

*Die Magistratsabteilung 48 - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark hat zur Erfüllung ihrer Aufgaben Garagen, Mannschafts- und Sozialräume, aber auch Büroräumlichkeiten und Lager gemietet. Die Anmietung von 176 Objekten erfolgte sowohl im Bereich der Stadt Wien als auch bei privaten Vermietern.*

*Bei Durchsicht der abgeschlossenen Vereinbarungen und Verträge ergaben sich Feststellungen im Bereich der Mietzinshöhe, aber auch bezüglich der Verrechnung von Betriebskosten, wobei eine Umsetzung der Empfehlungen des Kontrollamtes für die Magistratsabteilung 48 eine erhebliche Kostenreduktion bedeuten würde.*

1. Die Magistratsabteilung 48 hat in ihrem Bereich insgesamt 176 Bestandvereinbarungen - den Großteil davon, nämlich 154, mit städtischen Dienststellen - abgeschlossen. Wie die Prüfung ergab, entfielen auf die nunmehrige Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" (WW) 144 Verträge, die restlichen zehn betrafen die Magistratsabteilungen 23, 28, 56 und 69. Die übrigen 22 Bestandverträge wurden mit privaten Hauseigentümern oder mit deren Verwaltungen abgeschlossen.

Bei den gemieteten Objekten handelte es sich um Garagen, um Mannschafts- und Sozialräume für Müllaufleger und Straßenpfleger sowie um Büroräumlichkeiten und Lagerräume für verschiedenste Materialien der Magistratsabteilung 48.

Das Kontrollamt führte in dem WW betreffenden Bereich eine stichprobenartige Prüfung von 50 Verträgen durch. Von den zehn Verträgen, die mit den erwähnten Magistratsabteilungen abgeschlossen wurden, konnten seitens der Magistratsabteilung 48 sieben vorgelegt werden. Weiters wurden alle so genannten Fremdeinmietungen eingesehen, sodass insgesamt 79 Verträge einer Prüfung unterzogen wurden. Die Mehrzahl der von der Magistratsabteilung 48 genutzten Objekte wurde überdies im Zuge von Begehungen besichtigt.

Nicht alle Verträge waren im Referat für Bau- und Grundstücksangelegenheiten archiviert, sie befanden sich z.T. in der Zentrale der Magistratsabteilung 48. In diesem Zusammenhang empfahl das Kontrollamt, alle Verträge, die Bau- und Grundstücks-

angelegenheiten betreffen, im zuständigen Referat aufzubewahren und in weiterer Folge zu prüfen, ob die Magistratsabteilung 48 die Möglichkeit hat, die genannten Verträge auf elektronische Weise zu erfassen. Gerade bei der Größe der Magistratsabteilung 48 und ihren dezentralen Dienststellen würde dies eine Erleichterung und Beschleunigung der einzelnen Verfahrensabläufe bewirken.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 48:

Auf Grund fehlender Büroräumlichkeiten wurde das Referat für Bau- und Grundstücksangelegenheiten bereits im Jahr 1995 von der Zentrale in den 22. Bezirk verlegt. Im Zuge der Übersiedlung verblieben "alte Akte" weiterhin im Archiv der Zentrale.

Mit der elektronischen Erfassung von Objektdaten wurde bereits begonnen. Zur Zeit wird an einer einheitlichen EDV-Lösung zur Erfassung einer Vielzahl von Daten innerhalb der Magistratsabteilung 48 gearbeitet, was auch die elektronische Abspeicherung von Schriftstücken, wie Verträge, Bescheide, Pläne usw., betrifft. Eine Lösung soll spätestens nach der Übersiedlung der Zentrale nach Stadlau vorliegen.

