TO 14

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-2/12

Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen",

Prüfung der finanziellen Situation einer Wohnhausanlage

Tätigkeitsbericht 2011

KURZFASSUNG

Im Rahmen der Prüfung der finanziellen Situation einer Wohnhausanlage der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" - versuchte das Kontrollamt, die Hauptmietzinsabrechnungen über mehrere Jahre hinweg aus der Sicht der Mieterinnen bzw. Mieter zu analysieren. Dabei zeigte sich, dass die Ermittlung der gesamten Kosten bestimmter Leerwohnungsinstandsetzungen mit den Mitteln einer Mieterin bzw. eines Mieters, wenn überhaupt, nur mit großem Aufwand möglich erscheint.

Im prüfgegenständlichen Fall wurden beginnend im Jahr 1997 Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten durchgeführt, die zum Teil im Weg einer Vorgriffsfinanzierung in den Hausabrechnungen der Jahre 2000 bis 2013 verrechnet werden. Umfassende Bezug nehmende Unterlagen konnten von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" nicht vorgelegt werden.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines 4
2. Rechtliche Rahmenbedingungen 4
3. Präzisierung der Formulierung "übersichtlicher Form" 7
3.1 Oberstgerichtliche Entscheidungen 7
3.2 ÖNORM A 4000 8
4. Hauptmietzins-Abrechnungen von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" 10
5. Rechnungseinsicht auf der CD-ROM 15
5.1 Inhalt der CD-ROM 19
5.2 Unterschied zwischen CD-ROM und der Langfassung in Papierform 20
5.3 Formale Feststellung zur Hauptmietzins-Abrechnung 21
6. Darstellung der Hauptmietzins-Einnahmen 24
7. Hauptmietzins-Ausgaben 25
8. Investitionsprämie 26
9. Vorgriffsfinanzierung im Allgemeinen 28
9.1 Vorgriffsfinanzierung in der prüfgegenständlichen Wohnhausanlage 29
9.2 Feststellungen zu der Vorgriffsfinanzierung 33

Anhang
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE HINWEISE 36

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Allgemeines

Aufgrund mehrerer inhaltsgleicher Beschwerden bzgl. der "schlechten" finanziellen Situation von Wohnhausanlagen von WW (HMZ-Reserve bzw. Saldo HMZ-Abrechnungen ist negativ) unterzog das Kontrollamt die HMZ-Abrechnung am Beispiel einer Wohnhausanlage im 10. Wiener Gemeindebezirk einer Überprüfung auf formelle Richtigkeit und stichprobenweise Einschau einzelner Verrechnungspositionen.

In der betroffenen Wohnhausanlage hat WW im Zeitraum zwischen den Jahren 1996 und 2010 kein Mietzinserhöhungsverfahren nach § 18 MRG angestrebt bzw. durchgeführt, infolgedessen die HMZ-Abrechnungen auch keiner Überprüfung durch die Magistratsabteilung 50 bzw. durch ein Gericht zugeführt wurden. Die von WW bisher getätigten Investitionen wurden aus der vorhandenen HMZ-Reserve finanziert und wirkten sich für die Mieterinnen bzw. Mieter nicht bzw. noch nicht in der monatlichen Miete aus.

Die Höhe der einzelnen Rechnungsposten war nicht Gegenstand der Prüfung, vielmehr analysierte das Kontrollamt die HMZ-Abrechnungen über mehrere Jahre hinweg aus Sicht der Mieterinnen bzw. Mieter. Ein weiteres Ziel der Einschau war es, festzustellen, welche verrechneten Positionen in der HMZ-Abrechnung als Kostentreiber anzusehen waren und ob bzw. welche Maßnahmen sich für eine Reduzierung der Ausgaben zur Konsolidierung der HMZ-Reserve eignen würden.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Die Vermieterin bzw. der Vermieter ist lt. § 20 Abs. 1 MRG verpflichtet, in übersichtlicher Form eine Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben eines jeden Kalenderjahres zu legen. In den Ziffern eins und zwei zählt das MRG jene Positionen auf, die als Einnahmen und Ausgaben den Mieterinnen bzw. Mietern gegenüber verrechnet werden dürfen.

Weiters sieht § 20 Abs. 3 MRG die Verpflichtung der Vermieterin bzw. des Vermieters vor, spätestens zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres die Abrechnung über das

vorausgegangene Kalenderjahr bei der Hausbesorgerin bzw. beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieterinnen bzw. Hauptmieter aufzulegen und in geeigneter Form Einsicht in die Belege - bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege - zu gewähren. Auf Verlangen einer Hauptmieterin bzw. eines Hauptmieters sind von der Abrechnung auf ihre und seine Kosten Kopien anfertigen zu lassen.

Wenn eine Vermieterin bzw. ein Vermieter ihrer bzw. seiner Verpflichtung zur Legung der HMZ-Abrechnung nicht nachkommt, sind in § 20 Abs. 4 MRG Möglichkeiten für die Mieterinnen bzw. Mieter festgeschrieben, die eine Vorlage derselben über gerichtliche Schritte erzwingen.

2.2 Diese Norm erlegt der Vermieterin bzw. dem Vermieter in § 20 Abs. 1 und 3 MRG eine Abrechnungsverpflichtung eigener Art auf und regelt die Ermittlung einer, als Mietzinsreserve bzw. Mietzinsabgang bezeichneten mietrechtlichen Rechnungsgröße unter Festlegung der in die Abrechnung aufzunehmenden, teils fiktiven Einnahmen- und Ausgabenpositionen. Sie gibt der Hauptmieterin bzw. dem Hauptmieter das Recht, die Abrechnung zu erzwingen und Belegeinsicht zu erhalten. Zur Durchsetzung dieses Rechtes sieht das MRG die Verhängung einer Ordnungsstrafe vor.

Von Bedeutung ist die HMZ-Abrechnung vorerst als Grundlage der sich aus ihr ergebenden Mietzinsreserve. Die Höhe der in den jeweils vorangegangenen letzten zehn Kalenderjahren errechneten Mietzinsreserven ist wiederum für die Verpflichtung der Vermieterin bzw. des Vermieters ausschlaggebend, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten vorzunehmen, sowie für dessen Berechtigung zur Durchführung von Erhaltungs- und allenfalls Sanierungsarbeiten eine Erhöhung der HMZ gemäß §§ 18 ff MRG zu beantragen.

2.3 Die Vorgängerbestimmung, § 9 MG, verpflichtete die Vermieterin bzw. den Vermieter zur Auflage einer Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben der letzten sieben Jahre ("siebenjährige Mietzinsreserve", bis zur Novelle 1974 "fünfjährige Mietzinsreserve"). Demgegenüber sieht die heutige Regelung eine Pflicht zur Vorlage der Abrechnung und

Gewährung von Belegeinsicht nur für das unmittelbar vorangegangene Kalenderjahr vor. Die einzelnen Mietzinsreserven sind nur im Fall eines Mietzinserhöhungsverfahrens nach den §§ 18 ff MRG zu saldieren, das MRG kennt daher keine einheitliche Mietzinsreserve mehr.

2.4 § 20 MRG wurde seit dem Inkrafttreten des MRG nicht weniger als zehnmal - wiewohl teils nur geringfügig - geändert, wobei aufgrund der Bedeutung der HMZ-Abrechnung im Mietzinserhöhungsverfahren gem. § 18 ff MRG die verschiedenen Fassungen teilweise auch heute noch relevant sind, da die HMZ-Abrechnungen für die der Antragstellung vorangehenden vollen zehn Kalenderjahre nach den für die jeweiligen Jahre in Geltung gestandenen Fassungen jener Jahre zu beurteilen sind.

Die erste, am 1. Jänner 1986 in Kraft getretene, Änderung trug der Novellierung des § 45 MRG Rechnung, bezeichnete den Erhaltungsbeitrag neu als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag und stellte durch Präzisierung klar, dass auch bei Geschäftsräumlichkeiten die Wertsicherungsbeträge abrechnungsrelevant sind. Eine inhaltliche Änderung war damit nicht verbunden.

Die zweite Änderung (WGN 1989) betraf die Erhöhung der Ordnungsstrafe von 363,36 EUR auf 1.453,46 EUR.

Mit dem 2. WÄG 1991 wurde der Ausgabenkatalog um die lit. d (Tilgung und Verzinsung von Förderungsdarlehen) und lit. e (Aufwandersatz nach § 10 Abs. 6 MRG, nunmehr 3. Satz) erweitert.

Andererseits war durch die gleichzeitige Novellierung des § 10 MRG, Befriedigung des Ersatzanspruches der früheren Mieterin bzw. des früheren Mieters durch die Vermieterin bzw. durch den Vermieter und Aufnahme in die HMZ-Abrechnung, eine gleichgelagerte Regelung in § 20 MRG erforderlich geworden.

Eine entscheidende Änderung brachte das 3. WÄG, welches auch die Verrechnungsvorschriften dem geänderten Mietzinsbildungssystem anzupassen hatte. Im Einnah-

menkatalog traten bei den fiktiven Einnahmen für von der Vermieterin bzw. vom Vermieter benützte Objekte die entsprechenden Beträge des neu eingeführten Richtwertes.

Mit dem Strukturanpassungsgesetz 1996 wurde die Möglichkeit der Bildung einer steuerfreien Rücklage abgeschafft.

Durch die Novelle 1997 wurde zum Ausgleich die Steuerabgeltung eingeführt, die der Vermieterin bzw. dem Vermieter erlaubt, ab dem 1. Jänner 1998 ihre bzw. seine Einkommenssteuerbelastung der Mietzinseinkünfte pauschaliert als Ausgabe in der Mietzinsreserve anzusetzen.

Die Änderung der Novelle 1999 betraf im Wesentlichen die Anpassung der Abrechnungsvorschrift des Abs. 3 an den technischen Fortschritt, indem die für Belege auf Datenträgern bei der Belegeinsicht einzuhaltende Vorgangsweise ausdrücklich in das Gesetz aufgenommen wurde.

