



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

StRH III - 1/16

Maßnahmenbekanntgabe zu

MA 69, Prüfung eines Liegenschaftsverkaufes
unter vorangehender Gewährung einer Kaufoption

samt Umwidmungsbedingung betreffend ein
Grundstück in 1220 Wien, Zschokkegasse 140

Prüfungersuchen gem. § 73e Abs 1 WStV

vom 30. Dezember 2015

INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfungsberichtes	4
Kurzfassung des Prüfungsberichtes	4
Bericht der Magistratsabteilung 69 zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen	5
Umsetzungsstand im Einzelnen	6
Empfehlung Nr. 1	6
Empfehlung Nr. 2	7
Empfehlung Nr. 3	7
Empfehlung Nr. 4	8
Empfehlung Nr. 5	8
Empfehlung Nr. 6	9
Empfehlung Nr. 7	10
Empfehlung Nr. 8	10
Empfehlung Nr. 9	11
Empfehlung Nr. 10	12
Empfehlung Nr. 11	12
Empfehlung Nr. 12	13

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
Art	Artikel
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
EUR	Euro
gem.	gemäß
lt	laut

MA Magistratsabteilung

Nr. Nummer

StRH Stadtrechnungshof

WStV Wiener Stadtverfassung

z.B. zum Beispiel

Erledigung des Prüfungsberichtes

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog aufgrund eines Ersuchens gem. § 73e Abs 1 WStV vom 18. Dezember 2015 eine Liegenschaftstransaktion der Magistratsabteilung 69 im 22. Wiener Gemeindebezirk einer Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 15. März 2017 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 22. März 2017, Ausschusszahl 35/17 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung des Prüfungsberichtes

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog aufgrund eines Prüfungsersuchens gem. § 73e Abs 1 der Wiener Stadtverfassung eine Liegenschaftstransaktion der Magistratsabteilung 69 im 22. Wiener Gemeindebezirk einer Prüfung. Eine Interessiertensuche wurde dabei nicht durchgeführt, die Kaufpreisermittlung erfolgte auch durch ein externes Gutachten. Im Hinblick auf ein geplantes Zahnambulatorium wurde ein Abschlag vom errechneten Verkehrswert gewährt. Für den Fall einer Vergrößerung der dieser Transaktion zugrunde gelegten Nutzfläche und einer, auch nur teilweisen Änderung des Nutzungszweckes wurden vertraglich Nachzahlungsverpflichtungen vereinbart.

Der Stadtrechnungshof Wien erblickte Verbesserungspotenziale im Hinblick auf die Durchführung von transparenten Verfahren zur Liegenschaftsveräußerung, die Dokumentation und somit Nachvollziehbarkeit der Informationsgewährung gegenüber den beschlussfassenden Gremien sowie die teilweise Nachverrechnung noch offener vertraglicher Verpflichtungen.

Bericht der Magistratsabteilung 69 zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 12 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	12	100,0
In Umsetzung	-	-
Geplant	-	-
Nicht geplant	-	-

Umsetzungsstand im Einzelnen

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

Empfehlung Nr. 1

Die Magistratsabteilung 69 sollte beim Verkauf von Liegenschaften vorzugsweise ein öffentliches Bieterinnen- bzw. Bieterverfahren anwenden. Damit würden möglichst viele am Markt befindliche potenzielle Interessentinnen bzw. Interessenten angesprochen und sowohl der Wettbewerb, die Transparenz des Verkaufsverfahrens als auch ein höchstmögliches Einnahmepotenzial sichergestellt.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der in der Magistratsabteilung 69 bereits existierende Prozess "*Bieterverfahren*" wird unter der Berücksichtigung der "*Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinn des Art 107 Abs 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union*" ständig evaluiert und weiterentwickelt. Liegenschaftsverkäufe werden demnach vorzugsweise aufgrund eines öffentlich publizierten, allgemeinen Bieterverfahrens abgewickelt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Liegenschaftsverkäufe werden vorzugsweise in Form eines öffentlichen Bieterinnen- bzw. Bieterverfahrens durchgeführt. So wurden z.B. im Jahr 2017 zahlreiche Bieterinnen- bzw. Bieterverfahren - vor allem kleinere Bauplätze betreffend - seitens der Magistratsabteilung 69 abgewickelt. Eine diesbezügliche Veröffentlichung der erwerb-

baren Liegenschaften erfolgte bzw. erfolgt über das Internet auch auf einschlägigen Immobilienplattformen.

