



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

StRH IV - 5/20

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft
der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.,
Prüfung der Gebarung hinsichtlich der Garagen

KURZFASSUNG

Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H., ein Unternehmen des Wiener Stadtwerke-Konzerns, verwaltet als gemeinnützige Bauvereinigung eine Vielzahl an Wohnhäusern bzw. Wohnhausanlagen, Wohnungen, Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorgerwohnungen, Lokalen, sonstigen Räumlichkeiten, Abstellplätzen und Garagenplätzen. Bei einigen dieser Wohnhäuser bzw. Wohnhausanlagen, in denen sich Garagenplätze in Tiefgaragen und Garagenboxen befanden, war sie zudem Eigentümerin.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte in seinem Bericht die sich im Eigentum der Gesellschaft befindlichen und auch von der Gesellschaft verwalteten Wohnhäuser bzw. Wohnhausanlagen dar und prüfte insbesondere die Gebarung mit Garagen und Garagenplätzen, wobei er einleitend die betreffenden gesellschaftsrechtlichen und gesetzlichen Grundlagen zusammenfasste.

Der Stadtrechnungshof Wien zeigte Verbesserungsbedarf beim Gesellschaftsvertrag und bei den Mietverträgen hinsichtlich der Vermietung von Garagenplätzen auf. Weiters empfahl er, künftig meldungspflichtige Änderungen der Firmendaten zeitgerecht beim Firmenbuchgericht einzureichen und leerstehende Garagenplätze auch auf der Homepage des Unternehmens anzubieten.

Die Einschau ergab eine grundsätzlich ordnungsmäßige Gebarung mit Garagen und Garagenplätzen.

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Gebarung der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. insbesondere im Hinblick auf Garagen und Garagenplätze einer stichprobenweisen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien	11
1.1 Prüfungsgegenstand	11
1.2 Prüfungszeitraum	11
1.3 Prüfungshandlungen	12
1.4 Prüfungsbefugnis	12
1.5 Vorberichte	12
2. Allgemeines	12
2.1 Historie der Gesellschaft	12
2.2 Unternehmensgegenstand laut Gesellschaftsvertrag.....	14
2.3 Geschäftsordnungen Aufsichtsrat und Geschäftsführung.....	17
2.4 Wesentliche gesetzliche Bestimmungen zur Gemeinnützigkeit, zu Garagen bzw. Garagenplätzen und zur Körperschaftsteuer.....	19
2.5 Zugehörigkeit zum Wiener Stadtwerke-Konzern	24
2.6 Gebarungsprüfung durch den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband; Jahresabschlussprüfung durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	25
2.7 Ausgewählte Unternehmenskennzahlen zur Darstellung der Vermögens-, Kapitals-, Ertrags- und Finanzlage	29
2.8 Anzahl der Wohnhäuser bzw. Wohnhausanlagen, Wohnungen, Lokale, sonstigen Räumlichkeiten, Abstellplätze und Garagenplätze	32

3. Standortbeschreibung der Garagen, Anzahl der Garagenplätze und Auslastungszahlen.....	36
3.1 Gesamtanzahl der Garagenplätze, nach Wohnhäusern und Garagentyp gegliedert.....	36
3.2 Garagenboxenplätze in der Wohnhausanlage Wien 10, Erlachgasse 4	37
3.3 Garagenboxenplätze in der Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 114 - 120, Hasenleitengasse 11 - 47	40
3.4 Garagenboxenplätze in der Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 124 - 132, Am Kanal 97 - 103.....	42
3.5 Tiefgaragenplätze im Wohnhaus Wien 11, Neugebäudestraße 24	46
3.6 Garagenboxenplätze in der Wohnhausanlage Wien 21, Justgasse 24 - 28	49
3.7 Tiefgaragenplätze im Wohnhaus Wien 11, Lorystraße 85 - 87	53
3.8 Tiefgaragenplätze im Wohnhaus Wien 3, Erdbergstraße 107 - 109, Lechnerstraße 15 - 17	57
4. Bewirtschaftung der Garagen und Garagenplätze	63
4.1 Inhalte eines Mietvertrages betreffend Garagenplatz.....	63
4.2 Benützungsentgelt für Garagenplätze	64
4.3 Berechnung und Höhe der Mietzinse	65
4.4 Verrechnete Verwaltungsentgelte.....	67
4.5 Verrechnete Finanzierungsbeiträge	68
4.6 Zahlungsrückstände und Zahlungsausfälle, offene Rechtsfälle.....	69
4.7 Wirtschaftliches Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Garagenplätze	70
4.8 Vergabe und Verwaltung von Garagenplätzen.....	71
4.9 Erfüllung der Verpflichtung zur Schaffung von Stell- und Garagenplätzen für neu errichtete Wohnhausanlagen.....	72
5. Feststellungen.....	77
5.1 Implementierung des Objekt- und Dokumentenmanagements.....	77
6. Zusammenfassung der Empfehlungen.....	77

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1: Ausgewählte Bilanzzahlen zur Darstellung der Vermögens- und Kapitalanlage	29
Tabelle 2: Zahlen aus den Gewinn- und Verlustrechnungen zur Darstellung der Ertragslage	30
Tabelle 3: Operativer Cashflow zur Darstellung der Finanzlage	30
Tabelle 4: Unternehmensreorganisationsgesetz-Kennzahlen	31
Tabelle 5: Kennzahlen zu den Mitarbeitenden	31
Tabelle 6: Anzahl der Wohnhäuser, Wohnungen, Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorgerwohnungen, Lokale, sonstigen Räumlichkeiten, Abstellplätze und Garagenplätze im Eigentum der Gesellschaft.....	32
Tabelle 7: Anzahl der Wohnhäuser, Wohnungen, Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorgerwohnungen, Lokale, sonstigen Räumlichkeiten, Abstellplätze und Garagenplätze, die mittels Baurechtsverträgen übertragen wurden	34
Tabelle 8: Anzahl der Wohnhäuser, Wohnungen, Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorgerwohnungen, Lokale, sonstigen Räumlichkeiten, Abstellplätze und Garagenplätze, die verwaltet werden und im Eigentum von Konzerngesellschaften stehen	35
Tabelle 9: Gesamtanzahl an vermieteten und verwalteten Wohnhäusern, Wohnungen, Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorgerwohnungen, Lokalen, sonstigen Räumlichkeiten, Abstellplätzen und Garagenplätzen	35
Tabelle 10: Anzahl der Garagen, nach Wohnhäusern und Garagentyp gegliedert	36
Abbildung 1: Hofeinfahrt Wohnhausanlage Wien 10, Erlachgasse 4.....	38
Abbildung 2: Garagenboxen-Außenansicht Wohnhausanlage Wien 10, Erlachgasse 4	38
Abbildung 3: Garagenboxen-Innenansicht Wohnhausanlage Wien 10, Erlachgasse 4	39
Tabelle 11: Auslastungs- und Leerstandszahlen der Garagenboxenplätze in der Wohnhausanlage Wien 10, Erlachgasse 4	39
Abbildung 4: Garagenboxen-Außenansicht Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 114 - 120, Hasenleitengasse 11 - 47	41
Abbildung 5: Garagenboxen-Innenansicht Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 114 - 120, Hasenleitengasse 11 - 47	41
Tabelle 12: Auslastungs- und Leerstandszahlen der Garagenboxenplätze in der Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 114 - 120, Hasenleitengasse 11 - 47.....	42
Abbildung 6: Garagenboxen-Außenansicht 1/Stiegen 7 bis 10, Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 124 - 132, Am Kanal 97 - 103.....	43
Abbildung 7: Garagenboxen-Außenansicht 2/Stiegen 7 bis 10, Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 124 - 132, Am Kanal 97 - 103.....	44

