Der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF) beauftragte für ein Sanierungsvorhaben betreffend ein privates Wohnhaus in Wien 12 einen Architekten mit der Erstellung eines technisch-wirtschaftlichen Gutachtens (insbesondere hinsichtlich der Notwendigkeit der Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen sowie der Preisangemessenheit der Kostenvoranschläge), obwohl im gegenständlichen Fall die diesbezügliche Begutachtung der Magistratsabteilung 25 - Technisch-wirtschaftliche Prüfstelle für Wohnhäuser, besondere Angelegenheiten der Stadterneuerung oblag.

Da das technisch-wirtschaftliche Gutachten der Magistratsabteilung 25 als Entscheidungshilfe für das Schlichtungsverfahren der Magistratsabteilung 16 - Wiener Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten herangezogen wurde, war das vom Architekten erstellte Gutachten hinfällig.

1. Allgemeines

Der WBSF wurde mit Beschluss des Gemeinderates im Jahr 1984 geschaffen. Seine Aufgaben bestehen z.B. in der Vorbereitung, Durchführung und Überwachung von Stadterneuerungsmaßnahmen. Unter Stadterneuerungsmaßnahmen sind Wohnhaussanierungen, wie Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie Sockel- und Totalsanierungen zu subsumieren. Dem WBSF obliegt grundsätzlich die förderungsrechtliche Prüfung von Sanierungsvorhaben. Außerdem ist der WBSF bei Sockel- und Totalsanierungen für die Prüfung der Kostenvoranschläge der vorgesehenen Maßnahmen, für die Abrechnung der Leistungen sowie gegebenenfalls für die Bauaufsicht zuständig. Diese Prüfaufgaben werden vorwiegend vom WBSF und teilweise von Externen durchgeführt.

Bei Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten kann der WBSF auf Wunsch der solche Arbeiten beantragenden Hauseigentümer insbesondere mit der Prüfung der Kostenvoranschläge und der Abrechnung der Leistungen befasst werden.

Anderenfalls werden diese Aufgaben von der Magistratsabteilung 25 wahrgenommen. Die Prüfergebnisse des WBSF bzw. der Magistratsabteilung 25 dienen der Magistratsabteilung 16 als Grundlage für Entscheidungen nach dem Wohnrecht.

2. Vergabe eines Gutachtens

2.1 Am 16. Juli 2002 stellten die Hauseigentümer eines privaten Wohnhauses in Wien 12 an die Magistratsabteilung 16 einen Antrag auf Erhöhung des Hauptmietzinses für die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, dem nach Professionisten gegliederte Kostenvoranschläge mit einer Gesamtsumme von 488.501,-- EUR (dieser Betrag und alle nachfolgend angeführten Beträge ohne USt) angeschlossen waren.

2.2 Mit Schreiben vom 18. Juli 2002 ersuchte die Magistratsabteilung 16 die Magistratsabteilung 25 um die Erstellung eines technisch-wirtschaftlichen Gutachtens (insbesondere hinsichtlich der Notwendigkeit der Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen sowie der Preisangemessenheit der Kostenvoranschläge), weil die Hauseigentümer der gegenständlichen Wohnhausanlage eine diesbezügliche Begutachtung durch den WBSF nicht beantragt hatten.

2.3 Trotz Kenntnis dieses Sachverhaltes beauftragte auch der WBSF im September 2002 im Wege einer Direktvergabe einen Architekten mit der Erstellung eines technisch-wirtschaftlichen Gutachtens, wobei die Beauftragung etwa die gleiche Aufgabenstellung wie das von der Magistratsabteilung 16 an die Magistratsabteilung 25 herangetragene Ersuchen zum Inhalt hatte. Die Beauftragung des Architekten bezog sich auch auf Leistungen nach der Inangriffnahme der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, u.zw. auf die Prüfung der Abrechnung der Arbeiten oder alternativ dazu auf die Bauaufsicht (einschließlich der Prüfung der Abrechnung) unter der Voraussetzung der Übertragung dieser Aufgabe an den WBSF.

In den vom WBSF mit dem Architekten geschlossenen Vertrag wurden - gemessen an der so genannten Prüfgebühr - folgende Verrechnungsanteile festgelegt:

- für die Erstellung des technisch-wirtschaftlichen Gutachtens 30 %,
- entweder für die Bauaufsicht einschließlich der Prüfung der Abrechnung 70 %
- oder für die Prüfung der Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten 40 %.