2. Bei den Verträgen, die mit städtischen Dienststellen abgeschlossen wurden, handelte es sich um keine Verträge im zivilrechtlichen Sinn. Rechtlich gesehen konnte kein Vertragsverhältnis entstehen, weil ein solches nach § 861 ABGB nur durch die übereinstimmende Willenserklärung (mindestens) zweier selbstständiger Rechtspersönlichkeiten zu Stande kommt. In den vorliegenden Fällen sind Gläubiger und Schuldner dasselbe Rechtssubjekt, sodass eine Verbindlichkeit im Sinne des ABGB nicht entstehen konnte. Das bedeutet aber auch, dass es keine Möglichkeit gibt, diese Vereinbarungen durch die Magistratsabteilung 16 - Wiener Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten oder das Gericht weder in Bezug auf die vereinbarte Höhe des Bestandzinses noch auf die übrigen abgeschlossenen Bestimmungen, insbesondere die korrekte Betriebskostenabrechnung, einer Überprüfung unterziehen zu lassen.

Diese Übereinkommen zwischen zwei Magistratsabteilungen waren in den meisten Fällen auch als solche bezeichnet, es lagen aber auch Fälle vor, in denen es sich lediglich um eine Zuweisung oder um eine formlose schriftliche Festlegung handelte, dass die Magistratsabteilung 48 diese Räumlichkeiten benutzen darf.

In den Vereinbarungen wurden in den meisten Fällen lediglich die Adresse und die Bezeichnung der angemieteten Objekte festgehalten sowie der Beginn der Benutzung und die Höhe des zu entrichtenden Entgelts festgelegt. Es fehlten wesentliche Bestandteile eines Mietvertrages, wie sie etwa seitens der städtischen Wohnhausverwaltung mit privaten Mietern abgeschlossen werden. Viele dieser Vereinbarungen stammten auch aus einer Zeit, in der es primär im Vordergrund stand, der Magistratsabteilung 48 zur Erfüllung ihrer Aufgaben geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Die Notwendigkeit, einen formalen Mietvertrag, wie er üblicherweise mit allen Essentialen eines Bestandvertrages abgeschlossen wird, zu unterfertigen, hat man früher jedoch nicht gesehen und auch als nicht notwendig erachtet.

3. Mit Schreiben vom 15. Jänner 1999 informierte WW alle städtischen Dienststellen, an die Objekte vermietet waren, dass es im Hinblick auf die bevorstehende Ausgliederung als eigene Unternehmung der Stadt Wien erforderlich sei, eine genaue Abgrenzung der finanziellen Belange zwischen den Dienststellen und WW herbeizuführen. Weiters führte WW in diesem Schreiben aus, dass gem. § 20 MRG der Hauseigentümer bei der Eigennutzung von Geschäftslokalen (um solche handelt es sich, wenn städtische Dienststellen Räumlichkeiten in Wohnhausanlagen der Stadt Wien benutzen) grundsätzlich den Richtwert bzw. den nach § 16 Abs. 1 MRG angemessenen Betrag - sofern der Richtwert den für die Geschäftsräumlichkeit angemessenen Betrag nach § 16 Abs. 1 MRG übersteigt - als Einnahme in der Hausabrechnung auszuweisen habe.

Es erging im erwähnten Schreiben auch der Hinweis, dass die Möglichkeit nach § 20 MRG bestehe, durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen, dass der angemessene Mietzins für das eigengenutzte Objekt niedriger als der Richtwert ist. In

diesem Fall ist nicht der höhere Richtwert, sondern der niedrigere angemessene Mietzins in der Hauptmietzinsabrechnung auszuweisen.

Die angeschriebenen städtischen Dienststellen wurden daher aufgefordert, der Magistratsabteilung 40 bis Ende Februar 1999 bekanntzugeben, welche von ihnen gemieteten Objekte einer Schätzung zu unterziehen seien, weil damit zu rechnen sei, dass der angemessene Mietzins geringer als der Richtwert sein werde. Sollte keine Mitteilung erfolgen, werde ab 1. Jänner 2000, dem Zeitpunkt der Führung von WW als Unternehmen, der Richtwert zur Vorschreibung gelangen.

