreibung zunächst von der Abrechnungslegung durch die Pächter zu dem vereinbarten Termin (am 15. des Folgemonates bzw. 10. des Zweitfolgemonates) abhängig ist, werden ebenfalls in Kopie der Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 16 übermittelt. Diese hält die Durchführung der monatlichen Abrechnungen händisch evident. Aus diesen Aufzeichnungen geht zwar hervor, ob die Abrechnungen vorliegen, es fehlen jedoch Hinweise darauf, ob diese termingerecht gelegt wurden. Erst nach Legung der Abrechnung erfolgt die Erfassung des Pachtzinses im Verrechnungssystem der Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 16. Ab diesem Zeitpunkt, der in den überwiegenden Fällen auch zeitgleich mit den tatsächlichen Zahlungen ist, ist auch die automatische Rückstandsüberwachung gewährleistet.

Nach Abschluss eines Kalenderjahres erfolgt eine Endabrechnung an die Pächter, in welcher die Betriebskosten eines Jahres und der Jahrespachtzins (unter Berücksichtigung des Mindesjahrespachtzinses) den tatsächlich geleisteten Zahlungen gegenübergestellt wird. Die Erfassung der Forderungen im Buchhaltungsprogramm EVA ist gleichzeitig mit der Verständigung an die Pächter gegeben, sodass diesbezüglich eine Rückstandsüberwachung gewährleistet ist.

2.1.1 Wie die Einschau ergab, erfolgten die Zahlungen bei den fixen Pachtzinsen (einschließlich der Betriebskosten) vertragsgemäß überwiegend mittels Einziehungsverfahren über ein Bankkonto. Dementsprechend fielen die Rückstände eher gering aus, weil die Rückstandsüberwachung durch die Erfassung im Verrechnungsprogramm EVA gewährleistet war. Darüber hinaus wurden bei allfälligem Zahlungsverzug Mahnungen mit einer Mahngebühr von 18,50 EUR automatisch vorgeschrieben.

2.1.2 Im Gegensatz dazu waren bei den umsatzabhängigen Pachtzinszahlungen, deren monatliche Vorschreibungen von den Pächtern unmittelbar abhängig waren, von einzelnen Pächtern immer wieder Versäumnisse festzustellen.

Die folgende Aufstellung zeigt eine Übersicht über die monatlichen umsatzabhängigen Bestandszinsabrechnungen zum Stichtag 18. September 2002. Hinweise über eine termingerechte Legung der Abrechnungen lagen - wie bereits erwähnt - nicht vor, sodass lediglich ein Vergleich zwischen gelegten und nicht gelegten Abrechnungen erstellt werden konnte:

Monat	Zahl der Abrechnungen pro Monat	davon gelegt	davon nicht gelegt	Anteil nicht gelegter Abrechnungen in %
Jänner 2002*)	19	18	1	5,3
Feber 2002*)	19	18	1	5,3
März 2002*)	19	18	1	5,3
April 2002*)	25	22	3	12,0
Mai 2002	31	25	6	19,4
Juni 2002	31	22	9	29,0
Juli 2002	31	24	7	22,6
August 2002	31	13	18	-
davon				
Termin 15.9.	9	4	5	55,6
Termin 10.10.	22	9	13	-

\*) In den Monaten Jänner 2002 bis März 2002 erfolgten mangels Betrieb keine, im April 2002 vier Abrechnungen in den Sommerbädern.

3. Der Rückstandsausweis der Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 16 zum Stichtag 18. September 2002 wies Rückstände in der Summe von 146.285,24 EUR und Guthaben von insgesamt 30.231,16 EUR aus. Letztere Beträge waren insofern zu relativieren, da sie im Wesentlichen aus Zahlungen von Pächtern resultierten, die mangels korrespondierender Pachtzinsabrechnungen noch nicht zur Gebühr gestellt waren.

Bei den Rückständen handelte es sich, bis auf vier ehemalige Pächter, die mit 94.975,84 EUR 65 % des Gesamtrückstandes ausmachten, aus Vorschreibungen aus dem Jahr 2002. Vergleicht man die übrigen aushaftenden Beträge von 51.309,40 EUR

mit den im Rechnungsabschluss 2001 erzielten jährlichen Einnahmen aus Vermietungen und Verpachtungen von 852.593,-- EUR, beträgt der prozentuelle Anteil der offenen Beträge bei aufrechten Pachtverträgen 6 %.

