KONTROLLAMT DER STADT WIEN
Rathausstraße 9
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810
e-mail: post@kontrollamt.wien.gv.at
www.kontrollamt.wien.at
DVR: 0000191

KA III - StW-WW-1/09

Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen",

Prüfung einer Mieterbeschwerde

Tätigkeitsbericht 2008

KURZFASSUNG

In einer Wohnhausanlage (WHA) der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" (WW) wurde fast zwei Jahre lang ein erhöhter Mietzins gem. § 18 Mietrechtsgesetz (MRG) eingehoben, ohne mit den Sanierungsarbeiten zu beginnen. WW finanzierte die geplante Sanierung mit Eigenmittel und belastete die WHA bereits mit rd. 275.000,-- EUR Kreditraten jährlich.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines 4
2. Erhebungen des Kontrollamtes 4
3. Rechtliche Beurteilung 8
4. Vorläufige Finanzierung der Arbeiten 11
5. Personalsituation 12
6. Qualitätsmanagement (QM) 12

Anhang
ALLGEMEINE HINWEISE 15
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 16

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Allgemeines

Ausgangspunkt der Prüfung war eine dem Kontrollamt Ende des Jahres 2007 vorgebrachte Beschwerde eines Mieters. Darin brachte er vor, WW hebe bereits seit über einem Jahr einen um monatlich 100,-- EUR erhöhten Mietzins ein, hätte aber bislang noch nicht mit den Sanierungsarbeiten begonnen. Nach Rückfragen bei WW gewann das Kontrollamt den Eindruck, dass im späten Frühjahr des Jahres 2008 die bislang fehlenden Ausschreibungen fertig gestellt wären und mit den geplanten Sanierungsarbeiten umgehend begonnen werden würde. Regelmäßige Nachfragen und Besichtigungen vor Ort ergaben allerdings, dass auch dieser in Aussicht gestellte Zeitplan nicht eingehalten wurde. Daraufhin entschloss sich das Kontrollamt, die vom Mieter vorgebrachte Beschwerde einer weitergehenden Prüfung zu unterziehen.

2. Erhebungen des Kontrollamtes

2.1 Die gegenständliche WHA wurde in den Jahren 1960 bis 1962 von der Stadt Wien errichtet und wird vom Kundendienstzentrum (KD) 9 in Wien 9, Alserbachstraße, verwaltet. Die WHA besteht aus sieben Stiegen, die einen Block bilden. Auf insgesamt acht Vollgeschossen befinden sich 171 Wohnungen (31 Wohnungen entsprechen der Kategorie A, 140 Wohnungen der Kategorie B), zwei HausbesorgerInnendienstwohnungen, zwei Magazine und vier Waschküchen. Mit 31. Dezember 2004 war die Hauptmietzins (HMZ)-Reserve mit -246.901,25 EUR belastet.

Im Jahr 2002 erfolgten nachweislich erste Überlegungen und entsprechende Vorarbeiten über eine umfassende Sanierung dieser WHA. WW beauftragte am 13. Juni 2002 die T. GmbH mit der Erstellung eines Sanierungskonzeptes für die thermisch-energetische Wohnhaussanierung (Thewosan). Erste Kostenschätzungen durch WW erfolgten im September 2002.

Aus einer Aktennotiz des KD 9 vom 4. März 2004 ging hervor, dass offenbar zunächst daran gedacht war, die Sanierung nicht mit einer Mietzinserhöhung sondern mit einem

finanziellen Vorgriff durchzuführen, da Mehrarbeiten ein § 18 MRG-Verfahren ausgelöst hätten.

2.2 Im August 2004 informierte WW erstmals die MieterInnen der WHA durch einen Stiegenaushang über die bevorstehende Sanierung. Am 20. September 2004 erfolgte eine Informationsveranstaltung, in welcher der Umfang und der Ablauf der Sanierung sowie die zu erwartende Mietzinserhöhung den Mieterinnen und Mietern detailliert näher gebracht wurden. Den rd. 80 anwesenden Mieterinnen und Mietern wurden folgende Arbeiten bekannt gegeben:

Geförderte Maßnahmen
- Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems (Vollwärmeschutz),
- Dämmung der obersten Geschoßdecke,
- Dämmung gegen unbeheizten Dachboden und Stiegenhaus,
- Fenstertausch (Holz-Alu-Fenster mit Isolierverglasung).