Die Magistratsabteilung 48 machte von der aufgezeigten Möglichkeit nicht Gebrauch, sodass bei allen Lokalen ab diesem Zeitpunkt der volle Richtwert in der Höhe von 4,-- EUR pro m<sup>2</sup> vorgeschrieben und auch bezahlt wurde. Da in vielen Fällen lediglich die Kategorie D in der Höhe von 0,62 EUR pro m<sup>2</sup> verrechnet worden war, bedeutete dies eine Erhöhung um mehr als das Sechsfache. Ab 1. April 2001 erhöhte sich der Richtwert durch einen Indexsprung auf 4,16 EUR pro m<sup>2</sup>, ab 1. April 2002 beträgt der Richtwert 4,24 EUR pro m<sup>2</sup>.

Von anderen städtischen Dienststellen wurde von der aufgezeigten Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Magistratsabteilung 40 beauftragt, den angemessenen Mietzins festzustellen. Die Magistratsabteilung 40 hat im Zuge dieser Beauftragung rd. 240 Objekte neu bewertet. Dabei zeigte sich im direkten Vergleich in derselben Wohnhausanlage, dass die unbewerteten Objekte der Magistratsabteilung 48 gegenüber den von der Magistratsabteilung 40 bewerteten Objekten erhebliche Mietzinsunterschiede aufwiesen. So wurde in einem unbewerteten Fall gegenüber der Magistratsabteilung 48 der volle Richtwert (4,16 EUR pro m<sup>2</sup>), in den beiden bewerteten Objekten auf derselben Stiege wurden hingegen nur 0,66 EUR bzw. 1,41 EUR jeweils pro m<sup>2</sup> vorgeschrieben.

Selbst wenn der höhere Wert der bewerteten Objekte (1,41 EUR pro m<sup>2</sup>) herangezogen wird, würde dies für die Magistratsabteilung 48 bei einer mietzinstragenden Fläche von 148 m<sup>2</sup> einen reinen Mietzins von 208,68 EUR pro Monat ergeben. Tatsächlich wurden

der Magistratsabteilung 48 aber 621,60 EUR an Mietzins verrechnet, weil die Miete in diesem speziellen Fall aus nicht nachvollziehbaren Gründen (an Stelle der 4,16 EUR pro m<sup>2</sup>) 4,20 EUR pro m<sup>2</sup> betrug. Die Differenz zur möglichen niedrigeren Miete belief sich auf 412,92 EUR.

In einem weiteren Fall betrug der Unterschied zwischen einem bewerteten und einem unbewerteten Objekt 3,24 EUR pro m<sup>2</sup> - nämlich 4,16 EUR pro m<sup>2</sup> und Monat für das unbewertete Objekt der Magistratsabteilung 48 und 0,92 EUR pro m<sup>2</sup> und Monat für das vergleichbare bewertete Objekt in derselben Wohnhausanlage -, was bei einer Fläche von 84 m<sup>2</sup> eine Mehrbelastung für die Magistratsabteilung 48 von 272,16 EUR p.m. bedeutete.

Anhand der beiden Fälle und unter Berücksichtigung der nicht unerheblichen Anzahl der von WW gemieteten Objekte war für die Magistratsabteilung 48 in diesem Bereich ein nicht unwesentliches Einsparungspotenzial vorhanden.

Das Kontrollamt empfahl daher der Magistratsabteilung 48, mit WW in Kontakt zu treten, um für die gemieteten Objekte zu einer Neubewertung des Mietzinses zu kommen. Dies umso mehr, als neben dem bereits erwähnten Schreiben von WW vom Jänner 1999 ein weiteres Schreiben im März 1999 an die Magistratsabteilung 48 bezüglich des Voranschlages 2000 erging, in dem erneut festgehalten worden war, dass sich das entsprechende Entgelt nunmehr auf den Richtwert erhöhte, weil die Magistratsabteilung 40 nicht mit einer Bewertung der gemieteten Objekte beauftragt worden war.

Lt. einer Aufstellung von WW, die diesem Schreiben beigelegt wurde, hatte die Erhöhung auf den Richtwert für die Magistratsabteilung 48 eine jährliche Mehrbelastung von ca. 327.680,-- EUR zur Folge. Selbst auf dieses Schreiben, in dem erstmals die finanziellen Auswirkungen der Erhöhung dargelegt wurden, war seitens der Magistratsabteilung 48 keine Reaktion erfolgt.