Abbildung 8: Garagenboxen-Außenansicht 3/Stiegen 11 bis 13, Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 124 - 132, Am Kanal 97 - 103.....	44
Abbildung 9: Geöffnete Garagenbox Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 124 - 132, Am Kanal 97 - 103.....	45
Tabelle 13: Auslastungs- und Leerstandszahlen der Garagenboxenplätze in der Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 124 - 132, Am Kanal 97 - 103.....	45
Abbildung 10: Garageneinfahrt Wohnhaus Wien 11, Neugebäudestraße 24	47
Abbildung 11: Garagenrampe für Ein- und Ausfahrt Wohnhaus Wien 11, Neugebäudestraße 24	48
Abbildung 12: Tiefgaragen-Innenansicht Wohnhaus Wien 11, Neugebäudestraße 24.....	48
Tabelle 14: Auslastungs- und Leerstandszahlen der Tiefgaragenplätze im Wohnhaus Wien 11, Neugebäudestraße 24.....	49
Abbildung 13: Garagenboxen-Außenansicht Wohnhaus Wien 21, Justgasse 24 - 28	52
Abbildung 14: Garagenbox-Innenansicht Wien 21, Justgasse 24 - 28	52
Tabelle 15: Auslastungs- und Leerstandszahlen der Garagenboxenplätze in der Wohnhausanlage Wien 21, Justgasse 24 - 28	53
Abbildung 15: Garageneinfahrt-Kellerdeck Wohnhaus Wien 11, Lorystraße 85 - 87	55
Abbildung 16: Garageneinfahrt-Erdgeschossdeck Wohnhaus Wien 11, Lorystraße 85 - 87.....	55
Abbildung 17: Garageneinfahrt-Erster Stock-Deck Wohnhaus Wien 11, Lorystraße 85 - 87.....	56
Abbildung 18: Tiefgaragen-Innenansicht Wohnhaus Wien 11, Lorystraße 85 - 87.....	56
Tabelle 16: Auslastungs- und Leerstandszahlen der Tiefgaragenplätze im Wohnhaus Wien 11, Lorystraße 85 - 87	57
Abbildung 19: Garageneinfahrt Wohnhaus Wien 3, Erdbergstraße 107 - 109, Lechnerstraße 15 - 17 ...	60
Abbildung 20: Tiefgaragen-Innenansicht Wohnhaus Wien 3, Erdbergstraße 107 - 109, Lechnerstraße 15 - 17	61
Abbildung 21: Tiefgaragenplätze-Doppelparker Wohnhaus Wien 3, Erdbergstraße 107 - 109, Lechnerstraße 15 - 17	61
Tabelle 17: Auslastungs- und Leerstandszahlen der Tiefgaragenplätze im Wohnhaus Wien 3, Erdbergstraße 107 - 109, Lechnerstraße 15 - 17.....	62
Tabelle 18: Höhe der monatlichen Mietzinse netto zum 31. Dezember 2019, getrennt nach Wohnhaus und Garagentyp	65
Tabelle 19: Gesetzlich verrechenbarer Höchstjahresbetrag als Verwaltungsentgelt, Jahres- und Monatsbeträge der tatsächlich verrechneten Verwaltungsentgelte für Mietgaragenplätze ab dem Jahr 2016	68

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abs.....	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
ATS	Österreichische Schilling
BauRG	Baurechtsgesetz
bzgl.....	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.....	circa
d.h.....	das heißt
ERVO 1994	Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über das Entgelt (Preis) für die Überlassung von Räumen und Grundstücken durch gemeinnützige Bauvereinigungen – Entgeltrichtlinienverordnung 1994
etc.....	et cetera
EUR.....	Euro
EZ	Einlagezahl
Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH.....	FACILITYCOMFORT Energie- und Gebäudemanagement GmbH
FBG	Firmenbuchgesetz
ff.....	folgende (Seiten)
FN.....	Firmenbuchnummer
Friedhöfe Wien GmbH.....	FRIEDHÖFE WIEN GmbH
GebG 1957	Gebührengesetz 1957
GmbH & Co KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung

GmbHG.....	GmbH-Gesetz
GRVO	Verordnung des Bundesministers für Bauten und Technik vom 12. Dezember 1979 zur Sicherung einer ordnungsmäßigen Geschäftsgewerbarung gemeinnütziger Bauvereinigungen - Gewerbarungsrichtlinienverordnung
Gst.Nr.....	Grundstücksnummer
Gst.Nrn.....	Grundstücksnummern
HRB.....	Handelsregister - Abteilung B
http.....	Hypertext Transfer Protocol
https	Hypertext Transfer Protocol Secure
inkl.	inklusive
IT	Informationstechnologie
Kfz.....	Kraftfahrzeug
KG	Katastralgemeinde
KStG 1988.....	Körperschaftsteuergesetz 1988
lt.	laut
m	Meter
m.b.H.....	mit beschränkter Haftung
m ²	Quadratmeter
Mio. ATS	Millionen Österreichische Schilling
Mio. EUR	Millionen Euro
MRG.....	Mietrechtsgesetz
Nr.	Nummer
PDF, pdf.....	Portable Document Format
Pkw	Personenkraftwagen
rd.....	rund
s.	siehe
u.ä.	und ähnlich
u.a.	unter anderem
U2.....	U-Bahnlinie 2
U3.....	U-Bahnlinie 3