Schließlich wurde infolge einer Änderung des Hausbesorgerrechts mit der Novelle 2000 der Gesetzestext hinsichtlich der Auflegung der Abrechnung bei der Hausbesorgerin bzw. beim Hausbesorger bereinigt, indem dessen Erwähnung entfiel.

Mit der MRN 2001 entfiel in Anbetracht der Neufassung des § 45 MRG in Abs. 1 Z 1 lit. a die Wendung "Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag". Eine inhaltliche Änderung war damit nicht verbunden.

3. Präzisierung der Formulierung "übersichtlicher Form"

Im MRG findet sich kein Hinweis, wie der Verpflichtung der Legung der HMZ-Abrechnung in übersichtlicher Form nachgekommen werden kann. Diesbezüglich hat sich jedoch eine oberstgerichtliche Judikatur entwickelt, die als gesicherte Rechtsprechung anzusehen ist.

3.1 Oberstgerichtliche Entscheidungen

Exemplarisch werden einige Rechtsätze des OGH im Folgenden dargestellt.

3.1.1 Eine ordnungsgemäße Abrechnung liegt nur vor, wenn die Mieterin bzw. der Mieter schon anhand des Inhaltes der Abrechnung überprüfen kann, ob sie alle in § 20 Abs. 1 Z 1 MRG als Einnahmen auszuweisenden Beträge, jedoch keine anderen als die in § 20 Abs. 1 Z 2 MRG angeführten Ausgabenbeträge enthält. Durch Vergleich mit den diesbezüglichen Belegen soll die Kontrolle der HMZ-Abrechnung ermöglicht, nicht aber dieselbe durch Vorlage der Belege ersetzt werden.

Daraus folgt, dass in der HMZ-Abrechnung die Einnahmen aufgeschlüsselt nach Mieterinnen bzw. Mieter (oder zumindest nach Mietobjekten) derart detailliert anzugeben sind, dass jede Mieterin bzw. jeder Mieter des Hauses aus der Abrechnung entnehmen kann, welcher Betrag in jedem einzelnen Monat für das einzelne Mietobjekt als Einnahme verrechnet wurde. Ebenso muss aus der Abrechnung hervorgehen, welche konkreten einzelnen Ausgabenposten geltend gemacht werden.

3.1.2 Die formellen und inhaltlichen Anforderungen, die an die Abrechnung zu stellen sind, ergeben sich mangels näherer Umschreibung im MRG aus dem Zweck der Abrechnung, den Hauptmieterinnen bzw. Hauptmietern eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung zu liefern, ob die Vermieterin bzw. der Vermieter bei der Vorschreibung der Pauschalraten, bei der Rückerstattung des Überschusses oder bei der Nachforderung des Fehlbetrages die zwingenden Bestimmungen des MRG eingehalten, also insbesondere nur nach dem MRG zulässige Beträge als Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Gesamtkosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen berücksichtigt hat. Die Abrechnung hat daher eine übersichtliche, entsprechend aufgegliederte Verzeichnung der im abgerechneten Kalenderjahr der Vermieterin bzw. dem Vermieter gegenüber fällig gewordenen Bewirtschaftungskosten zu enthalten, die für eine durchschnittliche Mieterin bzw. einen durchschnittlichen Mieter des Hauses nachvollziehbar ist und durch die jeweilige Bezeichnung der dazugehörigen Belege (die in einer übersichtlich geführten Belegsammlung leicht auffindbar sein müssen) deren Kontrolle ermöglicht. Die Einsichtgewährung in die Belege vermag eine entsprechende Abrechnung nicht zu ersetzen.

3.2 ÖNORM A 4000

Die HMZ-Abrechnungen werden von WW wie die, in diesem Bericht nicht behandelten, BK-Abrechnungen in Anlehnung an die ÖNORM A 4000 erstellt.

Die ÖNORM A 4000 enthält Empfehlungen für die Erstellung von Abrechnungen gemäß §§ 20 bis 24 MRG, §§ 19 bis 19d WGG und § 34 WEG 2002 durch die Rechnungslegerin bzw. den Rechnungsleger. Die Rechnungslegungs- und Informationspflichten nach wohnrechtlichen Vorschriften bleiben dadurch unberührt. Diese ÖNORM regelt die Abrechnung von Betriebskosten, Kosten gemeinsamer Anlagen, Kosten der Erhaltung und Verbesserung sowie sonstigen Aufwendungen für Gebäude, von denen mindestens ein Nutzungsobjekt den Abrechnungsvorschriften entweder des MRG, des WGG oder des WEG 2002 unterliegt.

Die ÖNORM regelt weiters abrechnungsrelevante Begriffe wie Kurzfassung und Langfassung der HMZ-Abrechnung. Als Kurzfassung wird die Übersicht aller, nach Sachgruppen geordneter, Ausgaben und allfälliger Einnahmen sowie Ausweis der nach Aufteilungsschlüsseln auf das Nutzungsobjekt entfallenden Beträge der Abrechnungsperiode verstanden. Die Langfassung ist die Aufstellung aller der Abrechnungsperiode zuzuordnenden Ausgaben und allfälliger Einnahmen, jeweils unter Anführung der Zahlungsempfängerin bzw. des Zahlungsempfängers und des Zahlungszwecks lt. Belegsammlung samt einer Darstellung der Rechenschritte, die zum Saldo der Kurzfassung geführt haben.

Im Bereich der Belegsammlung legt die ÖNORM A 4000 fest, dass die Rechnungserstellerin bzw. der Rechnungsersteller die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege in übersichtlicher und nachprüfbarer Weise - auch auf Datenträgern - zu sammeln hat. Der Belegsammlung ist eine Liste aller Bewirtschaftungskosten (Langfassung) und Einnahmen bzw. Vorschreibungen sowie eine nachvollziehbare Darstellung jener Rechenschritte, insbesondere Aufteilungsschlüssel, voranzustellen, die zur Ermittlung der betragsmäßigen Anteile dienen.

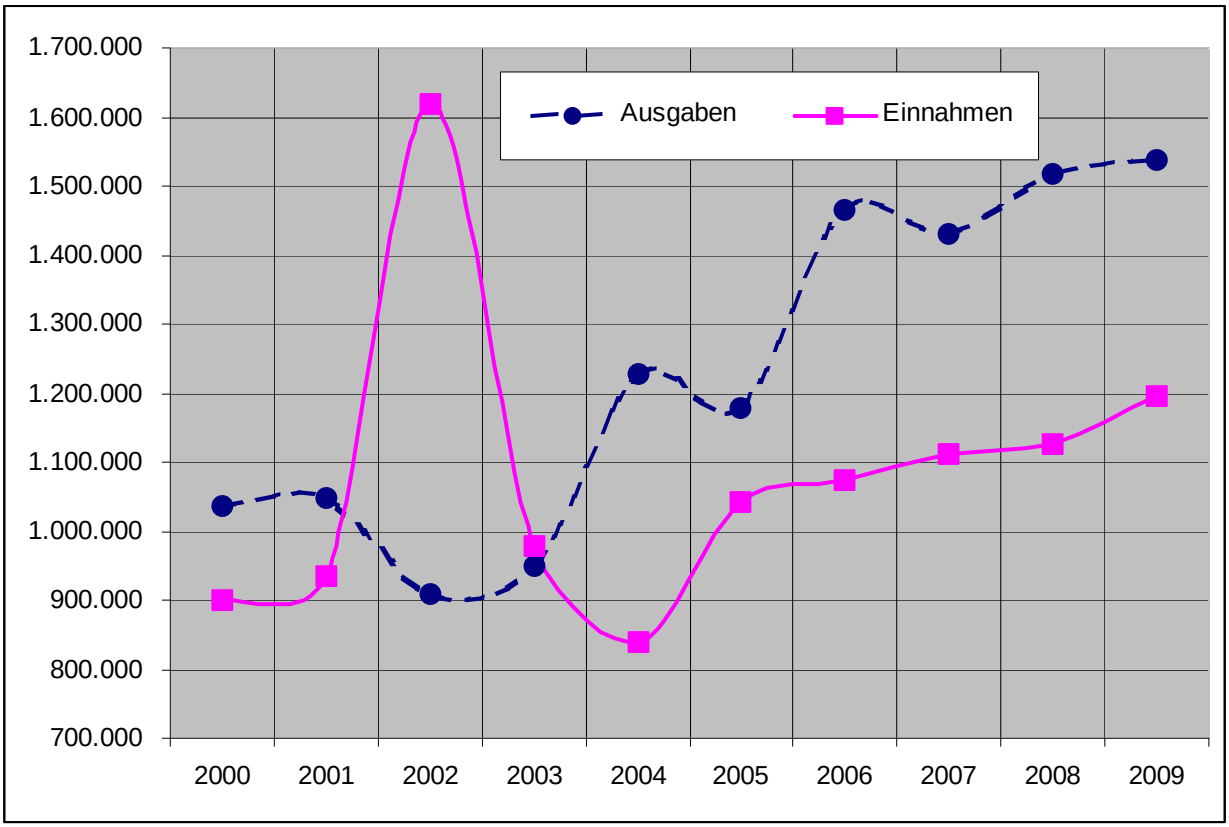
Durch konkrete Musterabrechnungen wird dargelegt, wie eine ordnungsgemäße Abrechnung zu erfolgen hat.

Der Anspruch der Mieterin bzw. des Mieters bezieht sich allerdings nur auf die Legung einer zumindest formell vollständigen HMZ-Abrechnung. Eine materiell richtige Abrech-

nung hingegen kann nicht im gerichtlichen Verfahren erzwungen werden. Das bedeutet, die Mieterinnen bzw. der Mieter haben das Recht, eine HMZ-Abrechnung vorgelegt zu bekommen und in die Belege Einsicht zu nehmen. Wenn aber inhaltliche Mängel festgestellt werden, besteht keine Verpflichtung der Vermieterin oder des Vermieters diese zu korrigieren. Im Gegensatz zu der BK-Abrechnung, die auf Antrag von der Schlichtungsstelle bzw. dem Gericht auf Richtigkeit überprüft werden kann, besteht für die HMZ-Abrechnung lediglich in einem Verfahren nach § 18 MRG die Möglichkeit der Überprüfung der zehnjährigen HMZ-Reserve. Neben der Überprüfung derselben in einem Mietzinserhöhungsverfahren durch die Schlichtungsstelle, bzw. in der Folge durch ein Gericht, steht den Mieterinnen bzw. Mietern das Recht zu, die HMZ-Ausgaben der letzten zehn Jahre zu beeinspruchen.