Das Kontrollamt verkannte dabei nicht, dass derartige Bewertungen nur im Einverständnis zwischen den beiden Dienststellen erfolgen können. Dabei hätte seitens der Magistratsabteilung 48 auch ins Treffen geführt werden können, dass sie bei einem Großteil der angemieteten Objekte Verbesserungsarbeiten vorgenommen hatte, die bei einer Bewertung entsprechend berücksichtigt werden müssten.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 48:

Mit Schreiben vom 15. Jänner 1999 wurde die Magistratsabteilung 48 über den Richtwertmietzins gem. § 20 MRG informiert. Die ordnungsgemäße Umsetzung des MRG durch die Fachdienststelle wurde nicht angezweifelt und daher der festgestellte Mietzins im guten Glauben zur Kenntnis genommen. Im Sinne einer Verwaltungsvereinfachung wurde von der Überprüfung durch eine weitere Fachdienststelle (Magistratsabteilung 40) nicht Gebrauch gemacht.

Die Magistratsabteilung 48 wird die Magistratsabteilung 40 ersuchen, den angemessenen Mietzins der in Betracht kommenden Objekte zu ermitteln.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Da die Magistratsabteilung 48 Teil der Stadt Wien ist, sind "Einmietungen" mietrechtlich als Eigennutzung zu betrachten. Das MRG legt bezüglich der Höhe des in die Hauptmietzinsabrechnung einzubringenden Betrages für die Eigennutzungen strenge Kriterien an. Für Geschäftslokale ist dies der Richtwertzins der Kategorie A, es sei denn, der ausgemessene Mietzins liegt darunter (dann ist dieser Zins in die Hauptmietzinsreserve einzubringen). In Häusern, die mit Wohnbauförderungsmitteln errichtet wurden, ist der Wohnbauförderungszins maßgebend.

Wie das Kontrollamt darlegt, wurde seitens WW an alle betroffenen Dienststellen die Aufforderung gerichtet, bei eher schlechter gelegenen bzw. ausgestatteten Objekten eine Schätzung der Magistratsabteilung 40 einzuholen, ob der angemessene Mietzins unter dem Richtwert A liegt. Von den meisten Dienststellen wurde davon auch reger Gebrauch gemacht und in vielen Fällen eine niedrigere Einstufung erreicht.

Nunmehr wurden auf Grund der Einschau des Kontrollamtes mit der Magistratsabteilung 48 die WW betreffenden Problembereiche erörtert.

Der Magistratsabteilung 48 wurde eine aktuelle Liste jener von ihr genutzten Lokale übermittelt, bei denen der Richtwertzins verrechnet wird. Die Magistratsabteilung 48 wird die Liste der Magistratsabteilung 40 übermitteln, damit diese den jeweils angemessenen Mietzins ermitteln kann. Diese Daten werden WW bekannt gegeben, damit die Zinsvorschriften entsprechend geändert werden können.

Grundsätzlich wurde mit der Magistratsabteilung 48 vereinbart, dass nach Vorliegen der Gutachten der Magistratsabteilung 40 eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen wird, in der alle von der Magistratsabteilung 48 genutzten Objekte enthalten sind, zumal es nicht in allen Fällen schriftliche Benützungsvereinbarungen gibt.

3.1 Weiters fiel bei der Prüfung der Mietzinse auf, dass in fünf Fällen der neu vorgeschriebene Richtwert dem bisherigen Mietzins hinzugerechnet wurde. Dadurch entstand der Magistratsabteilung 48 eine Mehrbelastung von 325,61 EUR pro Monat.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Jene Fälle, in denen irrtümlich neben dem Richtwertzins auch der bisherige "individuelle" Mietzins verrechnet worden war, werden derzeit korrigiert und die Guthaben angewiesen.

3.2 Darüber hinaus war festzuhalten, dass bei diversen Objekten von WW auch un gerechtfertigt Betriebskosten für Aufzüge vorgeschrieben wurden. So wurde anlässlich der Begehungen festgestellt, dass die von der Magistratsabteilung 48 gemieteten Objekte entweder im Erdgeschoß (mit einem eigenen Zugang getrennt von den übrigen Mietern der Wohnhausanlage) lagen oder sich in einem eigenen Gebäude im Hof befanden und damit überhaupt keinen Zugang zu dem in der Wohnhausanlage befindlichen Aufzug hatten.