UGB.....	Unternehmensgesetzbuch
URG	Unternehmensreorganisationsgesetz
USt	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
UStR 2000.....	Umsatzsteuerrichtlinien 2000
VPI.....	Verbraucherpreisindex
WBFG 1984	Wiener Wohnbauförderungsgesetz 1984
WGarG 2008.....	Wiener Garagengesetz 2008
WGG	Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
Wien Energie GmbH	WIEN ENERGIE GmbH
Wien Energie TownTown GmbH & Co Energy Tower KG.....	WIEN ENERGIE TownTown GmbH & Co Energy Tower KG
Wiener Linien GmbH & Co KG	WIENER LINIEN GmbH & Co KG
Wiener Linien GmbH.....	WIENER LINIEN GmbH
Wiener Netze GmbH.....	WIENER NETZE GmbH
Wiener Stadtwerke GmbH.....	WIENER STADTWERKE GmbH
Wiener Stadtwerke Holding AG	WIENER STADTWERKE Holding AG
Wienstrom GmbH.....	WIENSTROM GmbH
Wipark Garagen GmbH	WIPARK Garagen GmbH
W-VAG 1985.....	Gesetz über die Festsetzung des Ausmaßes von Verwaltungsabgaben im Bereich des Landes und der Gemeinde Wien - Wiener Verwaltungsabgabengesetz 1985
WWFSG 1989.....	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989
www	World Wide Web
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

LITERATURVERZEICHNIS

Homepage des Bundesdenkmalamtes, https://bda.gv.at/fileadmin/Dokumente/bda.gv.at/Publikationen/Denkmalverzeichnis/Oesterreich_PDF/Wien_2020.pdf, 23. April 2020

Homepage der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H., <http://www.gwsg.at/>; <http://www.gwsg.at/freie-kfz-abstellplaetze/>

Homepage des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband, <https://www.gbv.at/Page/View/4108> und <https://www.gbv.at/Document/View/4655>

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

Der Stadtrechnungshof Wien prüfte stichprobenweise die Gebarung der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H., insbesondere im Hinblick auf Garagen und Garagenplätze.

Die Ziele der Prüfung waren die Darstellung der gesellschaftsrechtlichen und gesetzlichen Grundlagen, insbesondere für die Gebarung mit Garagen und Garagenplätzen sowie die detaillierte Darstellung der Anzahl der Garagen und der von der Gesellschaft vermieteten und verwalteten Garagenplätze. Im Rahmen der Prüfung wurden weiters Vertragsbeziehungen der Gesellschaft im Hinblick auf die Gebarung mit Garagenplätzen sowie deren Auslastung und Wirtschaftlichkeit einer näheren Betrachtung unterzogen.

Nichtziele waren eine (sicherheits-)technische Prüfung der Garagen bzw. Garagenplätze sowie vergaberechtliche Fragestellungen.

Die Entscheidung zur Durchführung der gegenständlichen Prüfung wurde in Anwendung der risikoorientierten Prüfungsthemenauswahl des Stadtrechnungshofes Wien getroffen.

Die gegenständliche Prüfung wurde von der Abteilung Beteiligungen der Stadt Wien des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im zweiten Quartal des Jahres 2020. Das Eröffnungsgespräch mit den geprüften Stellen fand am 16. März 2020 statt. Die Schlussbesprechung wurde am 10. Juni 2020 durchgeführt.

Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2016 bis 2019, wobei gegebenenfalls auch spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

1.3 Prüfungshandlungen

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen, Belegprüfungen und Interviews bei der geprüften Gesellschaft.

Die geprüfte Stelle legte die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

1.4 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung und die erforderliche Sicherstellung dieser Prüfungsbefugnis im Gesellschaftsvertrag der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. festgeschrieben.

1.5 Vorberichte

Zum gegenständlichen Prüfungsthema liegen dem Stadtrechnungshof Wien für die vergangenen zehn Jahre keine relevanten Prüfungsberichte vor.

2. Allgemeines

2.1 Historie der Gesellschaft

2.1.1 Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 7. Juli 1950 mit einem Stammkapital von 2 Mio. ATS auf unbestimmte Zeit gegründet. Eigentümerin waren zu diesem Zeitpunkt die Wiener Stadtwerke, die mit Generalversammlungsbeschluss vom 22. März 1952 das Stammkapital auf 5 Mio. ATS und mit Generalversammlungsbeschluss vom 13. Dezember 1952 das Stammkapital auf 10 Mio. ATS erhöhten.

Die Gesellschaft wurde am 12. Oktober 1950 in das damalige Handelsregister beim Handelsgericht Wien unter HRB 6247 eingetragen. Im jetzigen Firmenbuch ist die

Gesellschaft unter FN 128948f eingetragen, als Stichtag für den Jahresabschluss wurde der 31. Dezember festgelegt. Sitz der Gesellschaft ist Wien.

2.1.2 Gemäß den damaligen Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages lag die primäre Aufgabe der Gesellschaft in der Errichtung und Verwaltung von Wohnungen für Bedienstete der Wiener Stadtwerke. Bereits kurz nach Gründung der Gesellschaft wurde diese Aufgabe dahingehend geändert, als auch neue Wohnhausanlagen mit Wohnbauförderungsmitteln errichtet werden konnten.

Mit der Ausgliederung der Wiener Stadtwerke und Gründung der Wiener Stadtwerke Holding AG sowie der Umwandlung der Teilunternehmungen der Wiener Stadtwerke in Kapitalgesellschaften im Jahr 1998 änderten sich auch für die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. die Aufgabenstellungen durch die Übernahme der sogenannten "Pensionskassenhäuser" der Wiener Linien GmbH & Co KG und durch den Abschluss von Baurechtsverträgen im Jahr 2004 zwecks Vornahme von (umfangreichen) Sanierungen unter Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln. Mit 1. Jänner 2004 übernahm die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. für die Zeit bis zum 31. Dezember 2063 nämlich insgesamt neun Wohnhäuser der Wiener Linien GmbH & Co KG in Form eines Baurechts. Mit 1. Jänner 2011 übernahm die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. weitere sechs (Arbeiterinnen- bzw. Arbeiter-)Wohnhäuser der damaligen Wienstrom GmbH durch Abschluss von Baurechtsverträgen mit einer Laufzeit von 60 Jahren.

Nach dem BauRG ist das Baurecht das Recht, auf oder unter einer fremden Bodenfläche ein Bauwerk zu haben, wobei das Baurecht ein dingliches, veräußerbares und vererbbares Recht mit einer Laufzeit zwischen 10 und 100 Jahren ist. Das Bauwerk selbst ist dabei unselbstständiger Bestandteil des Baurechts und gemäß BauRG eine unbewegliche Sache. Das Bauwerk fällt nach Ablauf der vereinbarten oder gesetzlichen Zeit zurück an die Grundeigentümerin. Die Begründung des Baurechts erfolgt durch Abschluss eines Baurechtsvertrages und der folgenden grundbücherlichen

Intabulation bzw. Einverleibung. Das Baurecht schafft eine Art Eigentum auf Zeit. Die bzw. der Bauberechtigte kann seine Rechtsposition veräußern und das Baurecht als unbewegliche Sache auch belasten. Der Baurechtsvertrag regelt das Verhältnis zwischen Liegenschaftseigentümerin bzw. Liegenschaftseigentümer und der bzw. dem Baurechtsberechtigten bzgl. des eingeräumten Baurechts. Hauptbestandteile des Baurechtsvertrages sind die Dauer des Baurechts und der Bauzins.