4. Hauptmietzins-Abrechnungen von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"

Die nachfolgende Grafik stellt die Ergebnisse der HMZ-Abrechnungen des prüfgegenständlichen Objektes der letzten zehn Jahre (2000 bis 2009) anhand der den Mieterinnen bzw. Mietern jährlich zugestellten Hausabrechnungen dar.



Der Vergleich zwischen den Einnahmen und den Ausgaben lässt deutlich erkennen, dass WW in den letzten zehn Jahren mit einer Ausnahme immer mehr ausgegeben hat, als im gleichen Jahr eingenommen wurde. Die erhebliche Einnahmensteigerung im Jahr 2002 stellt insofern eine Besonderheit dar, als diese nicht auf höhere Mieteinnahmen zurückzuführen ist, sondern auf die Auszahlung von gewährten Fördermitteln für eine durchgeführte Sanierung. Demgegenüber wurden 2004 zu viel geförderte Beträge wieder in Abzug gebracht. Die Summe der Differenz zwischen den Einnahmen und den Ausgaben von zehn Jahren stellt die HMZ-Reserve dar.

An dieser Stelle war vom Kontrollamt anzumerken, dass, im Gegensatz zu der Abrechnung der Betriebskosten, deren Jahresergebnis mit einem Guthaben oder einer Nachzahlung sich zunächst unmittelbar auf die Höhe der Augustmiete bei WW auswirkt, das Ergebnis der HMZ-Abrechnung für die laufende, monatliche Miete ohne Bedeutung ist.

Obwohl die Legung der HMZ-Abrechnungen primär der Erfüllung einer gesetzlichen Verpflichtung dient, gewinnen diese immer mehr an Bedeutung, da sie Aufschluss über

die finanzielle Situation einer Wohnhausanlage geben und über den gesetzlichen Betrachtungszeitraum der letzten zehn Jahre mitentscheidend für die Festsetzung eines erhöhten Mietzinses in einem Mietzinserhöhungsverfahren nach § 18 MRG sind.

4.1 Bemerkenswert war, dass WW bei Verfahren nach § 18 MRG dem Antrag an die Schlichtungsstelle nicht die HMZ-Abrechnungen der letzten zehn Jahre, die den Mieterinnen bzw. Mietern zugestellt werden, beilegt, sondern eigens eine zehnjährige HMZ-Abrechnung durch die Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 11 erstellen lässt. Ein dem Kontrollamt aktuell vorliegendes Beispiel einer HMZ-Abrechnung für das Jahr 2008 zeigt, dass die HMZ-Reserve für die Jahre 1999 bis 2008 auf dem Mieterinnen- bzw. Mieterexemplar ein Minus von 3.889.065,76 EUR ausweist, während die, von der Buchhaltungsabteilung 11 erstellte HMZ-Abrechnung für denselben Zeitraum lediglich einen Abgang von 2.529.137,60 EUR enthält. Bisherigen Erfahrungswerten aus anderen Einschauen folgend ist davon auszugehen, dass eine Überprüfung der HMZ-Abrechnung durch die Schlichtungsstelle eine weitere Saldenkorrektur ergeben wird.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Im Gegensatz zur Rechtslage zum MG sieht das nunmehr seit 1982 geltende MRG keine mehrjährige Mietzinsreserve (bzw. ein Mietzinspassivum) vor, sondern gem. § 20 Abs. 1 Z 1 MRG, jeweils eine jährliche Gegenüberstellung von "Einnahmen" (§ 20 Abs. 1 Z 1 MRG) und "Ausgaben" (§ 20 Abs 1 Z 2 MRG) als Mietzinsreserve bzw. Mietzinsabgang vor, d.h. Jahressalden, ohne Rücksicht auf die Ergebnisse der vergangenen Jahre.

Zu einer Saldierung zwischen den Mietzinsreserven und Mietzinspassiva verschiedener Jahre, kommt es im Fall von Verfahren nach § 6 MRG oder eben bei §§ 18 ff MRG.

Da sowohl die jährlichen Mietzinsreserven als auch Mietzinsabgänge reine Rechnungsgrößen sind, zieht selbst die ordnungsge-

mäße Legung der HMZ-Abrechnung (Jahressaldo) keinerlei Rechtswirkungen, insbesondere keine (inhaltliche) Bindung für spätere Verfahren, nach sich. Die inhaltliche Richtigkeit einer HMZ-Abrechnung 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.

Dies hat aber auch zur Folge, dass es sich bei dem in § 6 bzw. §§ 18 ff MRG-Verfahren um vorzulegende Saldierung von Jahressalden und nicht um die Legung von zehn einzelnen HMZ-Abrechnungen handelt.

Was Form, Layout etc. der zehn Jahressaldos angeht, so ergaben sich immer wieder insbesondere durch unterschiedliche Vorgaben der einzelnen Sachbearbeiter der Schlichtungsstelle (z.T. optischer bzw. formaler Natur) "regionale" Unterschiede.

4.2 WW legt die HMZ-Abrechnung zeitgleich mit der BK-Abrechnung im Juni des die Abrechnung betreffenden, nachfolgenden Jahres und stellt diese den Mieterinnen bzw. Mietern in Form der sogenannten Kurzfassung per Post bis längstens 30. Juni zu. Die HMZ-Abrechnung der prüfgegenständlichen Wohnhausanlage sah für das Jahr 2009 wie folgt aus:

Ausgaben	in EUR
Gebäudeerhaltung	
Baumeisterarbeiten	108.031,30
Bauspenglerarbeiten	25.757,42
Fliesen-, Plattenlegerarbeiten	30.638,68
Asphaltarbeiten	15.077,69
Schlosserarbeiten	23.652,23
Rauch-, Abgas- und Lüftungsfänge	11.934,25
Tischlerarbeiten	114.294,84

Ausgaben	in EUR
Holzfußböden	65.037,59
Glaserarbeiten	1.938,11
Beschichtung auf Holz und Metall	3.320,43
Beschichtung auf Mauerwerk, Putz und Beton	41.347,57
Klebearbeiten für Boden und Wandbeläge	4.905,94
Sanierung von Fenstern und Türen aus Holz	85.215,69
Gartengestaltung und Landschaftsbau	17.147,78
Haus- und Garteninventar	8.309,02
Hausbetreuung	292,60
Elektroinstallationen	120.530,94
Gas Wasser Installationen	103.796,13
Aufzugsarbeiten	135.921,44
Gutachten	1.954,88
Sonstiges	27.612,68
Diverses	666,03
Vorgriffsabdeckung *)	87.781,58
Zwischensumme	1.035.164,82
Investitionsprämie	207,032,96
Ablöse bei Standardanhebung (§ 10 MRG, 1/10 pro Jahr)	67,44
Rückersatz an Mieter	2.225,00
Zwischensumme	1.244.490,22
Schuldendienstausgaben	
Eigenmittelannuitäten	292.540,54
Summe Ausgaben	1.537.030,76
Einnahmen	
Hauptmietzinse	641.365,43
EVB	501.420,86
PKW-Gebühr	38.644,92
Leerstandsmiete	659,84
Anerkennungszinse/Werbeeinnahmen	1.412.64
Ersätze	9.909,83
Versicherungsvergütungen	2.073,38
Summe Einnahmen	1.195.486,90

Salden (Erhaltung)	in EUR
Hauptmietzins	
Übertrag 2008	-1.436.466,83
Vortrag 1999	-312.608,32
Einnahmen 2009	1.195.486,90
Ausgaben 2009	-1.537.030,76
Saldo für den Zeitraum 01.01.2000 - 31.12.2009	-1.465.402,37
*) Vorgriffsabdeckung 2000	27.795,69
Vorgriffsabdeckung 2001	35.471,73
Vorgriffsabdeckung 2002	759,33
Vorgriffsabdeckung 2003	20.107,42
Vorgriffsabdeckung 2004	3.647,41
Summe	87.781,58

In einem Begleitschreiben zu der HMZ-Abrechnung wird den Mieterinnen bzw. Mietern angeboten, in die sogenannte Langfassung der HMZ-Abrechnung Einsicht zu nehmen.

Die Auflage der Langfassung erfolgt entweder im zuständigen Kundendienstzentrum von WW oder bei der für die Wohnhausanlagen zuständigen Hausbesorgerin bzw. dem zuständigen Hausbesorger.

Die Langfassung der HMZ-Abrechnung und die zugrundeliegende Belegsammlung können von den Mieterinnen bzw. Mietern nach Terminvereinbarung im Kundendienstzentrum eingesehen werden. Bei der Belegsammlung handelt es sich um die Sammlung aller der Abrechnung zugrunde liegenden Belege in übersichtlicher und nachprüfbarer Weise, sodass sie den Sachgruppen eindeutig zugeordnet werden können.

Einsichtnahmen in die Belege können nach telefonischer Terminvereinbarung in der Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 11 vorgenommen werden. Ein entsprechender Hinweis ist in der Kurzfassung enthalten.

Die Einsichtnahmen sollen lt. WW primär nur noch am Bildschirm im System RUBENS bzw. direkt aus der SAP-Langfassung erfolgen. Die Mieterinnen bzw. Mieter können sich auch Kopien einzelner Belege gegen ein Entgelt in der Höhe von 0,40 EUR zuzüglich USt pro Kopie anfertigen. Gewählte Mieterinnen- bzw. Mieterbeiräte haben nach dem Mieterinnen- bzw. Mietermitbestimmungsstatut Anspruch auf einen kostenlosen Ausdruck der Belege.