Rechtlich gesehen sind die Mieter einer Wohnhausanlage an den Gesamtkosten des Liftbetriebes nur dann zu beteiligen, wenn sie eine nach objektiven Kriterien zu beurteilende vernünftige faktische Benutzungsmöglichkeit des Aufzuges haben. Diese war in den besichtigten Fällen aber in keinem Fall gegeben.

In sechs besichtigten Fällen ergab dies für die Magistratsabteilung 48 eine durchschnittliche Mehrbelastung pro Objekt von 78,91 EUR pro Monat.

Das Kontrollamt empfahl, bei allen genutzten Objekten die Benutzbarkeit des Liftes zu überprüfen und gegebenenfalls eine entsprechende Befreiung der Aufzugsbetriebskosten im Verhandlungswege zu erreichen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 48:

Inzwischen fanden bereits positive Gespräche zur Bereinigung der aufgezeigten Mängel mit WW statt. Die Bereinigung von un gerechtfertigt verrechneten Aufzugsbenutzungskosten wurde (wie die Berichtigung der irrtümlich falschen Zinsberechnungen) bereits eingeleitet.



Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die Perlustrierung jener Objekte, bei denen die Aufzugsbetriebskosten verrechnet werden, wird derzeit durchgeführt. Jene Fälle, in denen es - entsprechend der einschlägigen Judikatur - keine objektive Nutzungsmöglichkeit für die Magistratsabteilung 48 gibt, wird WW korrigieren.

3.3 Bei einem Objekt im 10. Bezirk fiel dem Kontrollamt im Zuge einer Begehung auf, dass die Magistratsabteilung 48 in einer Reihenhausanlage von WW auf eigene Kosten ein Objekt auf der Freifläche zwischen zwei Reihenhäusern errichtet hatte. Für dieses Objekt wurde von WW weder ein Anerkennungszins verlangt noch wurden Betriebskosten in Rechnung gestellt. Im Verrechnungssystem von WW schien dieses Objekt als fiktiver Mietgegenstand auf, für das gewöhnlich ein Anerkennungszins zu leisten ist.

3.4 Bei einem anderen Objekt, das als Lokal anzusehen ist, erfolgte auf Wunsch der Magistratsabteilung 48 insoweit eine Teilung der Nutzung, als ein Teil der Fläche für Garagenstellplätze verwendet und der Rest als Mannschafts- und Büroraum genutzt wurde. Seitens WW wurden daher zwei Verträge abgeschlossen. Sowohl für die Garage als auch für den als Mannschaftsraum genutzten Teil wurde der gleiche Baukostenanteil geleistet.

Hinsichtlich der Ausweisung der Garagenstellplätze schien in diesem Fall im Verrechnungssystem von WW eine korrekte Erfassung auf, was bei einigen anderen Objekten nicht der Fall war. So musste das Kontrollamt feststellen, dass bei einigen Objekten, die als Lokal gewidmet waren, diese von der Magistratsabteilung 48 als Garagenabstellplätze verwendet wurden.

Das Kontrollamt empfahl, die angeführten Fälle zum Anlass einer insgesamt einheitlich korrekten Verrechnung zu nehmen. Dabei sollte das Augenmerk darauf gerichtet

werden, ob nicht für die Abstellflächen innerhalb eines Gebäudes ein zu hoher Mietzins bezahlt wurde.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Bei Wohnbauförderungsbauten werden entsprechend den Förderungsbestimmungen für jene Flächen, die zur Nutzfläche bzw. geförderten Nutzfläche gehören, die entsprechenden Wohnbauförderungszinse verrechnet. Wenn es sich dabei um fix umschlossene Räumlichkeiten handelt, die ausschließlich von der Magistratsabteilung 48 genutzt werden, gehören diese - unabhängig von der Art der Nutzung - zur Nutzfläche.