Ungeförderte Maßnahmen
- Balkonsanierung (Anbringung einer Dämmung, Verfliesen und Erneuern des Balkongeländers),
- Erneuern der Elektroinstallationen (Steigleitungen und Wohnungszuleitungen),
- Dachneueindeckung,
- Instandsetzung der Profilbauverglasung,
- Instandsetzung der Blitzschutzanlage,
- Aufzugsumwehrungen,
- in Stand setzen der Gegensprechanlagen,
- Einbau einer elektrischen Schrankenanlage,
- in Stand setzen der Außenanlagen,
- Sanierung der Waschküchen.

Als frühester Baubeginn wurde der Spätsommer 2005 in Aussicht gestellt. Eine fixe Zusage über den tatsächlichen Baubeginn wurde nicht abgegeben. Die Sanierungsarbeiten sollten von WW selbst beauftragt und durchgeführt werden.

2.3 Ein knappes Jahr nach dieser Veranstaltung (13. Juli 2005) beantragte WW bei der damaligen Magistratsabteilung 16 - Wiener Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten, nunmehr Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, eine vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses gem. §§ 18 und 18a MRG in Verbindung mit § 6a (der damals geltenden) Sanierungsverordnung 1997. Dieser Schritt war notwendig, weil die vorhandene HMZ-Reserve und die zu erwartenden HMZ-Einnahmen der nächsten zehn Jahre nicht ausreichen würden, um die Sanierungsarbeiten ohne eine Mietzinserhöhung zu finanzieren.

In weiterer Folge wurden notwendige Vorbereitungsarbeiten wie z.B. die Untersuchung der Balkonplatten, Erstellung des Amtsangebotes für die Baumeisterarbeiten etc. von WW in die Wege geleitet.

Für die förderungsrechtliche Prüfung der Kostenaufstellung und die Abgabe einer gutachtlichen Stellungnahme für das Schlichtungsstellenverfahren wurde im August 2005 der Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung als externer Sachverständiger beauftragt.

Im Dezember 2005 wurde eine neuerliche aktualisierte Kostenzusammenstellung für die Generalinstandsetzung erarbeitet. Aus dieser ging hervor, dass der gesamte Sanierungsaufwand (inkl. Vollwärmeschutz und Fenstertausch) rd. 2,75 Mio.EUR betragen würde.

Am 10. bzw. am 26. Jänner 2006 wurden die Amtsangebote für den Fenstertausch und die Schlosserarbeiten fertig gestellt.

2.4 Am 7. Juni 2006, ein Jahr nach der Antragstellung durch WW erfolgte die Schlichtungsstellenverhandlung, und einen Monat später (6. Juli 2006) erging die Entscheidung der zentralen Schlichtungsstelle an WW und an die MieterInnen. Darin wurde ausgesprochen, dass gem. §§ 18 und 18a MRG in Verbindung mit § 6a der damals geltenden) Sanierungsverordnung 1997 für die Mietgegenstände der WHA für den Zeitraum vom 1. Jänner 2007 bis 31. Dezember 2008 die vorläufige Einhebung der erhöhten monatlichen Hauptmietzinse für zulässig erklärt wurde.

Die in der Entscheidung festgestellte monatliche Mietzinsbelastung für die ungeförderten und geförderten Erhaltungsarbeiten gem. § 18 MRG errechnet sich wie folgt (in EUR):

Ungefördertes Reparaturerfordernis	1.043.119,61
zuzüglich 5 % für Bauverwaltung und Bauüberwachung	52.155,98
	1.095.275,59
zuzüglich Baubetreuung gemäß Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG)	6.540,36
	1.101.815,95
abzüglich HMZ-Aktivum per 31.Dezember 2005	425.971,34
Ungeförderten Eigenmitteleinsatz von	675.844,61
Gefördertes Reparaturerfordernis	1.699.643,72
zuzüglich Baubetreuung	84.982,19
zuzüglich Bauverwaltung	169.964,37
zuzüglich BauKG	10.656,77
	1.965.247,05
abzüglich Einmalzuschuss	444.469,00
Geförderter Eigenmitteleinsatz von	1.520.778,05

Die von WW aufzubringenden Eigenmittel beliefen sich demnach in Summe auf 2.196.622,66 EUR.

Laut Schlichtungsstelle war im Sinn des MRG eine Anhebung auf 84,4 % des jeweiligen Richtwertes auszusprechen.