5. Rechnungseinsicht auf der CD-ROM

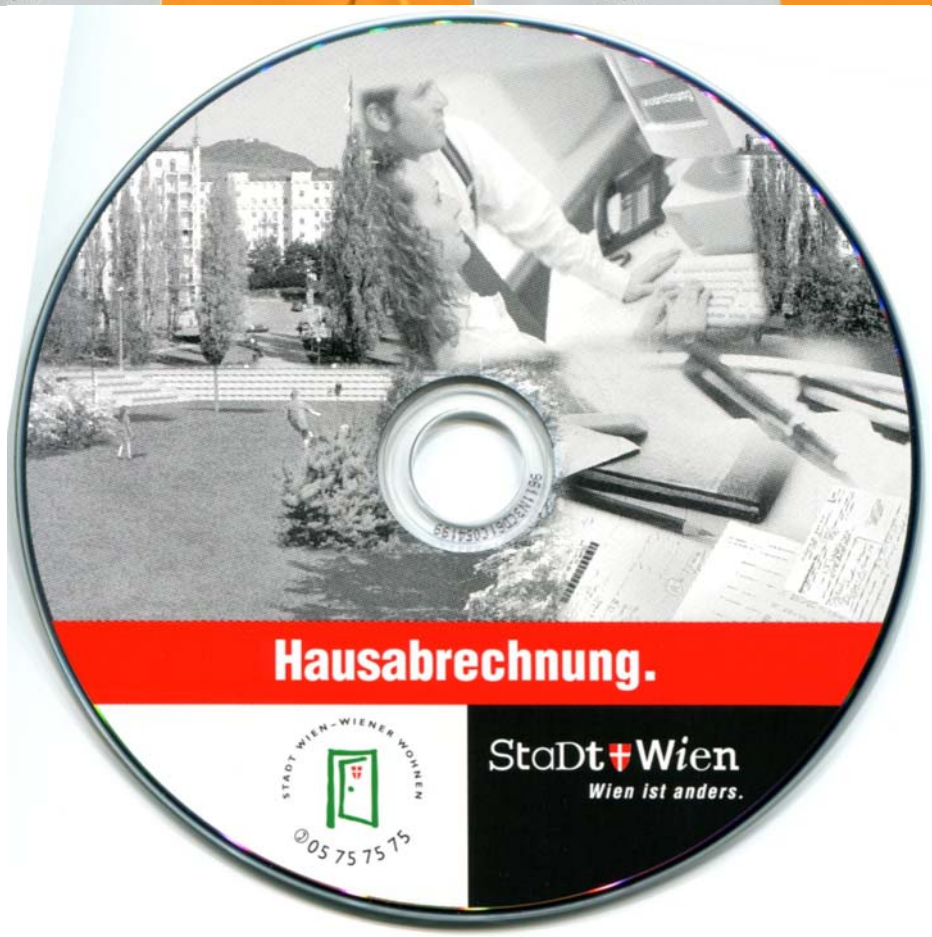
WW bietet als zusätzliches Service die HMZ- und die BK-Abrechnung (Langfassung und Belegsammlung) in elektronischer Weise auf CD-ROM an. Diese CD-ROM wird allen gewählten Mieterinnen- bzw. Mietervertretungen kostenlos zur Verfügung gestellt. Alle übrigen Mieterinnen bzw. Mieter können diese entgeltlich erwerben. Im Jahr 2010 kostete die CD-ROM für das Abrechnungsjahr 2009 9,90 EUR zuzüglich USt, für das Abrechnungsjahr 2010 waren 10,90 EUR zuzüglich USt zu bezahlen.

Die CD-ROM wird bei Bedarf im jeweiligen Kundendienstzentrum erstellt. Ob dieses zusätzliche Service von WW von den Mieterinnen bzw. Mietern auch angenommen wird, konnte vom Kontrollamt nicht festgestellt werden, da WW darüber keine Aufzeichnungen führt.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

WW hat erhoben, dass pro Jahr insgesamt ca. 540 CD-ROM an die Mieterinnen bzw. Mieter sowie an die Schlichtungsstelle ausgegeben werden.

Die Belege der HMZ-Abrechnung für die prüfgegenständliche Wohnhausanlage sind gemeinsam mit den Belegen der BK-Abrechnung auf einer CD-ROM mit rd. 3.200 Dateien als Bilddateien bzw. Dateien mit einem Speichervolumen von rd. 100 MB abgelegt. Der CD-ROM sind auf der Innenseite eines farbigen Covers mit der Bezeichnung "Hausabrechnung Stadt Wien - Wiener Wohnen" Installationshinweise beigelegt, der die Handhabe zur Vorgangsweise bei der Erstinstallation zu entnehmen ist. Die Installationshinweise entsprechen einem Mindesterfordernis und sind leicht verständlich. Zur Betrachtung der Belege sind zwei Bedingungen zu erfüllen. Als Erstes ist zwingend das auf der CD-ROM enthaltene Programm zum Betrachten von Bildern zu installieren und zweitens wird das Vorhandensein des MS Internet Explorer vorausgesetzt. Die Nutzung des Mozilla Firefox als Internetbrowser ist möglich, wenn, wie der Hilfedatei zu entnehmen war, *"als Browser-Engine der MS Internet Explorer ausgewählt ist. Die Browser-Engine kann mit Linksklick auf das Firefox-Symbol in der rechten unteren Ecke des Browsers umgestellt werden."* Für andere Internetbrowser wie z.B. Safari, Google Chrom etc. bietet WW ebenso wie für Nutzerinnen bzw. Nutzer eines PC mit einem anderen Betriebssystem als MS Windows keine Unterstützung an.



Die auf der CD-ROM gespeicherte Hilfedatei "Installationshinweise.pdf" setzt das Vorhandensein eines weiteren Programmes auf dem PC wie z.B. Adobe Reader, mit welchem Dateien im PDF-Format lesbar sind, voraus. Einen Hinweis darüber vermisste das Kontrollamt in den gedruckten Installationshinweisen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Wird als nicht erforderlich erachtet, da Mieterinnen bzw. Mieter, die eine CD-ROM anfordern, auch über eine adäquate Ausstattung ihres PC verfügen, in der ein PDF-Reader obligatorisch ist. Diesbezüglich gab es auch noch keine Kritik einer Mieterin bzw. Mieters.

Auf dem CD-Cover waren Angaben über die konkrete Wohnhausanlage bzw. das Abrechnungsjahr nicht vorgesehen, diese Informationen wurden erst durch das Betrachten der auf der CD-ROM abgespeicherten Daten am PC sichtbar.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Da ab 2012 die elektronische Hausabrechnung nicht mehr als CD-ROM, sondern als USB-Stick ausgegeben wird, findet sich darauf kein Platz mehr, die Wohnhausanlage und die Abrechnungsjahre anzuführen. Diesbezüglich gab es auch noch keine Kritik einer Mieterin bzw. Mieters.

Der Vorteil der CD-ROM für die Mieterinnen bzw. Mieter liegt darin, dass die Einschau in die Belege (HMZ- bzw. BK-Abrechnung) nicht zwingend bei WW, sondern z.B. zu Hause auf dem eigenen PC stattfinden kann. Sie ist für die reine Betrachtung der Belege und eine überblicksmäßige Einschau z.B. auf formale Richtigkeit gut geeignet. Für eine präzise Analyse und genaue Recherche einzelner Rechnungen ist der Einsatz von weiteren Programmen wie eine Tabellenkalkulation verbunden mit entsprechenden PC-Kenntnissen unvermeidbar. Die Aufbereitung der CD-ROM ist darauf ausgelegt, lediglich Einzelbelege zu drucken. Ausdrucke im größeren Umfang, wie z.B. jener einer HMZ-Einnahmenliste, im prüfgegenständlichen Fall mit 266 Seiten, erfordern entsprechend Zeit und Geduld, weil für jede Seite ein eigener Druckauftrag zu erstellen war.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Im Archiv der Stadt Wien wird jede Seite als eigenes Dokument

abgelegt. Das Anzeigeprogramm kann grundsätzlich zwar mehrere Seiten mit einem Druckauftrag ausdrucken, aber immer nur innerhalb eines Dokuments. Es ist daher derzeit keine Verbesserung in diesem Bereich möglich.

5.1 Inhalt der CD-ROM

Auf der genannten CD-ROM befindet sich die Auflistung aller Belege sowohl der Betriebskosten, als auch jene der HMZ-Abrechnung. Der Aufbau der Datei ist wie folgt:

In der ersten Spalte erfolgt die laufende Nummerierung, die zweite Spalte enthält die Abkürzung der Sparte in numerischer Form. Dann folgen die Bezeichnung, das Buchungsdatum und die Belegnummer, der Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner und der Rechnungsbetrag. Daran anschließend besteht die Möglichkeit, durch Anklicken der Schaltfläche "Anzeigen" den Originalbeleg aufzurufen.

In der prüfgegenständlichen Wohnhausanlage im 10. Wiener Gemeindebezirk betrafen die Positionen eins bis 1856 ausschließlich die angefallenen Betriebskosten, die restlichen Positionen bis 3240 jene der HMZ-Abrechnung. Ab der Zeile 3241 war das sogenannte Bescheidarchiv mit relevanten Bescheiden für Wasser, Abwasser und Müll abgebildet. Allerdings waren nicht alle vorhandenen Schaltflächen mit den zugrunde liegenden Belegen hinterlegt.

Bei der als Nummer eins bezifferten Spalte handelt es sich um keinen Beleg, sondern um die Langfassung der Betriebskostenabrechnung.

Die erste für die HMZ-Abrechnung relevante Spalte beginnt mit 1857, dabei handelt es sich um die Langfassung der HMZ-Einnahmen. Irreführend ist die Tatsache, dass in der Spalte der Kosten der Betrag von 0,00 EUR eingegeben ist. Durch Anklicken der Schaltfläche Anzeigen wird die Langfassung der HMZ-Einnahmen aufgerufen. Auch in diesem Fall wird kein Gesamtdokument angezeigt, sondern die 256 Seiten umfassende Langfassung muss einzeln, Seite für Seite, aufgerufen werden. Gleiches gilt für die Position 1858, Langfassung HMZ-Ausgaben, allerdings umfasst diese nur 33 Seiten.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Das Dokument muss nur einmal aufgerufen werden. Die Navigation erfolgt durch Anklicken der Navigationsschaltflächen. Ein mehrmaliges Aufrufen des Dokuments ist nicht erforderlich.