2.1.3 Zum Zeitpunkt der Prüfung betrug das voll einbezahlte Stammkapital unverändert 726.728,34 EUR, wobei die Wiener Stadtwerke GmbH alleinige Gesellschafterin war.

In diesem Zusammenhang hielt der Stadtrechnungshof Wien fest, dass gemäß WGG in der aktuellen Fassung das Mindeststammkapital einer gemeinnützigen Bauvereinigung in der Rechtsform einer GmbH 3 Mio. EUR zu betragen hat und voll einbezahlt sein muss. Allerdings enthielt dieses Gesetz jene Bestimmung für Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft, die am 31. Dezember 2015 bereits als gemeinnützig anerkannt waren, dass weiterhin die vorherige Gesetzeslage galt. Das WGG enthielt in der alten Fassung nämlich keine Bestimmung hinsichtlich der Höhe eines Mindeststammkapitals, lediglich musste das Stammkapital voll einbezahlt sein.

2.2 Unternehmensgegenstand laut Gesellschaftsvertrag

2.2.1 Gemäß aktuellem Gesellschaftsvertrag, zuletzt geändert am 28. Juni 2018, ist die Gesellschaft eine gemeinnützige Bauvereinigung und ein Unternehmen, das bei seinem Betrieb die Ziele des WGG anzustreben und umzusetzen hat.

Mit dieser Änderung am 28. Juni 2018 wurde der Gesellschaftsvertrag hinsichtlich der Beschlusserfordernisse bei bestimmten Rechtsgeschäften an aktuelle gesetzliche bzw. wohnrechtliche Bestimmungen angepasst. Dieser Gesellschaftsvertrag wurde am 28. Juni 2018 vom Aufsichtsrat und von der Generalversammlung beschlossen. Die notarielle Beglaubigung des Protokolls zu dieser Generalversammlung erfolgte am 3. Oktober 2018.

Der Stadtrechnungshof Wien nahm im Zuge seiner Prüfung Einsicht ins Firmenbuch und stellte fest, dass die genannte Änderung des Gesellschaftsvertrages erst am 1. Juni 2019 im Firmenbuch eingetragen wurde, da die Gesellschaft den Antrag auf Änderung erst am 27. Mai 2019 stellte. Der Stadtrechnungshof Wien hielt dazu fest, dass eine Abänderung des Gesellschaftsvertrages gemäß § 49 GmbHG nur durch Beschluss der Gesellschafterinnen bzw. Gesellschafter erfolgen kann, welcher notariell beurkundet werden muss. Die Abänderung ist erst rechtlich wirksam, wenn die Firmenbucheintragung vorgenommen wurde. Des Weiteren ist jegliche Änderung des Gesellschaftsvertrages gemäß § 51 GmbHG von sämtlichen Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführern zum Firmenbuch anzumelden. Der Anmeldung ist der notariell beurkundete Abänderungsbeschluss mit dem Nachweis des gültigen Zustandekommens anzuschließen. Gemäß § 10 Abs. 1 FBG sind Änderungen eingetragener Tatsachen, unbeschadet sonstiger gesetzlicher Vorschriften, beim Firmenbuchgericht unverzüglich anzumelden. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, künftig Änderungen unverzüglich beim zuständigen Firmenbuchgericht anzuzeigen.

2.2.2 Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist lt. Gesellschaftsvertrag die Ausübung aller Tätigkeiten und Geschäfte des § 7 WGG, insbesondere die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und im fremden Namen und die Schaffung von Wohnungseigentum. Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Gesellschaft die Bestimmungen des WGG einzuhalten und darf nur die in § 7 WGG bezeichneten Tätigkeiten und Geschäfte betreiben.

2.2.3 Weiters darf die Gesellschaft Tochterunternehmen nach den Bestimmungen des WGG gründen sowie Unternehmensbeteiligungen nach den Bestimmungen dieses Gesetzes erwerben, besitzen und verwalten. Auch ist sie u.a. berechtigt, im Rahmen der Bestimmungen des WGG alle mit den oben genannten Tätigkeiten und Geschäften verbundenen oder im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen zu erbringen, allerdings ist die Ausübung von Bankgeschäften und Wertpapierdienstleistungen verboten.

Laut Gesellschaftsvertrag ist das gesamte Bundesgebiet örtlicher Geschäftsbereich der Gesellschaft.

2.2.4 Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. wurde von Gesellschaften des Wiener Stadtwerke-Konzerns als Verwalterin für die in ihrem Eigentum stehenden Wohnhäuser bzw. Wohnhausanlagen beauftragt. Dabei handelte es sich im Wesentlichen um ehemalige Arbeiterinnen- bzw. Arbeiterwohnhäuser.

2.2.5 Neben der laufenden Verwaltung, Sanierung und Erhaltung von sich in ihrem Eigentum befindlichen Wohnhäusern und den oben genannten Betreuungsbauten hat die geprüfte Gesellschaft durch die Errichtung von eigenen geförderten Mietwohnungen nach dem WGG ein weiteres Standbein, mit dem sie sich dem Wettbewerb am Wohnungsmarkt stellt.

Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. errichtete im Zeitraum der Jahre 2015 bis 2016 ohne Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln und somit im freifinanzierten Eigentum eine Wohnhausanlage mit 34 Wohnungen in Wien 22, Gemeindeaugasse 28 - 30. Zum Zeitpunkt der Einschau errichtete die Gesellschaft eine weitere Wohnhausanlage im frei finanzierten Wohnungseigentum mit 36 Wohnungen und 19 Garagenplätzen in Wien 23, Dirmhirngasse 132 (Baubeginn im Jahr 2019).

2.2.6 Weitere Tätigkeiten der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. umfassten für die beiden Konzerngesellschaften Wien Energie TownTown GmbH & Co Energy Tower KG und WSTW TownTown GmbH & Co Residenz KG die Datenerfassung, soweit dies für eine korrekte Betriebskosten- und Instandhaltungskostenabrechnung deren Bürogebäude notwendig ist. Die Hausverwaltung dieser Gebäude wird im Hinblick auf den Gemeinnützigkeitsstatus allerdings nicht durchgeführt.