Für die MieterInnen der WHA bedeutete dies, dass der vorläufig erhöhte HMZ/m^2 und Monat ab dem 1. Jänner 2007 auf die Dauer von zwei Jahren für eine Kategorie "A"-Wohnung auf 4,57 EUR mal 84,4 % des Richtwertes, d.s. 3,85708 EUR, für eine Kategorie "B"-Wohnung auf 3,43 EUR mal 84,4 % des Richtwertes, d.s. 2,89492 EUR und für ein Mietobjekt der Kategorie "D" auf 0,69 EUR mal 84,4 % des Richtwertes, d.s. 0,58236 EUR erhöht wurde. Bei einer 69 m^2 großen Wohnung der Kategorie "B" lag die Erhöhung des monatlichen Mietzinses bei rd. 100,-- EUR.

2.5 In der Begründung der Entscheidung der Schlichtungsstelle wurden unrichtige vorläufige erhöhte Mietzinsbeträge festgeschrieben, die offenbar infolge von Rechenfehlern entstanden. So bezifferte die Schlichtungsstelle den vorläufig erhöhten HMZ/m^2 und Monat in der Höhe von 84,4 % des jeweiligen Richtwertes für die Kategorie "A" mit

3,52 EUR anstatt 3,85708 EUR, für die Kategorie "B" mit 2,64 EUR anstatt 2,89492 EUR und für die Kategorie "D" mit 0,54 EUR anstatt 0,58236 EUR.

Allerdings ist in einer der als integrierender Bestandteil der Entscheidung beigefügten MieterInnenliste der gegenständlichen WHA der vorläufig erhöhte HMZ pro Mietobjekt richtig angegeben.

Da weder WW noch den Mieterinnen und Mietern der "Rechenfehler" in der Begründung aufgefallen war, erwuchs diese Entscheidung in Rechtskraft.

2.6 Eine weitere stichprobenartige Überprüfung der zur Vorschreibung gelangenden HMZ ergab, dass diese nicht in allen Fällen den in der rechtskräftigen Entscheidung vorgegebenen erhöhten HMZ entsprach. Auf Grund der Tatsache, dass es sich um eine vorläufige Mietzinserhöhung handelte, war insofern den betroffenen Mieterinnen und Mietern mit aufrechten Mietverhältnissen auf Dauer kein finanzieller Schaden entstanden.

Das Kontrollamt empfahl WW dennoch, künftig die in rechtskräftigen Entscheidungen der Schlichtungsstelle festgestellten erhöhten HMZ vorzuschreiben und keine eigenen Berechnungen anzustellen, die auf Grund von Rundungsdifferenzen noch dazu unterschiedliche Beträge ergeben.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1 Zu der vorliegenden Problematik gibt es kaum höchstgerichtliche Entscheidungen. Lediglich im Jahr 1999 war der Oberste Gerichtshof (OGH) mit einem vergleichbaren Sachverhalt befasst. In dem dazu ergangenen Urteil führte der OGH wie folgt aus:

"§ 18a Abs. 1 und 2 MRG ist dem § 28 Mietengesetz (MG) nachgebildet, sodass im Zweifelsfall die dazu ergangene Rechtsprechung heranzuziehen ist. Weit gehend besteht sogar wörtliche Übereinstimmung der jeweiligen Regelungen. § 18a Abs. 2 MRG sieht als Voraussetzung dafür, dass das Gericht eine vorläufige Erhöhung der HMZ anordnet, nur die Verpflichtung des Vermieters vor, die in der Grundsatzentscheidung

nach § 18a Abs. 1 MRG genannten Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen Frist in Angriff zu nehmen und durchzuführen. Anders als im § 19 Abs. 2 MRG ist ein Auftrag zur Vornahme der der Entscheidung zu Grunde liegenden Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen, ein Jahr nicht übersteigenden Frist nicht vorgesehen. Der in § 18a Abs. 2, letzter Satz MRG enthaltene Verweis auf § 6 MRG bedeutet noch nicht, dass ein nach § 6 Abs. 2 MRG vollstreckbarer Exekutionstitel zu schaffen wäre. Darin unterscheidet sich das Verfahren nach § 18a Abs. 2 MRG, das nur vorläufigen Charakter hat, von einem Verfahren nach den §§ 18 und 19 MRG, in dem der Auftrag an den Vermieter, die Erhaltungsarbeiten durchzuführen, zwingender Bestandteil der Entscheidung über die zulässige Erhöhung der HMZ ist. Nach § 18a Abs. 2 MRG ist also kein Auftrag, der nach § 6 Abs. 2 MRG vollstreckbar wäre, vorgesehen.