5.2 Unterschied zwischen CD-ROM und der Langfassung in Papierform

Die in der Langfassung in Papierform angegebenen Beträge und Summen sind mit denen auf der CD Rom übereinstimmend. Der Unterschied liegt im Text.

Zum Vergleich hat das Kontrollamt exemplarisch die Position "Beschichtung auf Holz und Metall" mit sieben Rechnungen und Ausgaben von insgesamt 3.320,43 EUR ausgewählt. Die nachfolgende Darstellung zeigt die Abbildung in der ausgedruckten Langfassung. Die in der Kurzfassung unter der Position "Beschichtung auf Holz und Metall" enthaltenen Ausgaben von 3.320,43 EUR umfasst somit die nachstehenden Einzelbuchungen.

Bezeichnung/Text	Datum	Belegnummer Vertragspartner	Betrag in EUR	Rechnungsbetrag Überhaus
Beschichtung auf Holz und Metall				
IHv Leerwohnungen erhaltend	03.03.2009	30005070091 G. GmbH	638,44	0,00
IHv Leerwohnungen erhaltend	20.03.2009	30008335091 G. GmbH	562,47	0,00
IHv Leerwohnungen erhaltend	26.05.2009	30017654091 G. GmbH	566,29	0,00
IHv Leerwohnungen erhaltend	10.07.2009	30023688091 A. GmbH	442,74	0,00
IHv Leerwohnungen erhaltend	23.07.2009	30025879091 G. GmbH	263.94	0,00
IHv Leerwohnungen erhaltend	02.10.2009	30035072091 G. GmbH	514,14	0,00
IHv Leerwohnungen erhaltend	31.12.2009	30048969091 A. GmbH	332,41	0,00
Summe Beschichtung auf Holz und Metall			3.320,43	

Die in der rechten Spalte enthaltenen Beträge der Rubrik "Überhaus" weisen im Beispiel 0,00 EUR aus. Es handelt sich dabei um eine Verrechnungsposition, wenn z.B. eine Rechnung auf zwei oder mehrere Wohnhausanlagen nach einem festgelegten Aufteilungsschlüssel aufgeteilt wird.

Die Informationen auf der CD-ROM weichen - bis auf die identen Zahlenbeträge - erheblich von der gedruckten Form ab, so sind z.B. die Buchungsbelege zusätzlich mit einer fortlaufenden Nummer versehen. Die in der Papierform angedruckten Überschriften fehlen zur Gänze auf der CD-ROM, Texteinträge sind abgekürzt, die Gewerke sind zusätzlich numerisch angegeben und die Spalte "Überhaus" fehlt. Durch das Anklicken der Schaltfläche "Anzeigen" kann der der Buchung zugrunde liegende Rechnungsbeleg am PC betrachtet werden.

2145	145	IHv Leerwohnungen erhalte	03.03.2009	30005070091	G. GmbH	638,44	Anzeigen
2146	145	IHv Leerwohnungen erhalte	20.03.2009	30008335091	G. GmbH	562,47	Anzeigen
2147	145	IHv Leerwohnungen erhalte	26.05.2009	30017654091	G. GmbH	566,29	Anzeigen
2148	145	IHv Leerwohnungen erhalte	10.07.2009	30023688091	A. GmbH	442,74	Anzeigen
2149	145	IHv Leerwohnungen erhalte	23.07.2009	30025879091	G. GmbH	263,94	Anzeigen
2150	145	IHv Leerwohnungen erhalte	02.10.2009	30035072091	G. GmbH	514,14	Anzeigen
2151	145	IHv Leerwohnungen erhalte	31.12.2009	30048969091	A. GmbH	332,41	Anzeigen
2152	145	Summe Beschichtung auf Ho	-	-		3.320,43	-

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die sich negativ auswirkenden Differenzen zur Papierform wurden in der neuen Version der elektronischen Hausabrechnung behoben.

5.3 Formale Feststellung zur Hauptmietzins-Abrechnung

5.3.1 Die Darstellung der einzelnen Belege nach den in der Kurzfassung zitierten Begriffen wie Baumeisterarbeiten, Dachdeckerarbeiten etc. ermöglichte es aber nicht, z.B. die gesamten Kosten einer bestimmten Leerwohnung zu eruieren. Dies ist mit den Mitteln einer Mieterin bzw. eines Mieters, d.s. HMZ-Abrechnung in Papierform und CD-ROM, wenn überhaupt, nur mit großem Aufwand möglich. Erst nach Durchsicht sämtlicher Rechnungen auf der CD-ROM und vorausgesetzt die Texteinträge auf den Rechnungen sind vollständig und korrekt, wäre der gesamte Umfang einer Leerwohnungsinstandsetzung erkennbar. Dies aber nur dann, wenn die Leerwohnungsinstandsetzung innerhalb eines Kalenderjahres begonnen und abgeschlossen wurde. Erschwerend bei dieser Form der Rechnungseinsicht ist, dass jeder Rechnungsbeleg einzeln ausgesucht

und betrachtet werden muss, die Möglichkeit alle vorhandenen Belege auf einmal zu betrachten bzw. auszudrucken, besteht nicht. Bei großen Wohnhausanlagen führt dies zu einem sehr zeitintensiven Aufwand für die Mieterinnen bzw. Mieter.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

In einer internen Arbeitsgruppe werden alle erforderlichen Verbesserungen für die HMZ-Abrechnung gesammelt, beschrieben, bewertet und gegebenenfalls umgesetzt. Die Anzeige von Stiege und Tür sowie der Information, ob es sich um eine Leerwohnung oder um eine Störmeldung handelt, sollte sich für die Zukunft und möglicherweise auch rückwirkend bis 2007 umsetzen lassen.

5.3.2 Die Textierung der entsprechenden Positionen ist insofern mangelhaft, da für die Mieterinnen bzw. Mieter nicht immer erkennbar ist, um welche Position es sich tatsächlich handelt. Erschwerend kommt hinzu, dass auf der CD-ROM die einzelnen Verrechnungsgruppen ohne Überschrift gegliedert und lediglich durch den in der Summenposition angegebenen Texteintrag auffindbar sind.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

In einer internen Arbeitsgruppe werden alle erforderlichen Verbesserungen für die HMZ-Abrechnung gesammelt, beschrieben, bewertet und gegebenenfalls umgesetzt. Die sich negativ auswirkenden Differenzen zur Papierform wurden in der neuen Version der elektronischen Hausabrechnung behoben.

5.3.3 Auf der CD-ROM sind die von WW verwendeten Abkürzungen dem Sachkontenlangtext entnommen, ohne erklärende Bemerkungen für die Mieterinnen bzw. Mieter.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

In einer internen Arbeitsgruppe werden alle erforderlichen Verbesserungen für die HMZ-Abrechnung gesammelt, beschrieben, bewertet und gegebenenfalls umgesetzt.

5.3.4 Im Zuge der stichprobenweisen Einschau einzelner Positionen der CD-ROM stellte das Kontrollamt fest, dass in der Hausabrechnung 2007 in der Zusammenstellung die Position Baumeisterarbeiten fehlte.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Die sich negativ auswirkenden Differenzen zur Papierform wurden in der neuen Version der elektronischen Hausabrechnung behoben.

5.3.5 Auch musste vom Kontrollamt im Zuge der stichprobenweisen formellen Kontrolle eine Rechnung festgestellt werden, die eine nicht im Eigentum von WW stehende Wohnhausanlage betraf.

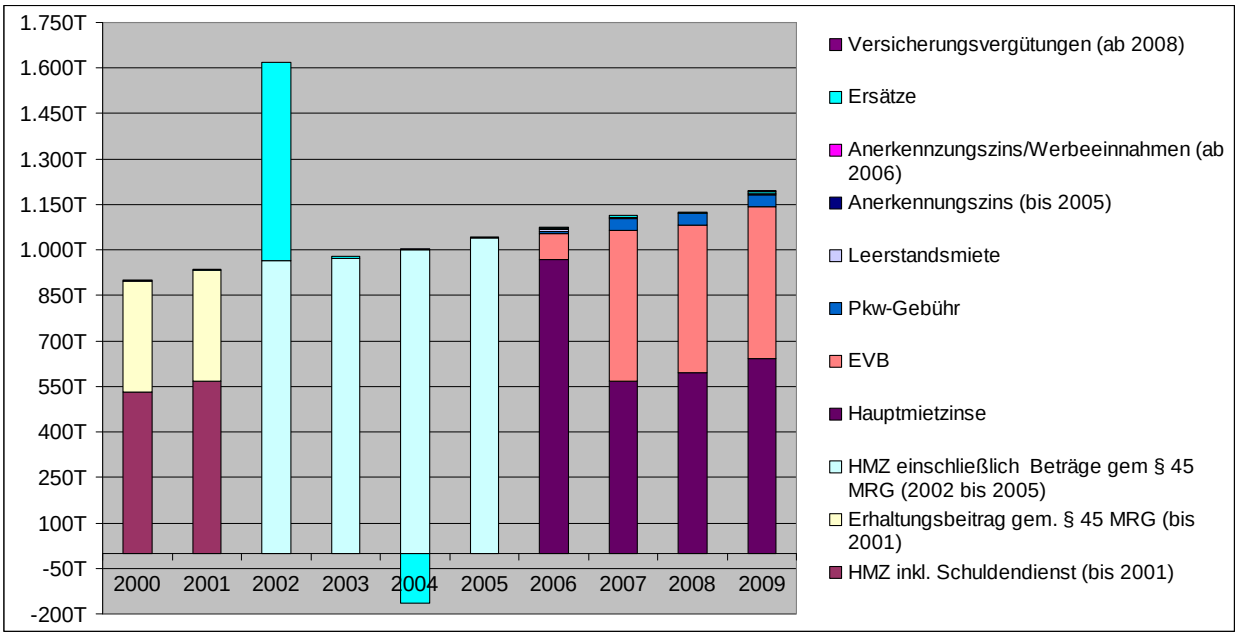
Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Es handelt sich dabei offenbar um problematische Eingaben im Archiv der Magistratsabteilung 6, deren Auswirkungen allerdings bereits vor ca. sechs Monaten programmmäßig unterbunden wurden.