2.2.7 Die Leitung des Wiener Stadtwerke-Konzerns hatte im Jahr 2018 entschieden, dass freifinanzierte (Wohn-)Bauprojekte auf nicht (mehr) betriebsnotwendigen Liegenschaften des Konzerns künftig von einer nichtgemeinnützigen Konzerngesellschaft, der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH, abgewickelt werden, wobei bei der Umsetzung solcher Bauprojekte auf das Know-how der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. zurückgegriffen werden soll. Das Kernziel war dabei, frei finanzierten Wohnraum vor allem für die Mitarbeitenden des Wiener Stadtwerke-Konzerns zu planen, zu errichten und zu verwerten. Die Realisierung dieser Projekte sollte mit der Projektpartnerin Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. auf Basis einer First Opinion in der kaufmännischen Verantwortung der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH unter Nutzung von Eigenmitteln unter dem Markennamen "WStW IMMO" umgesetzt werden.

Zum Zeitpunkt der Einschau wurde an der Planung eines diesbezüglichen Referenzprojektes, nämlich an der Errichtung einer freifinanzierten Wohnhausanlage auf dem ehemaligen Büro- und Betriebsgelände der ehemaligen Konzerngesellschaft Druckerei Lischkar & Co. Gesellschaft m.b.H. (Wien 12, Migazziplatz 4) mit 20 Wohnungen, gearbeitet. Bei diesem Bauvorhaben ist die Konzernschwester Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH sowohl Liegenschaftseigentümerin als auch Bauherrin, die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. ist Projektmanagerin.

2.3 Geschäftsordnungen Aufsichtsrat und Geschäftsführung

2.3.1 Gemäß Gesellschaftsvertrag sind die Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer, der Aufsichtsrat sowie die Generalversammlung Organe der Gesellschaft.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen des GmbHG ist die Einrichtung eines Aufsichtsrates in der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. zwar nicht verpflichtend, allerdings sieht § 13 WGG vor, dass gemeinnützige Bauvereinigungen ungeachtet ihrer Größenmerkmale einen

aus mindestens drei Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat haben müssen, sofern nicht schon in anderen Rechtsvorschriften die Einrichtung eines Aufsichtsrates vorgesehen ist. Der Aufsichtsrat hat nach herrschender Lehre, Literatur und Rechtsprechung die Rechtmäßigkeit, die Ordnungsmäßigkeit sowie die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der Geschäftsführung zu prüfen.

2.3.2 Gemäß Geschäftsordnung des Aufsichtsrates der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H., beschlossen mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 3. Oktober 2018, genehmigt mit Gesellschafterbeschluss vom 3. Oktober 2018, bedurften auf Basis des § 30j GmbHG zahlreiche Rechtsgeschäfte bzw. Maßnahmen vor ihrer Vornahme der Zustimmung durch den Aufsichtsrat. Der durch diese Bestimmungen des GmbHG vorgegebene Katalog der zustimmungspflichtigen Geschäfte bzw. Maßnahmen regelt den Mindestumfang und kann daher nicht eingeschränkt werden, er kann aber durch entsprechende Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag oder in den Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und für die Geschäftsführung erweitert werden. Allerdings enthielt die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat keine Sonderbestimmungen für Garagen bzw. Garagenplätze, wodurch die allgemeinen Bestimmungen zur Anwendung gelangten.

Auch die in den Vorjahren gültigen Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates enthielten die zuvor genannten bzw. gleichlautende Bestimmungen.

2.3.3 Auch nach der mit Generalversammlungsbeschluss vom 28. Juni 2018 mit Wirksamkeit ab diesem Tag genehmigten aktuellen Geschäftsordnung für die Geschäftsführung der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. waren die Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer an den in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates enthaltenen Katalog zustimmungspflichtiger Rechtsgeschäfte gebunden. Weiters beschrieb sie Geschäfte bzw. Maßnahmen, die der vorherigen Zustimmung durch die Generalversammlung bedürfen. Allerdings enthielt auch diese aktuelle Geschäftsordnung für die Geschäftsführung keine Sonderbestimmungen für Garagen bzw. Garagenplätze, wodurch die allgemeinen Bestimmungen zur Anwendung gelangten.

Auch die in den Vorjahren gültigen Geschäftsordnungen der Geschäftsführung enthielten diese genannten bzw. gleichlautende Bestimmungen.

2.4 Wesentliche gesetzliche Bestimmungen zur Gemeinnützigkeit, zu Garagen bzw. Garagenplätzen und zur Körperschaftsteuer

2.4.1 Wie bereits erwähnt, dürfen lt. Gesellschaftsvertrag sämtliche Tätigkeiten nur im Umfang des § 7 WGG betrieben werden. § 7 WGG definiert die Geschäfte von gemeinnützigen Bauvereinigungen. Zu den Hauptgeschäften gehören u.a. alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Erwerbung, Finanzierung und Überlassung ihrer Bauten und Anlagen im üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft zusammenhängen. Nach den gesetzlichen Bestimmungen erstreckt sich die Verwaltung u.a. auf Wohnhäuser, Eigenheime, Geschäfts- und Büroräume, Gemeinschaftsräume sowie Garagen, die im Gesetz auch als Einstellplätze bezeichnet werden. Darüber hinaus ist die Errichtung von Einstellplätzen bzw. Garagen als Geschäft genannt.

2.4.2 Nach § 23 WGG müssen die Geschäftsführung und die Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des WGG hat eine gemeinnützige Bauvereinigung ohne Rücksicht auf ihre Rechtsform einem Revisionsverband anzugehören. Weiters hat die Rechnungslegung gemeinnütziger Bauvereinigungen unabhängig von deren Größe und Rechtsform grundsätzlich in Anwendung der Bestimmungen des UGB zu erfolgen. Darüber hinaus kann die Bundesministerin bzw. der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten durch Verordnung Richtlinien erlassen, die unter Berücksichtigung branchenüblicher Verhältnisse Regelungen zur Sicherung einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung zu enthalten haben.

2.4.3 Die Gesellschaft unterliegt der laufenden Aufsicht gemäß § 29 WGG, wodurch sie Mitglied des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband in Wien ist. Der Gesellschaftsvertrag enthält auch diesbezügliche Hinweise.

Gemäß § 29 WGG unterliegt die gesamte Geschäftsführung gemeinnütziger Bauvereinigungen nämlich der behördlichen Überwachung bzw. Aufsicht. Die Landesregierung ist dabei berechtigt, in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen, die Geschäftsgebarung und die Rechnungsabschlüsse zu überprüfen, die Abstellung von Mängeln anzuordnen und zu einzelnen Geschäftsfällen Berichte einzuholen. In Ausübung ihres Aufsichtsrechtes ist die Landesregierung berechtigt, Prüfungen vorzunehmen. Sie kann sich hierbei des genannten Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband bedienen oder private Sachverständige beauftragen.