Der in § 18a Abs. 2, letzter Satz MRG enthaltene Verweis auf § 6 MRG bedeutet also nur einen Verweis auf § 6 Abs. 1 MRG. In einem solchen Verfahren ist es erst möglich, einen vollstreckbaren Exekutionstitel auf Durchführung der Arbeiten zu schaffen, wobei die nach § 18a Abs. 1 MRG ergangene Grundsatzentscheidung die Vorfrage dafür darstellt. Dies entspricht der Rechtsprechung zu § 8 und § 28 Abs. 2 MG. Auch danach musste sich der Vermieter den Mietern gegenüber nur verpflichten, die Arbeiten in einer bestimmten, vom Gericht als angemessen zu beurteilenden Frist in Angriff zu nehmen und durchzuführen. Damit waren für die Antragstellung nach § 8 MG und die Rückforderung die zeitlichen Voraussetzungen dargetan. Ein Auftrag an den Vermieter, die Arbeiten durchzuführen, war nach § 28 Abs. 2 MG nicht vorgesehen.

Auch die Möglichkeit, die sich aus der vorläufigen Erhöhung ergebenden Mehrbeträge samt angemessenem Zins zurückzufordern, wenn der Vermieter die der vorläufigen Erhöhung zu Grunde gelegten Arbeiten nicht fristgerecht durchführt, wird durch das Unterlassen eines Auftrags zur Durchführung der Arbeiten nicht berührt."

3.2 Aus dem letzen Absatz der höchstgerichtlichen Entscheidung erschließt sich, dass für die betroffenen MieterInnen sehr wohl die Möglichkeit besteht, von WW jenen Betrag samt Zinsen zurückzufordern, den die Unternehmung gemäß der vorläufigen Erhöhung eingehoben hat.

Allerdings bedarf es hiezu einiger gerichtlicher Schritte, da - wie vom OGH ausgeführt - die vorläufige Erhöhung keinen Exekutionstitel darstellt. Im konkreten Fall müsste zunächst auf Grund eines entsprechenden Antrages einer Mieterin oder eines Mieters gerichtlich festgestellt werden, dass die bisher verstrichene Zeit die angemessene Frist für den Beginn der Arbeiten überschritten hat und aus diesem Grund WW danach verpflichtet wäre, die entsprechenden Beträge samt gesetzlichen Zinsen zurückzuzahlen. Allerdings muss an dieser Stelle erwähnt werden, dass selbst eine verspätete Vornahme der Arbeiten, auch wenn diese erst während des Rückforderungsverfahrens begonnen wurden, einer Rückforderung entgegensteht, sodass für die betroffenen MieterInnen in diesem Fall nichts zu gewinnen wäre.

Eine weitere Möglichkeit, die von den Gerichten als primäre Maßnahme angesehen wird, liegt in § 6 MRG. Demnach können die MieterInnen einen Auftrag zur Durchführung der notwendigen Arbeiten erwirken. Diese Vorgehensweise ist deshalb vorzunehmen, da bei einer vorläufigen Erhöhung kein unmittelbar vollstreckbarer Titel vorliegt, der nach § 6 Abs. 2 MRG sofort exekutierbar wäre. Prinzipiell wäre dies ein zum Ziel führendes Verfahren, da die Notwendigkeit der begehrten Arbeiten bereits im § 18 MRG-Verfahren festgestellt wurde.

Erst durch die Erwirkung eines vollstreckbaren Titels besteht in der Folge für die MieterInnen die Möglichkeit, in einem weiteren Verfahren nach § 6 Abs. 2 MRG tatsächlich die Realisierung der Arbeiten durchzusetzen. Das Gesetz sieht hiefür bei Verzug die so genannte Zwangsverwaltung vor, sodass eine Dritte oder ein Dritter an die Stelle der Eigentümerin bzw. des Eigentümers tritt und alle Maßnahmen zu setzen hat, die für die Umsetzung des gerichtlich erteilten Auftrages notwendig sind. Die Tätigkeit der Zwangsverwalterin bzw. des Zwangsverwalters dauert entweder bis zum Abschluss der Arbeiten oder bis zu dem Zeitpunkt, ab dem sich die bisherige Eigentümerin bzw. der bisherige Eigentümer bereit erklärt, die Sanierungsarbeiten durchzuführen.