5.3.6 In der gegenständlichen Wohnhausanlage waren in der HMZ-Abrechnung nicht alle Positionen mit dem zugrunde liegenden Belegen versehen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
In den gegenständlichen Fällen handelt es sich um Rückersätze an einen Hausbesorger für die Beschaffung eines Traktorscheinwerfers bzw. einer Tauchpumpe. Zu diesen Buchungen wurden von der Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 11 keine Belege verscannt.

6. Darstellung der Hauptmietzins-Einnahmen

In den HMZ-Abrechnungen der Jahre 2000 bis 2009 hat WW in der HMZ-Kurzfassung laufend Textänderungen vorgenommen. Das Kontrollamt hat diese Entwicklung anhand der Einnahmen in nachstehender Grafik dargestellt.



Beträge in Tausend EUR

Auf den ersten Blick ist auffallend, dass die Darstellung der Einnahmen von HMZ und Erhaltungsbeiträgen sowie Beträgen gem. § 45 MRG im Wesentlichen dreimal geändert wurden. In den Jahren 2002 und 2004 zeigt darüber hinaus die Grafik außergewöhnliche Schwankungen. Dabei handelt es sich bei den unter "Ersätze" verbuchten Beträgen im Jahr 2002 um Fördergelder für eine Sanierung, die nach Abrechnung der Kosten im Jahr 2004 zum Teil zurückgezahlt werden mussten. Diese Rückzahlung ist in der Grafik als Minusbetrag dargestellt.

Während WW in den Jahren 2000 und 2001 eine Trennung zwischen HMZ inkl. Schuldendienst und Erhaltungsbeitrag gem. § 45 MRG vornahm, entfiel diese Unterscheidung in den Jahren 2002 bis 2005 zur Gänze. Die Einnahmen wurden unter dem Begriff HMZ einschließlich Beiträge gem. § 45 MRG ausgewiesen. Einnahmen unter dem Begriff "Schuldendienst" wurden ab dem Jahr 2002 keine mehr ausgewiesen. Ab dem Jahr 2006 erfolgte eine Unterscheidung zwischen HMZ und EVB.

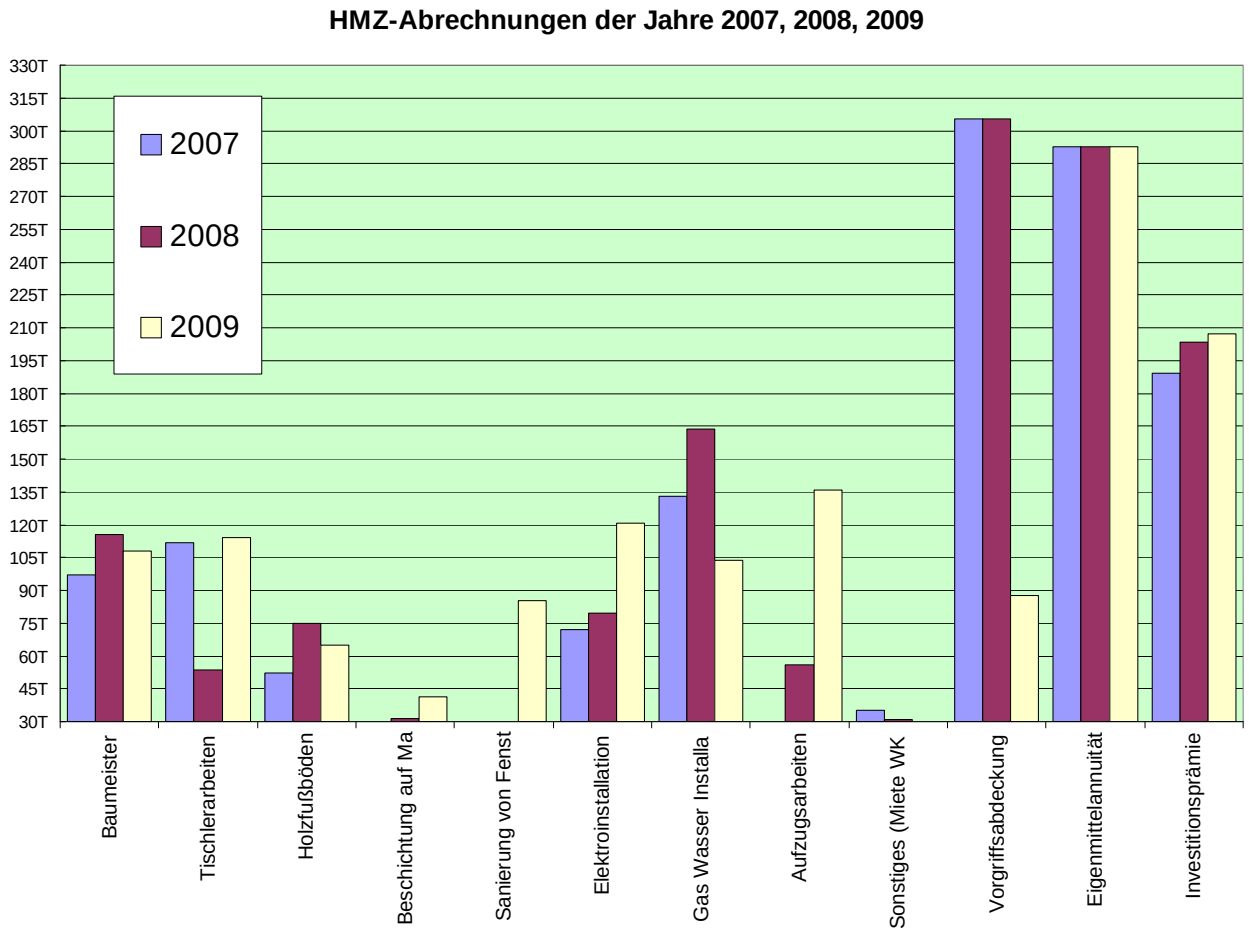
Grundsätzlich steigen die Einnahmen von Jahr zu Jahr kontinuierlich, was sich auf Indexanpassungen bzw. Neuvermietungen zu höheren Mieten erklären lässt. Der im Jahr 2006 ausgewiesene Anteil an HMZ-Einnahmen ist offensichtlich falsch dargestellt. Schlussfolgernd muss der Anteil des EVB zu gering sein, was durch die Verteilung im Jahr 2007 bestätigt wird.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Aufgrund von Änderungen in den rechtlichen Grundlagen, in den Auffassungen von WW sowie im Zuge von Erfordernissen bei der Migration der Daten vom Altsystem nach SAP erfolgten in der Vergangenheit die angesprochenen formalen Veränderungen. Seit 2006 (Einsatz von SAP) ist die vorliegende Struktur allerdings stabil und wurde keinen wesentlichen Änderungen mehr unterworfen.

7. Hauptmietzins-Ausgaben

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ausgaben der HMZ-Abrechnung der prüfgegenständlichen Wohnhausanlage. Zur besseren Darstellung wurden jene Positionen, deren Beträge 30.000,-- EUR nicht übersteigen, in der Grafik nicht berücksichtigt.



Beträge in Tausend EUR

Eine Analyse der Ausgaben der Jahre 2007 bis 2009 ergab, dass die Positionen Vorgriffsabdeckung, Eigenmittelannuität und Investitionsprämie die mit Abstand höchsten Ausgaben darstellten. Die Problematik der Eigenmittelannuität wurde in einem eigenen Bericht, Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Prüfung der Mietzinsbildung, ausführlich dargestellt, sodass im Folgenden nur mehr auf die Investitionsprämie und die Vorgriffsfinanzierung eingegangen wird.

8. Investitionsprämie

Für die in § 20 Abs. 1 Z 2 lit. b MRG angeführte Verrechnungspost hat sich der Ausdruck "Investitionsprämie" eingebürgert und erweckt den irreführenden Eindruck, dass die Vermieterin bzw. der Vermieter eine reale finanzielle Belohnung für getätigte Investitionen erhalten würde. In Wahrheit handelt es sich aber um eine fiktive Ausgabe, die

wohl auch nur fiktiv und nur in ganz bestimmten Fallkonstellationen zu einem "Ertrag" der Vermieterin bzw. des Vermieters führt.

Diese Ausgabenposition darf - seit der Stammfassung des MRG unverändert - nur in Jahren verrechnet werden, in denen kein erhöhter HMZ nach §§ 18 ff MRG eingehoben wird. Die Rechtsprechung sieht die Verrechnung dieser Ausgabenposition darüber hinaus in jenen Jahren als unzulässig an, in denen eine Antragstellung nach den §§ 18 ff MRG schon offenkundig notwendig ist.

Der Gesetzgeber räumt der Vermieterin bzw. dem Vermieter grundsätzlich die Möglichkeit ein, zur Deckung von in der Mietzinsreserve und in den während des Verteilungszeitraums zu erwartenden HMZ-Einnahmen nicht gedeckten Kosten einer von ihm durchzuführenden, unmittelbar anstehenden größeren Erhaltungsarbeit die Erhöhung der HMZ im Verfahren gemäß den §§ 18 ff MRG zu erwirken. Wenn dies durch rechtzeitige Vorsorge vermieden wird, können 20 % der in einem Kalenderjahr aufgelaufenen und belegten Kosten von Arbeiten zur ordnungsgemäßen Erhaltung und nützlichen Verbesserung als fiktive Ausgabe in der HMZ-Abrechnung ausgewiesen werden, die so die zur Verfügung zu haltende Mietzinsreserve dieses Jahres mindert.