Empfehlung Nr. 2

Extern erstellte Gutachten sind zumindest auf Plausibilität zu überprüfen. Eine derartige Überprüfung ist nachvollziehbar zu dokumentieren.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

In Zukunft wird verstärkt Augenmerk auf eine Dokumentation der Überprüfung von Gutachten externer Gutachterinnen bzw. Gutachter gelegt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Bereits seit dem ergangenen Prüfungsbericht "MA 69, Prüfung von Optionsverträgen; StRH III - 69-1/14" wird verstärkt auf eine schriftliche Dokumentation bzw. Begründung im Zuge der Stellungnahmen der Sachverständigen der Magistratsabteilung 69 bei Überprüfungen von externen Gutachten geachtet.

Empfehlung Nr. 3

Bei künftigen Optionsverträgen ist eine Indexierung des vereinbarten Kaufpreises vorzusehen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Eine Indexierung des vereinbarten Kaufpreises bei Optionsverträgen ist bereits in den Vertragsmustern der Magistratsabteilung 69 vorgesehen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Eine Kaufpreisindexierung wurde bereits bei zuletzt abgeschlossenen Optionsverträgen vereinbart und ist auch künftig generell vorgesehen.

Empfehlung Nr. 4

Künftig sind in die vom Gemeinderat zu genehmigenden Verträge sämtliche wesentliche Bestimmungen aufzunehmen und offenbar bereits geplante Modifikationen der zur Genehmigung vorgelegten Vertragstexte nicht bloß in der Begründung des Antrages anzuführen. Damit könnten spätere Auslegungsschwierigkeiten bzgl. eines genehmigten Vertrages hintangehalten werden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Künftig wird sichergestellt, dass die im Antrag zur Genehmigung durch den Gemeinderat ausgeführten vertraglichen Modifikationen auch im Vertragstext selbst abgebildet bzw. textlich nachvollzogen werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die zuständigen Mitarbeitenden der Magistratsabteilung 69 wurden darauf hingewiesen, sämtliche Modifikationen auch im Vertrag selbst und nicht nur im Antrag an den Gemeinderat aufzunehmen. Weiters wird infolge verstärkter Überprüfung durch die jeweiligen Dezernentinnen bzw. Dezernenten hierauf Bedacht genommen.

Empfehlung Nr. 5

Künftig sind jene Mindererlöse, die aus der Veräußerung von Liegenschaften zu einem unter dem Verkehrswert liegenden Preis entstehen, explizit und nachvollziehbar in den Anträgen an Kollegialorgane der Stadt Wien darzustellen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Auf allfällige Mindererlöse, die durch den Verkauf unter dem Verkehrswert einer Liegenschaft entstehen, wird künftig in den Anträgen an Kollegialorgane der Stadt Wien verstärkt hingewiesen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Seit der gegenständlichen Prüfung wurde zwar keine diesbezügliche Liegenschaftstransaktion abgeschlossen. Jedoch wird stets im Rahmen von laufenden Verhandlungen hinsichtlich möglicher künftiger Verträge - z.B. für Zwecke des geförderten Wohnbaus - auf die Notwendigkeit der Darstellung von Mindererlösen im Zuge der Antragstellung an Kollegialorgane der Stadt Wien hingewiesen und aufmerksam gemacht.

Empfehlung Nr. 6

Künftig sind wesentliche, einem Antrag an Kollegialorgane der Stadt Wien angeschlossene Beilagen eindeutig zu bezeichnen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Alle einem Antrag an ein Kollegialorgan angeschlossenen Beilagen werden eindeutig bezeichnet und aufgelistet, dies durch verstärkte Anwendung des Vieraugenprinzips überprüft und dadurch weiters sichergestellt, dass Schreibfehler vermieden werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die dem Antrag angefügten Beilagen werden aufgelistet. Die zuständigen Mitarbeitenden der Magistratsabteilung 69 wurden diesbezüglich darauf hingewiesen und es erfolgt auch eine verstärkte Kontrolle durch die jeweiligen Dezenterninnen bzw. Dezenternenten.

Empfehlung Nr. 7

Auf die korrekte formelle Bezeichnung von Gemeinderatsbeschlüssen, insbesondere auf das korrekte Datum der Beschlüsse, ist in Vertragsdokumenten besonderes Augenmerk zu legen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Alle einem Antrag an ein Kollegialorgan angeschlossenen Beilagen werden eindeutig bezeichnet und aufgelistet, dies durch verstärkte Anwendung des Vieraugenprinzips überprüft und dadurch weiters sichergestellt, dass Schreibfehler vermieden werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die zuständigen Mitarbeitenden der Magistratsabteilung 69 wurden darauf hingewiesen und es erfolgt auch eine verstärkte Kontrolle durch die jeweiligen Dezenterninnen bzw. Dezenternenten, um Schreibfehler zu vermeiden.