Der erwähnte Rückstandsausweis betraf insgesamt 56 Geschäftspartner, von denen 35 offene Beträge auswiesen. Davon waren 19 Pächter mit aufrechten Pachtverträgen betroffen. Bei den 21 Geschäftspartnern mit einem Guthaben waren 15 aktuelle Pächter.

Die Auflistung der Rückstände und Guthaben zum Stichtag 18. September 2002 ergab folgendes Bild:

Betrag	Rückstände		Guthaben	
	abs.	in %	abs.	in %
bis 100 EUR	12	34,2	11	52,4
bis 500 EUR	8	22,9	4	19,0
bis 1.000 EUR	1	2,9	-	-
mehr als 1.000 EUR	14	40,0	6	28,6
gesamt	35	100,0	21	100,0

Anzumerken war, dass weder die Rückstände noch die Guthabensbeträge mangels vollständiger Vorschreibungen Rückschlüsse auf tatsächlich offene Forderungen bzw. Guthaben zuließen, da - wie bereits dargelegt - die Gebührstellung bei den umsatzabhängigen Pachtzinsen erst nach Legen der Abrechnungen durch die Pächter erfolgte.

4. Bei den Eintreibungen von offenen Pachtzinsen unterscheidet sich die Vorgangsweise im Falle von fixen Pachtzinsvorschreibungen von jener bei umsatzabhängigen Pachtzinsen:

4.1 Bei den fixen Pachtzinsen ist eine ausreichende Rückstandsüberwachung mit einem automatisierten Mahnsystem auf Grund der unmittelbar nach Abschluss des Vertrages erfolgten Erfassung im Verrechnungssystem der Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 16 gewährleistet. Bei den offenenen Beträgen handelt es sich ausschließlich um jene aus dem laufenden Kalenderjahr, Zahlungsrückstände werden über-

wiegend mittels Einziehungsverfahren hintangehalten.

4.2 Einen Handlungsbedarf durch die Magistratsabteilung 44 sah das Kontrollamt allerdings in der Rückstandsbetreuung bei umsatzabhängigen Pachtzinsen und bei Rückständen von ehemaligen Pächtern.

4.2.1 Die Besonderheit bei umsatzabhängigen Pachtzinsen liegt darin, dass die Vorschreibung der Pachtzinse erst nach dem Einlangen einer entsprechenden Abrechnung des Pächters erfolgen kann und bis dahin keine Rückstandsüberwachung gegeben ist. Bei der Abrechnungslegung kam es immer wieder zu Versäumnissen der Pächter durch nicht fristgerechte Legung der Abrechnung und auch Zahlung der Pachtzinse.

Lt. Magistratsabteilung 44 wurden bislang säumige Pächter überwiegend telefonisch gemahnt, diese Urgezen allerdings nicht dokumentiert. In einigen wenigen Fällen hatte die Magistratsabteilung 44 die Legung der Abrechnungen bei den Pächtern schriftlich eingefordert, allerdings nicht konsequent betrieben. Dies führte in einem Fall dazu, dass es ein Pächter über Jahre hinweg verabsäumte, die monatliche Abrechnung zu legen. Diese Vorgangsweise blieb für ihn - trotz Androhung der Auflösung des Pachtverhältnisses durch die Magistratsabteilung 44 - ohne Konsequenzen. Auch hatte es die Magistratsabteilung 44 unterlassen, von dem vertraglich vereinbarten Recht Gebrauch zu machen, den monatlichen Pachtzins auf der Basis eines vergleichbaren Monats aus dem Vorjahr vorzuschreiben. In einem weiteren Fall blieb die vom Pächter permanent praktizierte Verzögerung der Abrechnungen ebenfalls ohne Auswirkungen.

Die gelegentlich festzustellende Toleranz der Magistratsabteilung 44 gegenüber Verstößen gegen Vertragsbestimmungen durch Pächter ist damit zu begründen, dass auf Grund der bisherigen Erfahrung bei Vertragsbeendigung an diesen Standorten eine Nachbesetzung mit einem neuen Pächter mangels Nachfrage nicht mehr zu erwarten ist, sodass im Sinne des Badebetriebes das Verbleiben des seinen Verpflichtungen nur mangelhaft nachkommenden Pächters in Kauf genommen wird.

Eine - bei unterlassener Abrechnungslegung - Vorschreibung des Pachtzinses anhand der Vorjahreswerte wird künftig jedenfalls verstärkt beachtet werden.