Die Investitionsprämie wirkt für WW insofern ertragserhöhend, als durch die rechnerische Erhöhung der Erhaltungs- oder Verbesserungskosten in den letzten zehn Jahren das monatliche Deckungserfordernis höher wird. Die Vermieterin bzw. der Vermieter kann allerdings die Investitionsprämie für die Arbeiten der vergangenen Jahre erst über die Einhebung von erhöhten HMZ in der Zukunft lukrieren.

> Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
>
> Die Investitionsprämie wirkt nur im Rahmen eines § 18 MRG-Verfahrens ertragserhöhend, was allerdings so gut wie nie vorkommt, da die Schlichtungsstelle die Investitionsprämie fast immer aus den Ausgaben der HMZ-Abrechnungen ohnehin streicht, falls sie von WW geltend gemacht wird.

9. Vorgriffsfinanzierung im Allgemeinen

Die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen sind in der Form zu verrechnen, dass die HMZ-Einnahmen des laufenden Jahres und die Mietzinsreserven der letzten zehn Jahre zuzüglich allfälliger Zuschüsse, die zur Finanzierung der Erhaltungsarbeit gewährt werden, zur Deckung heranzuziehen sind.

Wenn die Arbeiten auf diese Weise keine Deckung finden, sind sie nach Wahl der Vermieterin bzw. des Vermieters entweder durch Aufnahme von Fremdkapital oder durch Einsatz von Eigenkapital zu finanzieren, soweit dessen Tilgung aus den während der zu erwartenden faktischen Lebensdauer der Arbeiten zu erwartenden HMZ-Einnahmen anzunehmen ist. In analoger Anwendung des § 18 MRG sind als Zeitraum der im Gesetz genannten faktischen Lebensdauer zehn Jahre anzusetzen. Auch hier zählen die notwendigen Kosten der Geldbeschaffung sowie die angemessenen Sollzinsen bzw. im zweitgenannten Fall die entgangenen Habenzinsen, welche kontokorrentmäßig zu verzinsen sind, neben den eigentlichen Kosten der Arbeiten zum Erhaltungsaufwand.

Der OGH führte dazu Folgendes aus:

"Die Kosten der Erhaltung sind grundsätzlich jenem Kalenderjahr zuzurechnen, in dem sie - nach Fälligkeit - bezahlt wurden; im Fall der Vorfinanzierung nach § 3 Abs. 3 Z 1 MRG entsprechen sie den jeweiligen Tilgungsbeträgen im Kalenderjahr. Wenn also Erhaltungskosten durch unverbrauchte Mietzinsreserven der letzten zehn Kalenderjahre, die HMZ des laufenden Jahres und unverbrauchte Erhaltungsbeiträge und Verbesserungsbeiträge nicht gedeckt sind und die Finanzierung durch Vorgriff auf die, während der voraussichtlichen technischen Lebensdauer der Arbeiten zu erwartenden, HMZ-Eingänge durch Einsatz eigenen oder fremden Kapitals erfolgt, sind die jeweiligen Raten für Kapitaltilgung und Verzinsung in den Jahren des hiefür anzunehmenden Verteilungszeitraumes, der analog § 18 Abs. 1 Z 3 MRG mit zehn Jahren zu begrenzen ist, anzusetzen. Soweit solche Raten (in der Regel Zehntel) in den Verrechnungszeitraum fallen und daher in die HMZ-Abrechnungen des Verrechnungszeitraumes aufzunehmen sind, kann sich (gemäß § 3 Abs. 3 Z 1 MRG) vorfinanzierter Erhaltungsaufwand der Vorjahre bei der Berechnung der HMZ-Erhöhung auswirken."

Gemäß § 3 Abs. 2 Z 5 MRG gehört zur Erhaltung des Hauses auch eine der Senkung des Energieverbrauchs dienende Ausgestaltung, wenn die hiefür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und zu den zu erwartenden Einsparungen stehen. Dass demnach die Anbringung eines Vollwärmeschutzes unter Einschluss aller erforderlichen Nebenarbeiten eine Erhaltungsarbeit sein kann, wurde vom OGH bereits mehrfach judiziert. Ob eine energiesparende Maßnahme als Erhaltungsarbeit im Sinn des § 3 Abs. 2 Z 5 MRG zu qualifizieren ist, ist primär eine von der Schlichtungsstelle bzw. in letzter Konsequenz vom Gericht zu lösende Rechtsfrage. Fragen stellen sich nur im Zusammenhang mit den Kosten, die in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen müssen. Zu ihrer Klärung kann es erforderlich sein, ein Sachverständigengutachten beizuziehen.

Die in der HMZ-Abrechnung als Ausgabe zu berücksichtigende Vorgriffsabdeckung darf sich lediglich auf das tatsächlich eingesetzte Eigen- oder Fremdkapital beziehen und ist von den tatsächlichen Kosten der Erhaltungsarbeiten zu trennen.

9.1 Vorgriffsfinanzierung in der prüfgegenständlichen Wohnhausanlage

9.1.1 Im prüfgegenständlichen Fall wurden in der Wohnhausanlage im 10. Wiener Gemeindebezirk beginnend im Jahr 1997 Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten durchgeführt, die z.T. im Weg einer Vorgriffsfinanzierung den Mieterinnen bzw. Mietern in den Hausabrechnungen der Jahre 2000 bis 2013 verrechnet werden. Umfassende bezugnehmende Unterlagen konnten von WW nicht vorgelegt werden. Dem Akt lag lediglich eine mit 14. Juni 1996 datierte Grobschätzung bei, die drei Sanierungsvarianten und die zu erwartende Amortisationsdauer der durch Vorgriff zu finanzierenden Arbeiten beinhaltete. Obwohl zwei der drei Varianten innerhalb von zehn Jahren nicht finanzierbar wären, war bemerkenswerterweise geplant, diese Arbeiten offenbar ohne die Mieterinnen bzw. Mieter finanziell zusätzlich mit einem Mietzinserhöhungsverfahren nach § 18 MRG zu belasten, durchzuführen.

<u>Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":</u>

Die prüfgegenständliche Vorgriffsfinanzierung wurde 1996/97 geplant. Allerdings erfolgte die Einführung entsprechender EDV-Sys-

teme sowie eines Qualitätsmanagements für Bausanierungen, womit eine entsprechend abgesicherte Dokumentation der Sanierungsfälle obligatorisch wurde, erst später.

9.1.2 Die Variante 1 umfasste den Fenstertausch und Dachreparatur, Variante 2 beinhaltete zusätzlich zur Variante 1 die Sanierung der Fassade. In der Variante 3 waren zu den in Variante 1 und 2 genannten Arbeiten noch eine Dachneueindeckung mit Wärmedämmung und eine Stiegenhausglaskonstruktion vorgesehen.

Der Grobkalkulation aus dem Jahr 1996 waren folgende Werte zu entnehmen (Beträge in EUR):

	Variante 1		Variante 2		Variante 3	
Grobkalkulation vom 16. April 1996	Fenstertausch und Dachreparatur		Variante 1 zuzüglich Fassade		Varianten 1+2+zuzüglich Dachneueindeckung mit Wärmedämmung und Stiegenhausglaskonstruktion	
Angenommene Kosten		3.415.623,21		6.177.190,90		9.447.468,44
Abzüglich der angenommenen HMZ-Reserve per 31.12.1996	-	1.162.765,35	-	1.162.765,35	-	1.162.765,35
Ergibt ein Erfordernis von	=	2.252.857,86	=	5.014.425,56	=	8.284.703,10
Angenommene Einnahmen p.a.		792.133,89		792.133,89		792.133,89
Abzüglich Schuldendienst	-	218.745,23	-	218.745,23	-	218.745,23
Abzüglich angenommene Kosten für die laufende Erhaltung	-	276.156,77	-	276.156,77	-	276.156,77
Ergibt verbleibende Einnahmen p.a.	=	297.231,89	=	297.231,89	=	297.231,89
Verfügbare Einnahmen in 10 Jahren		2.972.318,92		2.972.318,92		2.972.318,92
Amortisationszeitraum in Jahren		7,58		16,87		27,87

9.1.3 In den Jahren 1997 und 1998 wurden nach Angaben von WW die Stiegenhauseingangsportale erneuert und die bestehenden Fenster gegen Wärmeschutzfenster getauscht. Diese Kosten sind aus der HMZ-Reserve bezahlt worden. Wie den vorgelegten Unterlagen weiters zu entnehmen war, hat WW im Jahr 2000 versucht, im Nachhinein für den Einbau der Wärmeschutzfenster und für die Neuherstellung der Stiegenhauseingangstüren sowie der Stiegenhausverkleidungen eine Förderung nach

dem WWFSG 1989 zu erhalten. Diese Förderung wurde mit der Begründung, die Arbeiten seien vor dem 1. September 1999 bereits durchgeführt worden, nicht gewährt.

9.1.4 Im Jahr 1999 wurden lt. WW weitere Arbeiten, für die Förderungsmittel nach dem WWFSG 1989 in Anspruch genommen werden konnten, durchgeführt. Darunter fielen Baumeisterarbeiten (Vollwärmeschutzfassade, Wärmedämmung der Loggien), Spenglerarbeiten (Neuherstellung der Fassadenverblechungen), Schlosserarbeiten (Erneuern der Geländer, Beschriftungsarbeiten: Hausaufschrift) und die Kosten für die Projektleitung.

Darüber hinaus wurden weitere ungeförderte hausseitige Erhaltungsarbeiten wie Spenglerarbeiten (Instandsetzen der Attikaverblechung) und Elektrikerarbeiten (Instandsetzen der Steigleitungen in den Stiegen 1 bis 17) durchgeführt.

