



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

DVR: 0000191

KA - K-9/13

Maßnahmenbekanntgabe zu

Prüfung der ordnungsgemäßen Verrechnung durch
Wiener Wohnen bei diversen Arbeiten in der Wohnhaus-
anlage 21, Aistgasse 8 - 30

Prüfersuchen gem. § 73 Abs 6a WStV

vom 13. Dezember 2013

INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfberichtes.....	3
Kurzfassung des Prüfberichtes.....	3
Bericht der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen	4
Umsetzungsstand im Einzelnen	5
Empfehlung Nr. 1.....	5
Empfehlung Nr. 2.....	6
Empfehlung Nr. 3.....	6
Empfehlung Nr. 4.....	7
Empfehlung Nr. 5.....	8
Empfehlung Nr. 6.....	8
Empfehlung Nr. 7.....	9

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
bzw.	beziehungsweise
etc.....	et cetera
ff.	folgende
Mio.EUR	Millionen Euro
MRG	Mietrechtsgesetz
Nr.....	Nummer
rd.	rund
Wiener Wohnen.....	Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"
z.B.	zum Beispiel

Erledigung des Prüfberichtes

Das Kontrollamt unterzog auf Ersuchen des freiheitlichen Landtags- und Gemeinderatsklubs die ordnungsgemäße Verrechnung durch Wiener Wohnen bei diversen Arbeiten in der Wohnhausanlage Aistgasse 8 - 30 in 1210 Wien einer stichprobenweisen Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 11. März 2014 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 18. März 2014, Ausschusszahl 35/14 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung des Prüfberichtes

Die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" beantragte für eine Wohnhausanlage im 21. Wiener Gemeindebezirk, Aistgasse 8 - 30, ein Mietzinserhöhungsverfahren nach § 18 des Mietrechtsgesetzes. Die Wohnhausanlage unterliegt dem Vollen Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, die Bestimmungen des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches finden nur eingeschränkt Anwendung. Die Erhaltungs- und Verbesserungspflichten der Vermieterin bzw. des Vermieters werden ausschließlich nach dem Mietrechtsgesetz geregelt.

Obwohl die Magistratsabteilung 50 als Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten im Zuge der Überprüfung der Hauptmietzinsabrechnung diese um rd. 2 Mio.EUR zugunsten der Mieterinnen bzw. Mieter korrigierte, erfolgte dennoch eine Erhöhung des monatlichen Mietzinses.

Aufgrund eines Prüfersuchens war für den Zeitraum 1. Jänner 2012 bis 31. Dezember 2012 zu überprüfen, ob die Weiterverrechnung "von Baumeister- und Tischlerarbeiten sowie Holzfußböden" sowie die Verrechnung von Gartengestaltung und Gartenbetreuung gerechtfertigt waren.

Die stichprobenartige Prüfung ergab vereinzelte Kritikpunkte. Darüber hinaus wurde vom Stadtrechnungshof Wien die Verrechnung der "Investitionsprämie" in der Hauptmietzinsabrechnung für die Jahre 2010 und 2011 bemängelt.

Bericht der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 7 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	6	85,7
In Umsetzung	-	-
Geplant	1	14,3
Nicht geplant	-	-

Umsetzungsstand im Einzelnen

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht vom Kontrollamt der Stadt Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des Kontrollamtes der Stadt Wien:

Empfehlung Nr. 1

Da sowohl die jährlichen Mietzinsreserven als auch Mietzinsabgänge reine Rechnungsgrößen sind, zieht die Legung der Hauptmietzinsabrechnung keine Rechtswirkungen, insbesondere keine inhaltliche Bindung für spätere Verfahren, nach sich. Die inhaltliche Richtigkeit einer Hauptmietzinsabrechnung kann nur in einem Verfahren nach § 6 MRG oder §§ 18 ff. MRG bekämpft werden.

Das bedeutet aber auch, dass die Abrechnungen (Jahressalden) inhaltlich abänderbar sind, z.B. durch Herausnehmen irrtümlich verrechneter Rechnungen oder Berücksichtigung von inzwischen ergangener, höchstgerichtlicher Judikatur.

Was Form, Layout etc. der Jahressaldi angeht, ergaben sich immer wieder insbesondere durch unterschiedliche Vorgaben der einzelnen Sachbearbeiterinnen bzw. Sachbearbeiter der Schlichtungsstelle "regionale" Unterschiede.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen, jene Positionen in der Hauptmietzinsabrechnung, die von der Magistratsabteilung 50 bereits bei der Prüfung des Verfahrens für die vorläufige Erhöhung der Mietzinse in der Wohnhausanlage Wien 21, Aistgasse 8 - 30 nicht anerkannt wurden, nicht weiterhin als Ausgabe in den Folgejahren geltend zu machen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Höhe der Streichungen ist individuell von den jeweiligen Sachbearbeiterinnen bzw. Sachbearbeitern sowie der zu beurteilenden Situation abhängig. Durch diesen Umstand sind für Wiener

Wohnen keine linearen Vorgaben ableitbar, die berücksichtigt werden könnten.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde im gegenständlichen Bauvorhaben mit 12. Juni 2014 umgesetzt.