Empfehlung Nr. 8

Die Magistratsabteilung 69 sollte eine bessere Abstimmung betreffend Formulierungen in Kaufverträgen vornehmen, die Interessen von Beteiligungen der Stadt Wien betreffen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde bereits insofern umgesetzt, als die weiteren von Verträgen der Magistratsabteilung 69 betroffenen Dienststellen, Unternehmungen und Beteiligungen schon jetzt vor Vertragsschluss auf die sie betreffenden Vertragspassagen hingewiesen und in den laufenden Prozess eingebunden werden. In Zukunft wird auf diesen Aspekt verstärkt geachtet werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Sollte ein Vertragspunkt andere Dienststellen oder Beteiligte betreffen, so wurde dies bereits schon bisher grundsätzlich mit den zuständigen Stellen vor Übermittlung des Vertrages an die Vertragspartnerin bzw. den Vertragspartner abgestimmt. Jedoch wurde dieser Umstand mit den zuständigen Mitarbeitenden der Magistratsabteilung 69 nochmals thematisiert. Eine verstärkte Kontrolle hinsichtlich der stattgefundenen Einbeziehung der betroffenen Dienststellen bzw. Einrichtungen der Stadt Wien erfolgt auch durch die jeweiligen Dezentrentinnen bzw. Dezentrenten.

Empfehlung Nr. 9

Künftig ist in Kaufverträgen, in denen die Kaufenden verpflichtet werden, unentgeltlich Dienstbarkeiten einzuräumen, eine Verpflichtung für die Kaufenden vorzusehen, dies auch etwaigen Baurechtsnehmenden zu überbinden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Künftig wird vertraglich sichergestellt, dass Kaufenden allfällig auferlegte Verpflichtungen zu unentgeltlichen Einräumung von Servituten auch etwaigen Baurechtsnehmenden überbunden werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

In den Vertragsmustern der Magistratsabteilung 69 wurden bereits entsprechende Formulierungen, die auch eine verpflichtende Überbindung an die Baurechtsnehmenden beinhalten, vorgesehen.

Empfehlung Nr. 10

Die fehlende Differenz aus der nicht erfolgten Indexierung der zweiten Rate des Servitutsentgeltes in der Höhe von 577,37 EUR ist bei der Vertragspartnerin einbringlich zu machen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Seitens der Magistratsabteilung 69 wurde der Differenzbetrag in Höhe von 577,37 EUR bereits eingefordert.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Der Differenzbetrag aus der nicht erfolgten Indexierung der zweiten Rate des Servitutsentgeltes in der Höhe von 577,37 EUR wurde beglichen; der Ausgleich erfolgte lt. zuständiger Buchhaltungsabteilung am 7. März 2017.

Empfehlung Nr. 11

Entscheidungen, die von dokumentierten Meinungen der eigenen Sachverständigen abweichen, sind nachvollziehbar zu begründen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Begründung für Entscheidungen, die von Stellungnahmen der Sachverständigen abweichen, wird in Zukunft ausführlich und nachvollziehbar dokumentiert.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Derartige Fälle werden nunmehr ausführlicher und mit entsprechender nachvollziehbarer Begründung im Akt dokumentiert.

Empfehlung Nr. 12

Die Magistratsabteilung 69 hat abzuklären, welche tatsächliche Nutzfläche im Kellergeschoß der Liegenschaft, welche der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien zugrunde lag, vorhanden ist und für welche Zwecke diese verwendet wird. Die bisher nicht in Rechnung gestellten Nachzahlungen für die Erweiterung der Nutzfläche und die Änderung des Verwendungszweckes im Kellergeschoß sind bei der Vertragspartnerin einbringlich zu machen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die tatsächliche Nutzfläche im Kellergeschoß der Liegenschaft wird durch die Magistratsabteilung 69 geprüft und eine dementsprechende Nachzahlung vorgeschrieben werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Nach erfolgter Prüfung ergab sich für die tatsächlich verrechenbare Nutzfläche im Kellergeschoß hinsichtlich der Nutzflächenerweiterung und Änderung des Verwendungszweckes ein Nachzahlungsbetrag in der Höhe von insgesamt 10.750,58 EUR. Die Einzahlung desselben erfolgte bereits und wurde von der zuständigen Buchhaltungsabteilung bestätigt.

Für den Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Manfred Jordan

Wien, im November 2017