2.4.4 Gemäß § 27 WGG hat die Geschäftsführung nach Ablauf des Geschäftsjahres der Landesregierung, der Finanzbehörde und dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband den Jahresabschluss des abgelaufenen Geschäftsjahres zusammen mit dem Lagebericht binnen vier Wochen nach Erstellung vorzulegen. Im Gesellschaftsvertrag war diesbezüglich ausgeführt, dass die Geschäftsführung binnen vier Wochen nach Erstellung des Jahresabschlusses diesen und einen Geschäftsbericht der Landesregierung als Aufsichtsbehörde, der Finanzlandesdirektion und dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband vorzulegen hat. Der Stadtrechnungshof Wien hielt fest, dass die im Gesellschaftsvertrag genannte Finanzlandesdirektion vor vielen Jahren abgeschafft wurde und empfahl, den Gesellschaftsvertrag bei der nächsten Änderung im Sinn der genannten gesetzlichen Bestimmung zu aktualisieren.

2.4.5 Gemeinnützige Bauvereinigungen haben gemäß § 13 WGG u.a. für die Überlassung des Gebrauchs von Wohnungen oder Garagen bzw. Einstellplätzen aus dem Titel eines Mietvertrages oder sonstigen Nutzungsvertrages ein angemessenes Entgelt (Preis) zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten und unter Berücksichtigung eines im Sinn der gesetzlichen Grundsätze gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung

zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist. Bei der Berechnung des Entgeltes sind die gesamten Herstellungskosten zugrunde zu legen (Baukosten einschließlich notwendiger Rückstellungen, Grundkosten samt Aufschließungskosten, sonstige notwendige Kosten für die Errichtung und Nutzbarmachung wie Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten). Auch das Entgelt bzw. der Preis für die Übertragung des Eigentums bzw. Miteigentums an Wohnungen, Geschäftsräumen und Garagen bzw. Einstellplätzen hat sich an diesen Grundsätzen zu orientieren.

Das WGG enthält weiters jene Bestimmung, wonach die Bundesministerin bzw. der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten durch Verordnung Richtlinien erlassen kann, welche auch nähere Bestimmungen für die Berechnung des Entgeltes (Preis), die auch Pauschalbeträge vorsehen können, zu enthalten haben.

2.4.6 Nach der ERVO 1994, zuletzt im Jahr 2017 geändert, sind die Baukosten für Einstellplätze bzw. Garagen, Abstellplätze, Gemeinschaftseinrichtungen und andere sonstige Räumlichkeiten sowie für andere Teile der Liegenschaft bei den Baukosten jener Baulichkeit zu berücksichtigen, der diese Einrichtungen zugerechnet werden.

Als Hausverwaltungsgesamtkosten darf zur Deckung der gesamten Verwaltungskosten im Zuge der Bewirtschaftung einer Baulichkeit oder von mehreren eine wirtschaftliche Einheit bildenden Baulichkeiten nach dieser Verordnung gegen Nachweis ein angemessener Betrag verrechnet werden. Zur Deckung der Kosten der ordentlichen Verwaltung darf statt dieser oben genannten Verrechnung ein Pauschalbetrag verlangt werden. Dieser Pauschalbetrag darf lt. Verordnung einen Höchstbetrag nicht übersteigen, der sich aus dem Produkt der Anzahl der verwalteten Wohnungen und dem Betrag in der Höhe von jährlich 212,40 EUR ab 1. April 2013 bei Überlassung in Miete bzw. dem Produkt aus der Anzahl der Einstellplätze bzw. Garagen und höchstens der Hälfte des zuvor genannten Betrages ergibt.

Diese Sätze vermindern oder erhöhen sich jeweils zum 1. April eines Jahres entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt für das vorangegangene Jahr verlautbarten VPI 1996 oder eines an seine

Stelle getretenen Index. Nach § 19a dieser ERVO 1994 hat der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband u.a. den jeweils indexangepassten Pauschalbetrag zur Deckung der Kosten der ordentlichen Verwaltung, nach Befassung des zuständigen Bundesministeriums, zu veröffentlichen, wobei die Veröffentlichung auf der allgemein zugänglichen Homepage des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband jedenfalls geeignet ist.

2.4.7 Nach der GRVO, zuletzt im Jahr 2018 geändert, hat die Geschäftsführung einer gemeinnützigen Bauvereinigung u.a. einen jährlichen Corporate-Governance-Bericht zu erstellen und nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband zu übermitteln.

2.4.8 Der Geltungsbereich des WGarG 2008 erstreckt sich u.a. auf Anlagen zum Einstellen von Kfz, wobei unter Einstellen von Kfz jedes Abstellen betriebsbereiter Kfz auf anderen als öffentlichen Verkehrsflächen über die zum Aus- und Einsteigen oder zum Be- und Entladen erforderliche Zeit hinaus verstanden wird.

Garagen werden als Räume oder Teile eines Gebäudes definiert, welche zum Einstellen von Kfz bestimmt sind.

Als Stellplätze werden jene Flächen verstanden, die dem Abstellen einzelner Kfz dienen. Überdachte Stellplätze sind überdachte Flächen zum Abstellen von Kfz, die an höchstens zwei Seiten durch Wände bzw. durch sonstige Bauteile (z.B. Gitter) umschlossen sind.

Das WGarG 2008 enthält u.a. Bestimmungen betreffend Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen bei Neu- und Zubauten sowie Änderungen der Raumwidmung oder Raumeinteilung. Weiters enthält es Bestimmungen zur Leistung einer Ausgleichsabgabe bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung. Ab 15. Juli 2014 beträgt der Einheitsatz dieser Ausgleichsabgabe je Stellplatz 12.000,-- EUR gemäß Verordnung der Wiener Landesregierung zur Durchführung des WGarG 2008.

2.4.9 Als gemeinnützige Bauvereinigung ist die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. von der unbeschränkten Körperschaftsteuerpflicht befreit (§ 5 Z 10 KStG 1988). Voraussetzung dafür ist, dass sie nach dem WGG als gemeinnützig anerkannt ist und ihre Tätigkeit auf die im WGG genannten Geschäfte und Vermögensverwaltung beschränkt. Nach dem WGG ist die Gemeinnützigkeit von der Landesregierung anzuerkennen.

Diesbezüglich war vom Stadtrechnungshof Wien festzuhalten, dass die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. keinen Bescheid über ihre Anerkennung als gemeinnützige Bauvereinigung vorlegen konnte. Die Geschäftsführung wies im Zuge der Einschau darauf hin, dass die Gesellschaft im Jahr 1950 nach dem Reichsgesetzblatt Nr. 58 vom 6. März 1906 gegründet wurde und die diesbezüglichen Notariatsunterlagen aus dem Jahr 1950 vorliegen. Nach diesen Unterlagen aus dem Jahr 1950 durfte die Gesellschaft nur die im damaligen § 6 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen und in seinen Durchführungsvorschriften bezeichneten Geschäfte betreiben. Auch unterlag die Gesellschaft der laufenden Aufsicht gemäß dem damaligen § 26 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, weshalb sie zu diesem Zweck Mitglied des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen in Wien wurde.