3.5 Bei der kritischen Würdigung der Vorgangsweise der Magistratsabteilung 48 verkannte das Kontrollamt nicht, dass Anmietungen von Objekten nicht zum Kernbereich dieser Abteilung zählen. Anzumerken war aber, dass die Magistratsabteilung 48, wie später dargelegt wird, im Bereich der Anmietungen außerhalb der Stadt Wien sehr wohl in intensive Verhandlungen mit den jeweiligen Vermietern getreten war und in vielen Bereichen eine Änderung des ursprünglich vorgelegten Vertrages erreichen konnte. Für die vom Kontrollamt bereits angeregten Verhandlungen hinsichtlich einer Neubewertung der Mietentgelte wurde empfohlen, die Bestimmungen des MRG bzw. der entsprechenden Wohnbauförderungsgesetze zu vereinbaren. In diesem Zusammenhang könnten auch die aufgezeigten Mängel bereinigt werden.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 48:

Wie bereits ausgeführt, erklärte sich WW bereit, eine Rahmenvereinbarung auszuarbeiten und in diese das Ergebnis der Berechnung durch die Magistratsabteilung 40 aufzunehmen.

4. Im Bereich der mit der Magistratsabteilung 23 abgeschlossenen Vereinbarungen wurden im Wesentlichen die gleichen Mängel vorgefunden, wie sie bei WW gegeben waren. Dies galt vor allem für die Verrechnung von Aufzugsbetriebskosten und für die

Anhebung der Mietzinse auf den Richtwert. Von der Magistratsabteilung 23 wurde der Richtwert allerdings nicht nur für Lokale vorgeschrieben, sondern auch für Magazine, was in keiner Weise dem MRG entsprach, nach dem der Richtwert für Eigennutzungen nur für Lokale (nicht aber für Magazine) vorgeschrieben ist.

So kam es durch die nicht gerechtfertigte Vorschreibung bei zwei Objekten zu einer monatlichen Mehrbelastung von 1.106,69 EUR. Zusätzlich hatte die Magistratsabteilung 48 bei der Übernahme eines der beiden Objekte die Verpflichtung übernommen, die Instandsetzung auf ihre Kosten durchzuführen. Diese wurde bei Vorschreibung des Richtwertes ebenfalls nicht berücksichtigt.

Bei dem zweiten Objekt ergab sich, dass eine ebenfalls in diesem Haus untergebrachte Dienststelle der Stadt Wien lediglich den Mietzins der Kategorie D vorgeschrieben bekam.

Das Kontrollamt stellte weiters fest, dass bei zwei in Amtshäusern befindlichen Objekten der Magistratsabteilung 48 nur städtische Dienststellen die Räumlichkeiten nutzten und keine privaten Mieter vorhanden waren. In diesem Fall durften nach Ansicht des Kontrollamtes die Bestimmungen über die Eigennutzung nicht herangezogen werden. Dies galt umso mehr, als lediglich die Magistratsabteilung 48 den vollen Richtwert zu bezahlen hatte.

Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 48, mit der Magistratsabteilung 23 Kontakt aufzunehmen und die aufgezeigten Mängel zu bereinigen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 23:

Die von der Magistratsabteilung 23 - Amtshäuserverwaltung mit der Magistratsabteilung 48 abgeschlossenen Bestandsvereinbarungen werden überprüft. Die Magistratsabteilung 40 wird ersucht werden, den angemessenen Mietzins, der dann zur Verrechnung gelangen soll, festzustellen.

Hinsichtlich der Verrechnung von Aufzugsbetriebskosten wurde eine Richtigstellung von der Magistratsabteilung 23 bereits vorgenommen.

5. Die übrigen Vereinbarungen über Anmietungen betrafen die Magistratsabteilung 56, die Magistratsabteilung 28 und die Magistratsabteilung 69.