Die "Prüfgebühr" wurde im gegenständlichen Fall mit 7.229,-- EUR errechnet und ergab sich unter Heranziehung der voraussichtlichen Kosten für die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten auf der Grundlage von Kostenvoranschlägen zuzüglich der Kosten für Planungsleistungen aus der von der Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung, Wohnhaussanierung, Wohnungsverbesserung und Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen mit der Ingenieurkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland im Juni 1986 vereinbarten "Prüfgebührentabelle" unter Hinzurechnung der zwischen dem WBSF und der Ingenieurkammer im Jänner 1991 festgelegten prozentuellen Aufschläge.

2.4 Im Rahmen der Beauftragung wurden vom Architekten die im Juli 2002 von den Hauseigentümern in der Magistratsabteilung 16 eingereichten Kostenvoranschläge über die gegenständlichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten mit einer Gesamtsumme von 488.501,-- EUR eingesehen. Auf Intention des Architekten wurden die Kostenvoranschläge insbesondere hinsichtlich der Massen detaillierter gestaltet. Außerdem erfolgten auch Änderungen des Leistungsbildes, wie beispielsweise hinsichtlich des Dachausbaues, des Blitzschutzes und der Fenster.

Im November 2002 wurden die Kostenvoranschläge von den Hauseigentümern der Wohnhausanlage in Wien 12 der Magistratsabteilung 16 neuerlich vorgelegt, wozu noch ein Kostenvoranschlag in der Höhe von 6.708,65 EUR für die Baustellenkoordination kam. Die Betragssumme dieser Kostenvoranschläge, welche die Magistratsabteilung 16 im Dezember 2002 wiederum der Magistratsabteilung 25 zwecks Erstellung eines technisch-wirtschaftlichen Gutachtens übermittelte, belief sich nunmehr auf 514.939,-- EUR.

3. <u>Ergebnis der Prüfung der Kostenvoranschläge</u>

3.1 Infolge der erwähnten Beauftragung wurden die Kostenvoranschläge nicht nur von der Magistratsabteilung 25, sondern auch vom Architekten geprüft.

Während sich die Prüfung des Architekten insbesondere auf Korrekturen des Leistungsumfanges bezog, nahm die Magistratsabteilung 25 Korrekturen sowohl hinsichtlich des

Leistungsumfanges als auch der Einheitspreise vor. Die Prüfergebnisse sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Leistungen	Preise der Kostenvoranschläge EUR	korrigierte Preise (durch d. Architekten) EUR	korrigierte Preise (durch die MA 25) EUR
Baumeisterarbeiten (allgemein)	173.281,57	156.112,43	142.264,58
Baumeisterarbeiten (in Verbindung mit der Errichtung eines Aufzuges)	103.265,05	102.835,05	95.132,35
Dachdecker- und Spenglerarbeiten	66.823,00	66.212,56	56.896,04
Erneuerung von Fenstern	62.580,63	49.172,88	50.282,03
Sanitärinstallationsarbeiten	47.637,56	44.442,29	47.088,11
Maler- u. Anstreicherarbeiten	25.770,00	23.563,00	23.062,00
Elektroinstallationsarbeiten	19.253,00	19.023,00	19.253,00
Tischlerarbeiten	9.350,00	9.350,00	9.276,00
Baustellenkoordination	6.708,65	-	6.406,50
Summe	514.669,46	470.711,21	449.660,61

Die Tabelle zeigt, dass aus der Prüfung der Kostenvoranschläge durch die Magistratsabteilung 25 höhere Abstriche als aus jener durch den Architekten resultierten.

In dem Zusammenhang war zu bemerken, dass von der Magistratsabteilung 25 korrigierte Preise - auch wenn sie insgesamt betrachtet um rd. 21.050,-- EUR niedriger als die vom Architekten korrigierten Preise waren - in erheblichem Maße über Preisansätzen lagen, die aus Vergabeverfahren der Stadt Wien resultierten. So wurde von der Magistratsabteilung 25 für die Instandsetzung der straßenseitigen Fassade des Wohnhauses in Wien 12 welche Leistung vom Umfang und vom Preis her am stärksten ins Gewicht fällt, ein Preis von 98,-- EUR/m² als angemessen erachtet, obwohl bei Vergabeverfahren der Stadt Wien (unter Einbeziehung der Preise sämtlicher Bieter) für gleiche Leistungen durchschnittlich 75,-- EUR/m² üblich waren. Dieser Sachverhalt wurde vom Kontrollamt in einem gesonderten Bericht (MA 25, Technisch-wirtschaftliche Prüfung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen in Wohnhäusern) ausführlich dargestellt.