Die Geschäftsführung ging daher grundsätzlich davon aus, dass im Zuge der Gründung der Gesellschaft eine entsprechende, mit den damaligen gesetzlichen Bestimmungen konformgehende (Gründungs-)Prüfung stattfand, in der auch die vorliegende Gemeinnützigkeit festgestellt wurde.

Weiters verwies die Geschäftsführung auf die jährlichen Prüfungen durch den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband. In den diesbezüglichen Prüfungsberichten sei die Gesellschaft immer als eine gemeinnützig anerkannte Gesellschaft bezeichnet worden.

2.4.10 Gemäß § 6a KStG 1988 sind Einkünfte einer gemeinnützigen Bauvereinigung aus der Verwaltung von Eigenkapital im Sinn des WGG (sogenanntes Reservekapital) in einem eigenen Rechnungskreis zu erfassen und steuerpflichtig (beschränkte Steuerpflicht).

Reservekapital nach dem WGG (§ 7 Abs. 6 WGG) ist jenes Eigenkapital, das nicht zur Deckung langfristiger Vermögensbestände oder der vorausschauenden Sicherung des laufenden Geschäftsbetriebes und sich daraus ergebender Finanzierungserfordernisse unter Berücksichtigung einer Liquiditätsreserve von 20 % verwendet wurde. Dieses Reservekapital muss innerhalb der folgenden zwei Geschäftsjahre für bestimmte Geschäfte im Sinn des WGG gewidmet werden.

Vom Stadtrechnungshof Wien war festzuhalten, dass die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. in den vergangenen Jahren immer wieder über Reservekapital im Sinn des WGG verfügte, weshalb sie in die Gruppenbesteuerung des Wiener Stadtwerke-Konzerns einbezogen wurde. Nach Angaben der Geschäftsführung der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. hatte im Betrachtungszeitraum ein vorhandenes (niedriges) Reservekapital aufgrund der Zinsenlandschaft keine Bedeutung, da damit keine (steuerpflichtigen) Erträge erwirtschaftet werden konnten.

2.5 Zugehörigkeit zum Wiener Stadtwerke-Konzern

2.5.1 Als 100%ige Tochtergesellschaft der Wiener Stadtwerke GmbH ist die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. ein Konzernunternehmen des Wiener Stadtwerke-Konzerns, welches grundsätzlich in den Vollkonsolidierungskreis einbezogen werden kann.

Eine Einsichtnahme in die Geschäftsberichte der Jahre 2017 und 2018 der Wiener Stadtwerke GmbH bzw. des Wiener Stadtwerke-Konzerns zeigte allerdings, dass die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. wegen ihrer untergeordneten Bedeutung für die Vermittlung eines

möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nicht in den Konzernabschluss der Wiener Stadtwerke GmbH einbezogen wurde. Auch auf eine Angabe des Eigenkapitals sowie des Jahresergebnisses wurde verzichtet (§ 249 Abs. 2 UGB).

2.5.2 Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. wurde - wie bereits erwähnt - in die Gruppenbesteuerung bzw. steuerliche Gruppe der Wiener Stadtwerke GmbH einbezogen. Im Geschäftsjahr 2005 schloss sie als Gruppenmitglied deshalb mit der damaligen Wiener Stadtwerke Holding AG als Gruppenträgerin eine Gruppen- und Steuerumlagenvereinbarung auf unbestimmte Zeit ab. Gemäß dieser Gruppen- und Steuerumlagenvereinbarung beträgt die Körperschaftsteuerumlage bei einem positiven steuerlichen Einkommen grundsätzlich 25 %. Liegt hingegen bei der Gruppenträgerin insgesamt eine steuerliche Verlustsituation vor, wird die Körperschaftsteuerumlage mit 2,5 % des positiven steuerlichen Einkommens der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. bemessen.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt fest, dass die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. im Prüfungszeitraum der Jahre 2016 bis 2019 keine Steuerumlagen in ihren diesbezüglichen jährlichen Gewinn- und Verlustrechnungen auswies bzw. mit keinen Steuerumlagen belastet wurde, da sie in keinem dieser Geschäftsjahre körperschaftsteuerpflichtiges Einkommen erwirtschaftete.

2.6 Gebarungsprüfung durch den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband; Jahresabschlussprüfung durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

2.6.1 Wie bereits erwähnt, unterliegt die Gesellschaft der laufenden Aufsicht gemäß § 29 WGG, wodurch sie Mitglied des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband in Wien ist (zum Verband s. <https://www.gbv.at/Page/View/4108>).

Als mittelgroße Gesellschaft nach dem UGB unterliegt die Gesellschaft gemäß § 268 UGB weiters der gesetzlichen Prüfungspflicht für den Jahresabschluss und Lagebericht durch eine Abschlussprüferin bzw. einen Abschlussprüfer. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen erfolgte die Beauftragung der Abschlussprüferin bzw. des Abschlussprüfers durch den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband und nicht durch die geprüfte Gesellschaft selbst.

2.6.2 Für den Betrachtungszeitraum legte die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. Jahresabschlüsse und Prüfungsberichte über die regelmäßige gesetzliche Prüfung der Jahresabschlüsse der Geschäftsjahre 2016, 2017 und 2018 des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband und der beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vor, die die beiden Prüfungsinstitutionen gemeinsam erstellten. In diesem Zusammenhang wies die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. darauf hin, dass die Erstellung eines gemeinsamen Prüfungsberichtes durch die beiden Prüfungsinstitutionen seit vielen Jahren die übliche Praxis für ihr Unternehmen darstellt. Der Gebarungsvermerk wird dabei vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband, der Bestätigungsvermerk von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erteilt.

Der diesbezügliche Prüfungsbericht des Geschäftsjahres 2019 lag zum Einschauzeitpunkt des Stadtrechnungshofes Wien noch nicht vor.

2.6.3 Die Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2016 und zum 31. Dezember 2017 zeigten, dass die beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Zusammenarbeit mit dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband Gebarungs- bzw. Bestätigungsvermerke erteilte. Nach diesen Vermerken entsprach der jeweilige Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelte ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum jeweiligen 31. Dezember sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens-

rechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen des WGG. Auch der Lagebericht war nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und stand im Einklang mit dem Jahresabschluss.

2.6.4 Der Stadtrechnungshof Wien nahm Einsicht in den umfangreichen Prüfungsbericht Nr. 11.484 vom 24. Mai 2019 über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2018, der hinsichtlich der Gebarungsprüfung vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband und hinsichtlich der Jahresabschlussprüfung von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gemeinsam auf Basis einer Zusammenarbeitsvereinbarung verfasst wurde.