5.1 Im Falle der Magistratsabteilung 69 - Rechtliche und administrative Grundstücksangelegenheiten handelte es sich um eine Freifläche für die Schneeablage in den Wintermonaten. Für diesen Zweck wurde auch eine daran angrenzende Freifläche von der Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft angemietet und ein entsprechendes Übereinkommen mit der Magistratsabteilung 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau abgeschlossen. Die Magistratsabteilung 69 hatte der Magistratsabteilung 48 ihren Teil gegen jederzeitigen Widerruf kostenlos zur Verfügung gestellt. Dieses Übereinkommen wurde im Jahre 1999 abgeschlossen. Um für einen Ausgleich zu sorgen, wurde die Magistratsabteilung 48 ersucht, für das gegenständliche Grundstück einen Geometerplan erstellen zu lassen. Dieser wurde seitens der Magistratsabteilung 48 bisher nicht in Auftrag gegeben und von der Magistratsabteilung 69 auch nicht urgirt, sodass für die Benutzung dieser Fläche keine Kosten angefallen waren.

Im Gegensatz dazu war für den Teil, den die Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft zur Verfügung gestellt hatte, ein jährliches Entgelt in der Höhe von 11.038,35 EUR zu entrichten.

5.2 Der im Bereich der Magistratsabteilung 56 - Städtische Schulverwaltung eingesehenen Übereinkunft war zu entnehmen, dass ab 1. Oktober 1990 der Magistratsabteilung 48 Räumlichkeiten zur alleinigen Benutzung überlassen wurden, wobei das vor zwölf Jahren festgelegte Entgelt nach wie vor verrechnet wurde. Im Gegensatz zu WW und der Magistratsabteilung 23 hatte die Magistratsabteilung 56 nämlich keine Anpassung des damals vereinbarten Entgelts vorgenommen.

6. Bei den restlichen Mietverträgen, welche die Magistratsabteilung 48 mit privaten Hauseigentümern oder mit deren Verwaltungen abgeschlossen hatte, handelte es sich zumeist um in neueren Wohnhausanlagen gemietete Objekte. Hier kam das MRG (für Mietwohnungen) und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) für Genossenschaftswohnungen zur Anwendung. Hinsichtlich der Höhe des Mietzinses waren die Bestimmungen der Wohnbauförderung anzuwenden. Daher war auch ein Finanzierungsbeitrag in der Form eines Grundkosten- und eines Baukostenanteiles zu leisten. Der Finanzierungsbeitrag bewegte sich je nach Objekt und Art der Förderung in der Größenordnung von 381,12 EUR bis 765,03 EUR pro m<sup>2</sup>, der Mietzins zwischen 0,84 EUR und 8,58 EUR pro m<sup>2</sup>.

Diese Beträge erschienen im Vergleich zu den von WW und der Magistratsabteilung 23 gemieteten Objekten relativ hoch, entsprachen aber den gesetzlichen Bestimmungen der jeweils anzuwendenden Gesetze und Verordnungen. Im Gegensatz zu den Vereinbarungen im städtischen Bereich wurden diese Mietverträge in Bezug auf die Mietzinshöhe (teilweise auf Ersuchen der Magistratsabteilung 48) von der Magistratsabteilung 16 - Wiener Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten geprüft.

6.1 Bei Durchsicht der 22 Verträge ergab sich, dass bei zwei Verträgen die Magistratsabteilung 48 eine Mahngebühr auf Grund verspäteter Zahlung in der Höhe von einem Zwölftel des vereinbarten Verwaltungskostensatzes als zusätzlichen Verwaltungsaufwand akzeptiert hatte.

In einem Fall bedeutete dies die Summe von 27,62 EUR, im zweiten Fall von 16,82 EUR pro Mahnung. Zusätzlich wurde die Verpflichtung eingegangen, alle durch den Zahlungsverzug angefallenen Kosten zu ersetzen.

Nach Meinung des Kontrollamtes waren die Mahngebühren zu hoch und hätten von der Magistratsabteilung 48 nicht akzeptiert werden dürfen. Dies galt vor allem für die vereinbarten Verzugszinsen, die teilweise um bis zu 12 % über dem jeweils gültigen Bankzinssatz lagen.

In einem weiteren Fall gehen bei Auflösung des Vertrages und nicht fristgerechter Räumung der Bestandsache die verbliebenen Gegenstände automatisch in das Eigentum des Vermieters über. In einem Vertrag wurde vereinbart, dass bei einem Rückstand dem Vermieter das Verwertungsrecht an den eingebrachten Sachen zusteht.