3.3 Aus dieser kurzen Zusammenfassung ist ein komplexes Verfahren ersichtlich, das naturgemäß einige Zeit in Anspruch nimmt; selbst für den Fall, dass gegen die jeweiligen Entscheidungen keine Rechtsmittel ergriffen, ist es vor dem geschilderten Hinter-

grund fraglich, ob betroffene MieterInnen darin einen für sie wirklich zielführenden Weg erblicken können.

Allerdings sind die beiden, soeben skizzierten Möglichkeiten die einzigen durch Gesetz determinierten, um gegen eine vorläufige Erhöhung des Mietzinses vorzugehen, soferne die damit in Zusammenhang stehenden Arbeiten nicht realisiert werden sollten.

Vor diesem Hintergrund war es daher aus der Sicht des Kontrollamtes geboten, dass die Erhaltungsarbeiten nach dieser Vorlaufzeit umgehend in Angriff genommen werden und zur Durchführung gelangen.

Sollten für das Kontrollamt nicht erkennbare Hindernisse der Realisierung dieses Vorhabens entgegenstehen, wurde als Lösungsansatz angeregt, inwieweit WW freiwillig die Einhebung des erhöhten HMZ aussetzt.

4. Vorläufige Finanzierung der Arbeiten

4.1 Zur vorläufigen Finanzierung der Arbeiten wurden Eigenmittel von WW verwendet.

Nach Rechtskraft der Entscheidung erfolgte die Zuzählung der Eigenmittel. Die Zuteilung dieser "Darlehen" beginnt mit der Einhebung des erhöhten Mietzinses unabhängig vom tatsächlichen Beginn der Sanierungsarbeiten vor Ort. Der WHA wurde die benötigte Summe zur Verfügung gestellt, damit beginnt aber auch gleichzeitig die Rückzahlung inkl. Verzinsung an WW.

Laut Aussage von WW wurden der WHA entsprechend der Entscheidung der Schlichtungsstelle ein ungeförderter Eigenmittelersatz in der Höhe von 675.844,61 EUR und ein geförderter Eigenmittelersatz in der Höhe von 1.520.778,05 EUR per März 2007 jeweils auf die Dauer von zehn Jahren zur Verfügung gestellt. Der Tilgungsbeginn für die geförderten Eigenmittel war mit 20. Mai 2007, für die ungeförderten mit 20. März 2007 festgesetzt. Ab diesem Zeitpunkt bezahlten die MieterInnen der WHA den in Form von Eigenmitteln der WW aufgebrachten Kredit an WW zurück.

4.2 Die Tilgungsraten für die ungeförderten Arbeiten sind jeweils am 20. März und 20. September jeden Jahres fällig und werden in der HMZ-Abrechnung ausgewiesen. Im Zeitpunkt der Einschau lagen die Halbjahresraten inkl. 5,75 % Zinsen bei 44.367,66 EUR.

Die Tilgungsraten für die geförderten Arbeiten sind jeweils am 20. Mai und 20. November jeden Jahres fällig und betrugen inkl. 4,26 % Zinsen 93.161,10 EUR.

Für das Kontrollamt wäre diese Vorgangsweise vor dem Hintergrund einer sozialen Wohnhäuserverwaltung zu analysieren. Die MieterInnen zahlen bereits einen Kredit inkl. Zinsen zurück, ohne dass den bereitgestellten Mitteln Zahlungen für das Sanierungsvorhaben gegenüberstehen. Aus der Sicht des Kontrollamtes sollte diese Art der Eigenmittelkrediteinräumung von WW überdacht werden.

5. Personalsituation

Dem Kontrollamt gegenüber wurde aus der subjektiven Wahrnehmung der KD-Leitung der Nichtbeginn der Sanierungsarbeiten mit Personalengpässen argumentiert. Eine Rücksprache im Personalreferat von WW konnte einen vermeintlichen Personalmangel insbesondere zu dem Zeitpunkt, ab dem die Vorbereitungen der Sanierung ihren Anfang nahmen und entsprechende Ausschreibungsverfahren erforderlich waren, nicht bestätigen. Das Kontrollamt gelangte eher zu der Ansicht, dass die notwendigen Arbeiten bei WW nur zögerlich in Angriff genommen wurden und die erforderlichen Kontrollmechanismen im zuständigen KD nicht ausreichend waren. Es war jedoch festzuhalten, dass die ursprünglich mit der Sanierung beschäftigte Mitarbeiterin das Unternehmen verlassen hatte und die offenbar unerledigten Aufgaben einem Kollegen zusätzlich zu seinem Arbeitsbereich anwuchsen.