Empfehlung Nr. 2

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen, eine Änderung der Darstellung einzelner Hauptmietzinspositionen anzudenken, damit ohne weitere Zwischenschritte eine Zuordnung der einzelnen Positionen zu wohnungsseitigen bzw. hausseitigen Maßnahmen für die Mieterinnen bzw. Mieter ermöglicht wird.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Bestehende Auswertungen zur Darstellung der Gesamtkosten einer bestimmten Leerwohnung können auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden. Dies gilt vor allem für Mieterbeiräte sowie für die Magistratsabteilung 50. In der Hauptmietzinsabrechnung selbst ist dies nicht so darstellbar, da diese auf den Gewerken basiert.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Eine Änderung der Darstellung einzelner Hauptmietzinspositionen wurde angedacht. Die empfohlene Darstellung kann in einer separaten Auswertung zur Verfügung gestellt werden, jedoch kann eine Darstellung auf wohnungsseitige bzw. hausseitige Maßnahmen nicht erfolgen, da die Hauptmietzinsabrechnung auf Gewerke basiert.

Empfehlung Nr. 3

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen, speziell im Bereich der verrechneten Gartenarbeiten eine ordnungsgemäße Rechnungsabgrenzung sowohl in zeit-

licher Hinsicht als auch betreffend die Zuordnung, ob ein Betriebs- oder Erhaltungsaufwand vorliegt, durchzuführen. Des Weiteren sind den Mieterinnen bzw. Mietern diesbezügliche Erklärungen zur Verfügung zu stellen, damit eventuelle Unklarheiten bereits im Vorfeld ausgeräumt werden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Seitens Wiener Wohnen wird mitgeteilt, dass die mit den angesprochenen Tätigkeiten betrauten Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter bereits aufgefordert wurden, größere Sorgfalt walten zu lassen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde mit 1. Juli 2014 umgesetzt.

Empfehlung Nr. 4

Der Stadtrechnungshof Wien stellte im Zuge der Einschau in die Erhaltungsrechnungen des Jahres 2012 fest, dass bei Wohnungsinstandsetzungsarbeiten neue Wohnungseingangstüren eingebaut und in der Hauptmietzinsabrechnung 2012 als Erhaltungsarbeiten verrechnet wurden. Dies war insofern bemerkenswert, da der Austausch von Wohnungseingangstüren in § 18 MRG Verfahren als Verbesserungsmaßnahmen enthalten und darüber hinaus in den Sanierungskosten, die als Basis für die Berechnung der vorläufigen Erhöhung des Mietzinses herangezogen wurden, enthalten war.

Es war daher zu empfehlen, die Kosten jener Arbeiten, die Bestandteil eines § 18 MRG Verfahrens sind, unter diesem zu verrechnen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird bereits entsprochen. Bei den thematisierten Wohnungseingangstüren handelt es sich um vereinzelt Türen, die vor Beginn der Sanierungsarbeiten erneuert werden mussten. Die im Zuge der Sanierung ge-

tauschten Wohnungseingangstüren wurden auf der entsprechenden Sanierungsposition verrechnet.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde mit 12. Juni 2014 umgesetzt.

Empfehlung Nr. 5

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen, die Investitionsprämie entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den dazu ergangenen oberstgerichtlichen Entscheidungen in der Hauptmietzinsabrechnung zu verrechnen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Gemäß Berechnungsmodell der Magistratsabteilung 50 darf keine Investitionsprämie verrechnet werden, wenn ein § 18 MRG Verfahren absehbar und der Saldo der Wohnhausanlage negativ ist. Diese Regelung findet sich in einer Dienstanweisung wieder. Die damit befassten Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter werden an diese Dienstanweisung erinnert und darauf hingewiesen, dass vor Einreichung eines Mietzinserhöhungsverfahrens die zehnjährige Hauptmietzinsabrechnung auf diese Bestimmungen zu prüfen ist.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde mit 12. Juni 2014 umgesetzt.

Empfehlung Nr. 6

Die stichprobenweise Einschau in die abgeschlossenen Mietverträge der gegenständlichen Wohnhausanlage ergab, dass Wiener Wohnen weder bei den älteren Mietverträgen noch bei den erst kürzlich abgeschlossenen Verträgen von der Möglichkeit Ge-

brauch machte, einzelne Bestimmungen des ABGB abzubedingen, sodass eine subsidiäre Geltung des ABGB vorlag.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen zu evaluieren, ob und inwieweit von der Möglichkeit, einzelne Bestimmungen des ABGB abzubedingen, Gebrauch gemacht werden soll.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Wiener Wohnen wird der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien Folge leisten und beim künftigen Abschluss von Mietverträgen auf eine allenfalls erforderliche und zulässige Abbedingung von Bestimmungen des ABGB Bedacht nehmen sowie die Mietvertragsmuster in diesem Sinn evaluieren.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wird geplant.

Eine generelle Evaluierung und Überarbeitung der Mietverträge ist für Anfang November 2014 im Rahmen eines Arbeitskreises vorgesehen. Im Zuge dessen soll auch die Möglichkeit, einzelne Bestimmungen des ABGB abzubedingen, evaluiert werden.

Seit dem Jahr 2005 kommen bereits Vertragstexte unter Ausschluss des § 1097 ABGB zur Anwendung.

Empfehlung Nr. 7

Die Beschreibungen der Wohnhausanlage sind der Internetseite des Wiener Kulturgutes - Gemeindebau - Hofbeschreibungen entnommen. Auffallend war, dass die angebotenen Informationen von unterschiedlicher Qualität waren und nicht immer den tatsächlichen Gegebenheiten entsprachen. So wurde vom Ende der geplanten Sanierung im Jahr 2013 ausgegangen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, künftig die im Internet angebotenen Informationen über die einzelnen Wohnhausanlagen regelmäßig einer Überprüfung zu unterziehen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Zwischenzeitlich wurde der Planwert aktualisiert. Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird nachgekommen, da bereits in den letzten Jahren regelmäßige Aktualisierungen der im Internet angebotenen Daten erfolgten.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde mit 12. Juni 2014 umgesetzt.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im November 2014