Nach Meinung des Kontrollamtes handelte es sich hierbei nicht um übliche vertragliche Vereinbarungen, die bei Vertragsabschluss nicht akzeptiert hätten werden müssen.

In einem Vertrag über die Anmietung von sechs Garagenplätzen wurde der Magistratsabteilung 48 die Verpflichtung auferlegt, eine - für die Dauer der Anmietung der Garagenplätze nicht verzinste - Kautions in der Höhe einer Monatsmiete zu hinterlegen.

Es ist zwar durchaus üblich, eine Kautions zu verlangen, die Höhe in Form einer Monatsmiete befand sich auch am unteren Ende der zulässigen Bandbreite, doch stellt sich die Frage, ob es bei der Magistratsabteilung 48 tatsächlich notwendig war, auf dieser zusätzliche finanzielle Absicherung zu bestehen. Dies umso mehr, als der Betreiber der Garage mit einigen Magistratsabteilungen geschäftliche Kontakte pflegte. Auf jeden Fall entsprach es nicht den gesetzlichen Bestimmungen, eine Kautions bei Beendigung des Bestandverhältnisses unverzinst zurückzuzahlen.

Der Magistratsabteilung 48 wurde daher empfohlen, für den Fall der Beendigung dieses Bestandverhältnisses darauf zu achten, dass die hinterlegte Kautions inkl. der gesetzlichen Zinsen in der Höhe von 4 % refundiert wird.

6.2 Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 48, vor dem Abschluss von Bestandverträgen mit der Magistratsdirektion - Zivil- und Strafrecht Kontakt aufzunehmen, damit der abzuschließende Vertrag von dieser Fachdienststelle einer juristischen Prüfung unterzogen werden kann. Hierbei würde es sich als förderlich erweisen, der Magistratsdirektion - Zivil- und Strafrecht auch die Intention des Vertragsabschlusses bekanntzugeben, damit die einzelnen Vertragspunkte im Sinn der Magistratsabteilung 48 abgefasst werden.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 48:

Mit der rechtlichen Prüfung der Mietverträge war die Magistratsdirektion - Zivil- und Strafrecht immer befasst worden.

Die Magistratsabteilung 48 wird der Magistratsdirektion - Zivil- und Strafrecht künftig verstärkt die Intention des Vertragsabschlusses bekannt geben.

7. Bei einem Vergleich der Kosten der Anmietungen im Bereich der Stadt Wien mit jenen von privaten Vermietern zeigte sich, dass trotz der dargelegten Mängel bezüglich der Mietzinshöhen im städtischen Bereich diese immer noch deutlich günstiger waren. Es wäre daher zu überlegen, ob es für die Magistratsabteilung 48 nicht wirtschaftlicher ist, Anmietungen von WW und von der Magistratsabteilung 23 zu forcieren und nur in jenen Fällen auf private Vermieter zurückzugreifen, in denen dies unbedingt erforderlich erscheint.

Zu diesem Zweck wäre es wünschenswert, wenn zwischen der Magistratsabteilung 48 und WW bzw. der Magistratsabteilung 23 ein Informationsaustausch über geeignete leer stehende Objekte stattfinden würde, sodass die Magistratsabteilung 48 dies für ihre Planungen berücksichtigen könnte.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 48:

WW hat der Magistratsabteilung 48 bereits eine Liste über freie Lokale übermittelt.

Im Übrigen nimmt die Magistratsabteilung 48 den vorliegenden Kontrollamtsbericht zur Kenntnis und wird den Empfehlungen des Kontrollamtes nach Möglichkeit entsprechen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 23:

Die Magistratsabteilung 23 wird unter Einbindung der Magistratsdirektion - Verwaltungsorganisation (Amtsraumlenkung) in regel-

mäßigen Abständen mit der Magistratsabteilung 48 Informationsgespräche führen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die Anregungen des Kontrollamtes bezüglich leer stehender Objekte wurde bereits aufgegriffen.