Zur Finanzierung dieser Arbeiten wurde, anders als bei den Arbeiten in den Vorjahren, mit einem sogenannten Vorgriff auf die HMZ-Einnahmen der nächsten zehn Jahre gearbeitet. Für die Mieterinnen bzw. Mieter war diese Vorgangsweise in zweifacher Hinsicht von Vorteil, da WW zum einen eine Erhöhung der Miete vermied und zum anderen für das eingesetzte Kapital keine Zinsen verrechnete. Die Gesamtausgaben von 3.053.926,75 EUR wurden bzw. werden in den Jahren 2000 bis 2013 in der HMZ-Abrechnung als Ausgabe geltend gemacht, wobei anzumerken ist, dass in der HMZ-Abrechnung über diese Arbeiten keine Rechnungsbelege vorhanden sind und diese somit keiner Kontrolle durch die Mieterinnen bzw. Mieter unterliegen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die Rechnungsbelege über diese Arbeiten sind zwar vorhanden, können allerdings in der HMZ-Abrechnung nicht angezeigt werden, da diese als Ausgaben in der HMZ-Abrechnung gar nicht vorkommen. Vielmehr ist der dafür aufgewendete Schuldendienst in der HMZ-Abrechnung ersichtlich. Das ist auch der Grund, warum in den vergangenen Jahren keine derartigen Vorgriffsfinanzierungen mehr durchgeführt wurden.

9.1.5 Bemerkenswert war weiters, dass die Sanierungsarbeiten (offenbar aufgrund der Größe der Wohnhausanlage) und die Rechnungslegung über die durchgeführten Arbeiten mehrere Jahre in Anspruch nahmen. Demgemäß wurde nicht ein einziger Vorgriff vorgenommen, sondern derer insgesamt sechs, sodass sich der Refinanzierungszeitraum letztlich auf 15 Jahre erstreckte. Eine Endabrechnung analog eines § 18 MRG-Verfahrens wurde nicht durchgeführt, ein Teil der Arbeiten wurde allerdings vom WOHNFONDS WIEN Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung gefördert und demgemäß auch überprüft.

Die in nachstehender Tabelle unter Rückzahlung bzw. Ausgaben in der HMZ-Abrechnung enthaltenen Beträge wurden bzw. werden in den einzelnen Jahren in den HMZ-Abrechnungen als "Vorgriff" verrechnet (Beträge in EUR).

Abrechnungsjahr	Vorgriff	Angefallene Kosten	Ausgaben in der HMZ-Abrechnung = 1/10 der angefallenen Kosten
1999	2.176.110,80	2.176.110,80	217.611,08
2000	277.956,99	2.454.067,79	245.406,78
2001	354.717,31	2.808.785,10	280.878,51
2002	7.593,35	2.816.378,45	281.637,85
2003	201.074,20	3.017.452,65	301.745,27
2004	36.474,10	3.053.926,75	305.392,68
2005		3.053.926,75	305.392,68
2006		3.053.926,75	305.392,68
2007		3.053.926,75	305.392,68
2008		3.053.926,75	305.392,68
2009		877.815,95	87.781,60
2010		599.858,96	59.985,90
2011		245.141,65	24.514,17
2012		237.548,30	23.754,83
2013		36.474,10	3.647,41

Im Gegensatz zu der Finanzierung aus der HMZ-Reserve, wo Arbeiten in dem Jahr in der HMZ-Abrechnung verrechnet werden, in dem sie tatsächlich durchgeführt wurden, bedeutete die Vorgriffsvariante im konkreten Fall, dass erst nach 15 Jahren keine Rückzahlungsraten in der jährlichen HMZ-Abrechnung mehr ausgewiesen werden.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die Rechnungsbelege über diese Arbeiten sind zwar vorhanden, können allerdings in der HMZ-Abrechnung nicht angezeigt wer-

den, da diese als Ausgabe in der HMZ-Abrechnung gar nicht vorkommen. Vielmehr ist der dafür aufgewendete Schuldendienst in der HMZ-Abrechnung ersichtlich. Das ist auch der Grund, warum in den vergangenen Jahren keine derartigen Vorgriffsfinanzierungen mehr durchgeführt wurden.

9.2 Feststellungen zu der Vorgriffsfinanzierung

Bei der Einschau in die Grobschätzung der Vorgriffsberechnung aus dem Jahr 1996 wurde ersichtlich, dass WW eine Trennung der Arbeiten vorgenommen hat, um eine Finanzierung mit Vorgriff zu ermöglichen und somit kein § 18 MRG-Verfahren einleiten zu müssen. Für die betroffenen Mieterinnen bzw. Mieter der Wohnhausanlage bedeutete dies keine Verschlechterung, da zum heutigen Zeitpunkt die im Jahr 1997 und 1998 verrechneten Erhaltungsarbeiten die zehnjährige HMZ-Abrechnung nicht mehr belasten. Die Verrechnung des Vorgriffs hingegen wirkt sich noch bis zum Jahr 2013 in der HMZ-Abrechnung und bis 2023 in der HMZ-Reserve aus.

Allerdings wurde auch ersichtlich, dass die Refinanzierung des Vorgriffs nach der ursprünglichen Berechnung aus heutiger Sicht nicht mit der Realität übereinstimmte. Zwar waren die tatsächlich erzielten Einnahmen um einiges höher als die prognostizierten, doch die gleiche Feststellung trifft auch für die Ausgabenseite zu, sodass WW kontinuierlich einen negativen HMZ-Saldo aufbaute. Die Refinanzierungsraten waren durch die erzielten Einnahmen gedeckt, allerdings waren die Fixausgaben für die Annuitätsraten, die fiktive Ausgabenpost der Investitionsprämie sowie die verrechneten Erhaltungsarbeiten Hauptursache für diese negative Entwicklung. In der Grobkalkulation wurde auch nicht die 20%ige Investitionsprämie berücksichtigt.

Erwähnenswert war die Tatsache, dass die damalige Grobkostenschätzung aus dem Jahr 1996 offensichtlich als Basis für die Vorgriffsfinanzierung im Zeitraum 1999 bis 2003 diente, obwohl der in den Jahren 1997 und 1998 erfolgte Fenstertausch und die damit verbundene Belastung der HMZ-Reserve eine wesentliche Veränderung derselben verursacht hatte. Für eine neuerliche finanzielle Betrachtung hätte WW für weitere Investitionen die HMZ-Reserve zum 31. Dezember 1998 heranziehen müssen. Dem-

entsprechend wäre auch eine neuerliche Vorgriffsberechnung zu erstellen gewesen, um festzustellen, ob unter diesen geänderten Voraussetzungen die Vorgriffsfinanzierung noch möglich war.

Die Gegenüberstellung der Plan- zu Istkosten zeigt folgendes Bild (Beträge in EUR):

Gegenüberstellung Plan und Ist	Plankosten	Istkosten lt. HMZ-Abrechnung	Differenz
10 Jahre HMZ-Einnahmen	7.921.338,92	10.826.062,51	+ 2.904.723,59
Schuldendienst	- 2.187.452,31	- 2.460.715,43	- 273.263,12
Laufende Erhaltung	- 2.761.567,70	- 7.117.444,30	- 4.355.876,60
Verbleibende Einnahmen in 10 Jahren	2.972.318,92	1.247.902,78	- 1.724.416,14
Abdeckung des Vorgriffs	-2.724.413,27	-2.724.413,27	
Ergibt einen Fehlbetrag nach 10 Jahren		-1.476.510,49	

Der Vergleich der Grobkostenschätzung aus dem Jahr 1996 mit den tatsächlich erzielten Einnahmen ergibt einen Fehlbetrag von 1.476.510,49 EUR. Die Ursache dafür lag nach Meinung des Kontrollamtes in den gestiegenen Ausgaben für die laufende Erhaltung. Geplante Ausgaben von 2.761.567,70 EUR stehen tatsächliche Ausgaben von 7.117.444,30 EUR gegenüber. In diesem Betrag ist auch die fiktive Ausgabenposition Investitionsprämie in der Höhe von 1.423.488,86 EUR enthalten, die, wie bereits erwähnt, 1996 in der Aufstellung nicht berücksichtigt wurde.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die prüfgegenständliche Vorgriffsfinanzierung wurde 1996/97 geplant. Allerdings erfolgte die Einführung entsprechender EDV-Systeme sowie eines Qualitätsmanagements für Bausanierungen, womit eine entsprechend abgesicherte Dokumentation der Sanierungsfälle obligatorisch wurde, erst später.

Zusammenfassend war festzuhalten, dass durch diese Vorgangsweise von WW für die Mieterinnen bzw. Mieter der Wohnhausanlagen die bisher durchgeführten Erhaltungsarbeiten zu keiner zusätzlichen finanziellen Belastung geführt haben, für künftig anstehende Sanierungsarbeiten dies aber nicht ausgeschlossen werden kann. Umso mehr,

da der positive Saldo der HMZ-Abrechnung 2002 in der Höhe von 708.843,22 EUR mit der HMZ-Abrechnung 2013 nicht mehr berücksichtigt wird.

Der Kontrollamtsdirektor:
Dr. Peter Pollak, MBA
Wien, im Februar 2012

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE HINWEISE

BK	Betriebskosten
CD-ROM	Compact Disc Read-Only Memory
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EVB	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
HMZ	Hauptmietzins
IHv	Instandhaltung von
MB	Megabyte
MG	Mietengesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
MRN 2001	Mietrechtsnovelle 2001
MS	Microsoft
OGH	Oberster Gerichtshof
ÖNORM A 4000	Abrechnung von Bewirtschaftungskosten von Gebäuden mit Miet- und Eigentumsobjekten
ÖNORM	Österreichische Norm
PAH Ost	Per-Albin-Hansson-Siedlung-Ost
PC	Personal Computer
PDF	Portable Document Format
RUBENS	Rechnungs- und Belegeinsichtnahmesystem
USB	Universal Serial Bus
WÄG	Wohnrechtsänderungsgesetz
WEG 2002	Wohnungseigentumsgesetz 2002
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WGN 1989	Erweiterte Wertgrenzen-Novelle 1989
WW	Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"
WWFSG 1989	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Es wurden schützenswerte personenbezogene Daten im Sinn der rechtlichen Verpflichtung anonymisiert sowie auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen Bedacht genommen, wodurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.