<u>Stellungnahme des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds:</u>

Seitens des WBSF ist nicht nachvollziehbar, dass die Preise für

die Instandsetzung der straßenseitigen Fassade des Wohnhauses in Wien 12 mit jenen, die aus Vergabeverfahren der Stadt Wien resultieren, verglichen wurden. Dieses Wohnhaus aus der Gründerzeit weist eine reichhaltig gegliederte Fassade auf. Der Grad der Schadhaftigkeit der Fassade lag vermutlich bei 30 %. Auch wenn aus dem Bericht nicht hervorgeht, welche Objekte das Kontrollamt für Vergleichszwecke heranzog, so ist zu bemerken, dass die Objekte der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" erst nach dem ersten Weltkrieg errichtet wurden und eine gänzlich andere - jedenfalls wesentlich einfachere - Fassadenstruktur aufweisen.

Die Erfahrung des WBSF aus den Ergebnissen offener Vergabeverfahren zeigt, dass für Fassadeninstandsetzungen die Preise der Billigstbieter zwischen rd. 95,-- und rd. 100,-- EUR/m^2 liegen. Die Durchschnittspreise sind um 15 bis 20 % höher.

Gegenäußerung des Kontrollamtes:

Das Kontrollamt zog für seinen Preisvergleich nicht nur Objekte der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" heran, sondern auch solche, die in den Zuständigkeitsbereich anderer Dienststellen der Stadt Wien (wie etwa die Magistratsabteilung 34 - Bau- und Gebäudemanagement) fallen. Die Fassaden der Objekte wiesen eine reichhaltige Gliederung und einen Grad der Schadhaftigkeit von sogar 50 % auf.

Die für die Instandsetzung der straßenseitigen Fassade des Wohnhauses in Wien 12 anerkannten 98,-- EUR/m^2 beinhalten unter der Aufzahlungsposition für die reichhaltige Gliederung der Fassade den Betrag von 16,-- EUR/m^2, während in den bei Vergabeverfahren der Stadt Wien durchschnittlich üblichen 75,-- EUR/m^2 für eine solche Aufzahlungsposition ein um rd. 25 % höherer Betragsanteil, u.zw. rd. 20,-- EUR, enthalten ist.

Der Berechnung der Prüfgebühr bzw. des Honorars des Architekten lag im Wesentli-

chen jene Betragssumme zu Grunde, die sich aus der vom Architekten vorgenommenen Korrektur der Kostenvoranschläge ergab. Dies bedeutete, dass sich die vorgenommenen Korrekturen auf die Höhe des Honorars entsprechend auswirkten.

Dass als Bemessungsgrundlage für die Höhe des Honorars die vom Architekten geprüften Beträge herangezogen wurden, ist ein generelles Thema sämtlicher Honorarordnungen. Der WBSF hat jedoch - um den Vorwurf, "ein hohes Prüfergebnis läge im Interesse des externen Prüfers" entgegenzuwirken - für die Vorprüfung von jenen Objekten, für die keine offenen Vergabeverfahren erfolgen, seit ca. eineinhalb Jahren das Honorar pauschaliert.

3.2 Das vom Architekten erstellte technisch-wirtschaftliche Gutachten, welches neben dem Ergebnis der Prüfung der Kostenvoranschläge auch Stellungnahmen vor allem hinsichtlich der Bauausführung und -abwicklung enthielt, lag im Februar 2003 vor. Hiefür stellte er ein Honorar in der Höhe von 2.285,-- EUR (d.s. 30 % der infolge seiner Korrekturen der modifizierten Kostenvoranschläge sich ergebenden Prüfgebühr von 7.618,-- EUR) in Rechnung, welcher Betrag vom WBSF vergütet wurde.