6. Qualitätsmanagement (QM)

WW hat für Bausanierungen ein QM eingeführt, welches nach ISO 9001 zertifiziert ist. Bei WW ist ein Qualitätsmanager in der Direktion für das QM verantwortlich. Im Handbuch QM für Bausanierungen (QMBS) sind alle Geschäftsprozesse in 15 QMBS-Phasen definiert. Die Arbeitsschritte der einzelnen Prozesse werden in so genannten Qua-

litätszirkeln ständig evaluiert. Projektverantwortlich für die Sanierungen einzelner Wohnhäuser sind die technischen Referentinnen und Referenten in den KD. Im gegenständlichen Fall führten die Erhebungen des Kontrollamtes zu dem Schluss, dass die erforderliche Führung des Sanierungsprojektes im entsprechenden SAP-Modul unvollständig erfolgte und daher das QM nicht greifen konnte.

Über einen Zeitraum von mehreren Monaten fiel nicht auf, dass erforderliche elektronische Erfassungen unterblieben, und es zog auch keine Konsequenzen nach sich, dass mit den dringend erforderlichen Sanierungsarbeiten nicht begonnen worden war.

Das Kontrollamt empfahl, im QMBS-Handbuch Vorsorge zu treffen, damit künftig verhindert wird, dass Sanierungsprojekte wegen mangelnder oder fehlender Eingaben nicht weiter betrieben werden können.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Zu den unter den Pkten. 3.3, 4, 5 und 6 dargestellten Empfehlungen des Kontrollamtes wird von WW angemerkt, dass im Regelfall angestrebt wird, die erforderlichen Sanierungsarbeiten nach einer möglichst kurz gehaltenen Vorlaufzeit und nach ergangener Entscheidung der Magistratsabteilung 50 umgehend in Angriff zu nehmen.

Im Fall des Sanierungsvorhabens ist es durch eine unglückliche und nicht vorhersehbare Entwicklung im Personalstand des KD 9 zu längerfristigen Verzögerungen gekommen. WW versucht nun durch Reorganisation des Technikbereiches, vor allem am Sanierungssektor, derartige Verzögerungen tunlichst zu vermeiden.

Hinsichtlich der Einhebung des erhöhten HMZ im Fall des Erkennens einer zeitlichen Verzögerung der Realisierung des genehmigten Vorhabens sowie der Anmerkungen des Kontrollamtes

hinsichtlich der Eigenmittelkrediteinräumung von WW, wird festgestellt, dass diese Vorgangsweise in der bestehenden Gesetzeslage gedeckt ist. Ebenso ist anzumerken, dass zum Zeitpunkt der Schlichtungsstellenentscheidung bereits Vorarbeiten und Vorleistungen durch WW erfolgten und daher ein freiwilliges Aussetzen der Einhebung des erhöhten HMZ wirtschaftlich nicht zweckmäßig erscheint.

Die Stellungnahme der geprüften Einrichtung ist den jeweiligen Berichtsabschnitten zugeordnet worden.

Der Kontrollamtsdirektor:
Dr. Erich Hechtner
Wien, im März 2009

ALLGEMEINE HINWEISE

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Schützenswerte personenbezogene Daten wurden im Sinn der rechtlichen Verpflichtung zum Schutz derartiger Daten anonymisiert, auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen wurde bei der Abfassung des Berichtes Bedacht genommen. Es wird um Verständnis gebeten, dass dadurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BauKG ..... Bauarbeitenkoordinationsgesetz
HMZ ..... Hauptmietzins
KD ..... Kundendienstzentrum
MG ..... Mietengesetz
MRG ..... Mietrechtsgesetz
OGH ..... Oberster Gerichtshof
QM ..... Qualitätsmanagement
QMBS ..... Qualitätsmanagement Bausanierung
Thewosan ..... Thermisch-energetische Wohnhaussanierung
WHA ..... Wohnhausanlage
WW ..... Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"