4.2.2 Bei der Einsicht in die Rückstände fielen dem Kontrollamt vier ehemalige Pächter mit offenen Schulden auf, wobei besonders bemerkenswert war, dass die Magistratsabteilung 44 zwar rechtzeitig entsprechende Mahnklagen eingebracht und auch Exekutionsanträge gestellt, allerdings in allen vier Fällen (seit acht, zehn bzw. zwölf Jahren) keine Eintreibungsversuche mehr unternommen hatte. Die offenen Beträge waren auf Grund der Verzugszinsen auf beachtliche Rückstände angewachsen. Darüber hinaus wurden die eingeklagten Rückstände seit der Einbringung der Mahnklagen bzw. der Exekutionsanträge nicht mit der Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 16 abgestimmt, insbesondere bislang keine Gerichtskosten vorgeschrieben. Da nicht alle offenen Beträge gerichtlich geltend gemacht wurden, waren einzelne Forderungen inzwischen verjährt.

Erst am 2. Juli 2002 ersuchte die Magistratsabteilung 44 die Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 16 (allerdings ohne vorherige Abstimmung der offenen Beträge), die versuchsweise Einbringung der Rückstände durch den Erhebungs- und Vollstreckungsdienst zu veranlassen. Die Beauftragung des Erhebungs- und Vollstreckungsdienstes durch die Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 16 erfolgte am 27. August 2002. Ein Ergebnis lag zum Zeitpunkt der Einschau nicht vor.

Die Rückstände der ehemaligen Pächter (in EUR) betragen zum Stichtag 18. September 2002 wie folgt:

Ehemalige Pächter	Rückstand	Verzugszinsen und Mahnspesen	Gesamtrückstand
1. Fall	16.617,32	46.592,88	63.210,20
2. Fall	1.954,95	4.303,21	6.258,16
3. Fall	1.133,91	3.005,37	4.139,28
4. Fall	5.709,51	15.658,69	21.368,20
Summe	25.415,69	69.560,15	94.975,84

Das Kontrollamt empfahl, die Höhe der aushaftenden Beträge mit der Magistratsdirektion - Zivil- und Strafrecht abzustimmen, insbesondere die offenen Verzugszinsen mit den gerichtlichen Klagen übereinzustimmen und in der Folge konsequent einzutreiben. Im Falle der Uneinbringlichkeit müssten die Forderungen abgeschrieben werden.

Die Magistratsabteilung 44 wird die angeführten (nach Gerichtsurteilen aushaftenden) Rückstände nach Rücksprache mit der Magistratsdirektion - Zivil- und Strafrecht je nach Aussicht der Einbringlichkeit - bisherige Einhebungsversuche durch den Erhebungs- und Vollstreckungsdienst verliefen erfolglos - neuerlich weiterverfolgen bzw. bei zweifelsfreier Aussichtslosigkeit abschreiben.

5. Gem. § 7 Abs. 3 und § 16 Abs. 2 der Haushaltsordnung für den Magistrat der Stadt Wien haben die Magistratsabteilung 44 als anordnende Dienststelle und die Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 16 als die für die Verrechnung zuständige Dienststelle im Februar 2002 schriftlich das Einvernehmen bei der Veranschlagung von Vergütungen und Ersatzleistungen zwischen den Verwaltungszweigen hergestellt sowie die Abwicklung der voranschlagswirksamen und voranschlagsunwirksamen Einnahmen grundsätzlich vereinbart.

Ein detailliertes Arbeitspapier, das die genauen Vorgänge bei der Eintreibung von Rückständen regelt, war zum Zeitpunkt der Prüfung noch in Ausarbeitung. Anlässlich der Einschau des Kontrollamtes lag ein Konzept der Magistratsabteilung 44 vor, welches die detaillierte Arbeitsweise bei nicht vertragskonformen Abrechnungen bzw. bei Zahlungsverzug durch die Pächter regeln soll. Dieses Konzept sah im Wesentlichen eine Verbesserung in der Rückstandsbetreuung vor, wobei künftig verstärkt das Augenmerk auf die - bislang eher vernachlässigte - Einhaltung der termingerechten Abrechnungslegungen gelegt werden soll.

Das Kontrollamt empfahl, diese Zusatzvereinbarung zu ergänzen und auch das Vor-

gehen bei der Eintreibung von ehemaligen Pächterschulden einzubeziehen. Weiters wurde angeregt, die neue Vorgehensweise zwischen den betroffenen Dienststellen zu akkordieren.

Die Magistratsabteilung 44 wird der Anregung des Kontrollamtes, die Vereinbarung mit der Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 16 dahingehend zu ergänzen, dass auch die Vorgangsweise bei der Verfolgung und Eintreibung von Zahlungsrückständen ehemaliger Pächter geregelt wird, Rechnung tragen.