3.3 Im September 2003 stand das von der Magistratsabteilung 25 erstellte technisch-wirtschaftliche Gutachten zur Verfügung. Dieses wies gegenüber jenem des Architekten - abgesehen vom Ergebnis der Prüfung der Kostenvoranschläge - kaum nennenswerte Unterschiede auf.

3.4 Da das technisch-wirtschaftliche Gutachten der Magistratsabteilung 25 als Entscheidungsgrundlage für das Schlichtungsverfahren der Magistratsabteilung 16 herangezogen wurde, war das vom Architekten erstellte Gutachten hinfällig. Wie eingangs erwähnt, hatte der WBSF den Architekten mit der Erstellung des technisch-wirtschaftlichen Gutachtens beauftragt, obwohl er Kenntnis darüber gehabt hatte, dass der Magistratsabteilung 25 die Ausarbeitung eines solchen Gutachtens oblag. Demnach hätten die dem Architekten zugestandenen Kosten in der Höhe von rd. 2.285,-- EUR ver-

mieden werden können. Das Kontrollamt empfahl dem WBSF, in Hinkunft besonderes Augenmerk auf die kompetenzgerechte Durchführung von Prüfaufgaben zu legen.

Das vom Architekten erstellte Gutachten war nicht erforderlich. Der WBSF war lediglich für die Abgabe einer Stellungnahme gem. § 38 des Mietrechtsgesetzes zuständig. Das dahingehende Ersuchen der Magistratsabteilung 16 wurde vom WBSF irrtümlich als Aufforderung zur Erstellung eines technisch-wirtschaftlichen Gutachtens verstanden.

Diese Vorgangsweise stellt einen Einzelfall dar, der in der Vielzahl der abzuwickelnden Projekte - seit Jänner 2000 wurde der WBSF immerhin rd. 900-mal zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 38 des Mietrechtsgesetzes ersucht - auftrat.

Nach Kenntnis dieses Sachverhaltes wurden vom WBSF insofern Maßnahmen getroffen, als bei schlichtungsstellenpflichtigen Akten vom jeweiligen Referenten u.a. das Anforderungsschreiben der Magistratsabteilung 16 an den WBSF und der Antrag des Hauseigentümers auf Erhöhung des Hauptmietzinses gem. § 18 des Mietrechtsgesetzes dem Vorgesetzten vor der Beauftragung eines externen Prüfers vorzulegen sind. Damit soll sichergestellt werden, dass ein externer Prüfer nur dann mit der Erstellung eines Gutachtens befasst wird, wenn der Hauseigentümer den WBSF als Gutachter anregt.

3.5 Darüber hinaus war bemerkenswert, dass für den Architekten lt. Vertrag mit dem WBSF jedenfalls auch ein Anspruch auf Erbringung der mit der Prüfung der Abrechnung verbundenen Leistungen, deren Anteil - wie bereits erwähnt - preislich mit 40 % der sich ergebenen Prüfgebühr von 7.618,-- EUR festgelegt wurde, bestand.

Für die Prüfung der Rechnungen der konkreten Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

durch den Architekten ist aber Voraussetzung, dass die Hauseigentümer einen Antrag auf Durchführung der Prüfung durch den WBSF stellen. Bis zum Abschluss der Einschau durch das Kontrollamt lag ein derartiger Antrag noch nicht vor. Es war davon auszugehen, dass die Prüfung der Rechnungen der Magistratsabteilung 25, die bereits mit der Erstellung des technisch-wirtschaftlichen Gutachtens betraut worden war, zufällt. Außerdem bestand - lt. WBSF - nicht die Absicht, dem Architekten die Bauaufsicht zu übertragen.

Dem WBSF wurde vom Kontrollamt noch im Verlauf der Einschau empfohlen, Maßnahmen hinsichtlich der Hintanhaltung einer doppelten Prüfung der Abrechnung zu setzen.

Gemäß den Bestimmungen des Vertrages des WBSF mit dem externen Prüfer besteht die Möglichkeit, dass der WBSF eine Unterbrechung der Leistungserfüllung anordnen kann. Wenn diese Unterbrechung länger als sechs Monate dauert, kann jeder Vertragspartner vom Vertrag zurücktreten. Vom WBSF wird der Rücktritt nicht mehr zu erklären sein, weil der externe Prüfer von sich aus auf die Erbringung von weiteren Leistungen verzichtete.