Laut Prüfungsbericht des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband wurden dabei die rechtlichen Grundlagen sowie die Organisation und Wirtschaftlichkeit der Gesellschaft, ihre Geschäftsführung, ferner die Buchführung und der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018, der Lagebericht, die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft geprüft.

Der Prüfungsbericht enthielt jenen Hinweis, wonach die Mietverträge grundsätzlich den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Weiters enthielt er den Hinweis, dass der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband den Eindruck gewonnen hatte, dass der Aufsichtsrat den ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen war.

Abschließend beschrieb der Prüfungsbericht des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband das Ergebnis der Gebarungsprüfung samt Gebarungsvermerk, wonach der Geschäftsführer den ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsanweisung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen ist, jedoch die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes im Berichtsjahr in den Bereichen der Bautätigkeit, Hausverwaltung und Großinstandsetzung nicht gegeben war, da die Verwaltungskosten durch die erwirtschafteten Verwaltungserträ-

ge nicht gedeckt werden konnten. Die Vermögens- und Kapitallage zum 31. Dezember 2018 war gemäß dem Prüfungsbericht geordnet und gesichert, wobei die Gesellschaft über ein Reservekapital im Sinn des WGG in der Höhe von rd. 0,33 Mio. EUR verfügte. Auch die Zahlungsfähigkeit zum Bilanzstichtag war lt. Gebarungsprüfung bzw. Gebarungsvermerk gegeben. Die Ertragslage war im Berichtsjahr positiv, allerdings durch Verluste aus der außerplanmäßigen Abschreibung von Instandhaltungsvorlagen, Leerstellungskosten sowie aus nicht gedeckten Verwaltungskosten in den Bereichen Hausbewirtschaftung, Bautätigkeit und Großinstandsetzung beeinträchtigt. Laut Gebarungsvermerk entsprach die Gebarung der Gesellschaft den für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen. An der Schlussbesprechung über das Ergebnis der Prüfung hat ein Vertreter der Wiener Landesregierung als Aufsichtsbehörde teilgenommen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erteilte betreffend ihrer Prüfung jenen Bestätigungsvermerk, wonach der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2018 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen des WGG vermittelt.

Eingangs führte die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Sinn der Redepflicht der Abschlussprüferin bzw. des Abschlussprüfers gemäß § 273 Abs. 2 und 3 UGB aus, dass sie keine Tatsachen festgestellt hatte, die den Bestand der Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können, oder die schwerwiegende Verstöße des gesetzlichen Vertreters oder von Arbeitnehmenden gegen geltende Gesetze erkennen lassen. Auch waren die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfes nicht gegeben.

Nach dem Prüfungsurteil der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft war der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und stand im Einklang mit dem Jahresabschluss.

2.7 Ausgewählte Unternehmenskennzahlen zur Darstellung der Vermögens-, Kapitals-, Ertrags- und Finanzlage

2.7.1 Zur Darstellung der Vermögens-, Kapitals-, Ertrags- und Finanzlage der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. entnahm der Stadtrechnungshof Wien folgende betriebswirtschaftliche Kennzahlen aus den oben genannten Prüfungsberichten des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband bzw. der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft der Jahre 2016 bis 2018.

Die Kennzahlen für das Jahr 2019 beruhen auf dem nicht geprüften vorläufigen Jahresabschluss, den die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. im Zuge der Einschau erstellte und für die Prüfung durch den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband und der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vorbereitete.

2.7.2 Die folgende Tabelle beinhaltet ausgewählte Bilanzzahlen zur Darstellung der Vermögens- und Kapitalanlage der Gesellschaft (Beträge in Mio. EUR):

Tabelle 1: Ausgewählte Bilanzzahlen zur Darstellung der Vermögens- und Kapitalanlage

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Aktiva				
Sachanlagen: Wohngebäude	33,67	33,07	32,47	31,87
Forderungen: Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	24,57	26,60	24,85	23,93
Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8,13	10,03	9,39	8,14
Passiva				
Gewinnrücklagen: zweckgebundenen Rücklagen für Kostendeckung	10,09	10,86	11,69	12,60
Gewinnrücklagen: andere Rücklagen	9,34	9,59	9,84	10,03
Verbindlichkeiten	52,37	49,40	44,60	44,67
Bilanzsumme	75,32	73,79	69,29	70,43

Quelle: Prüfungsberichte des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband und der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bzw. der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

2.7.3 In der folgenden Tabelle wurden Zahlen aus den Gewinn- und Verlustrechnungen zur Darstellung der Ertragslage wiedergegeben (Beträge in Mio. EUR):

Tabelle 2: Zahlen aus den Gewinn- und Verlustrechnungen zur Darstellung der Ertragslage

	01.01. bis 31.12.2016	01.01. bis 31.12.2017	01.01. bis 31.12.2018	01.01. bis 31.12.2019
Umsatzerlöse: Mieten	10,68	11,10	11,36	11,55
Umsatzerlöse: Zuschüsse	1,04	1,25	1,25	1,25
Umsatzerlöse: aus der Betreuungstätigkeit	1,02	0,93	0,89	0,95
Aktiviert Eigenleistungen	0,67	0,93	1,44	1,86
Sonstige betriebliche Erträge: aus Verrechnung Hausbewirtschaftung	4,58	4,68	0,76	2,84
Verrechenbare Kapitalkosten	-1,15	-1,16	-1,11	-1,00
Instandhaltungskosten	-7,32	-7,32	-3,22	-4,78
Abschreibungen auf Sachanlagen	-0,60	-0,60	-0,60	-0,60
Betriebskosten	-3,48	-3,61	-3,59	-3,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,90	-4,91	-4,44	-5,15
Zinserträge u.ä. Erträge	0,25	0,42	0,33	0,39
Ergebnis vor Steuern = Ergebnis nach Steuern	0,96	1,07	1,02	1,01
Auflösung Gewinnrücklagen	0,13	0,13	0,13	0,13
Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-0,82	-0,89	-0,97	-1,04
Bilanzgewinn	0,27	0,31	0,18	0,10

Quelle: Prüfungsberichte des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband und der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bzw. der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

2.7.4 Zur Darstellung der Finanzlage der Gesellschaft wurde in der folgenden Tabelle der operative Cashflow bzw. der Cashflow aus dem operativen Bereich dargestellt (in Mio. EUR):

Tabelle 3: Operativer Cashflow zur Darstellung der Finanzlage

	01.01. bis 31.12.2016	01.01. bis 31.12.2017	01.01. bis 31.12.2018	01.01. bis 31.12.2019
Operativer Cashflow bzw. Cashflow aus dem operativen Bereich	-2,94	5,39	2,88	-0,88

Quelle: Prüfungsberichte des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband und der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bzw. der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

2.7.5 Den oben genannten Prüfungsberichten waren ebenfalls die beiden Kennzahlen gemäß URG wie folgt zu entnehmen:

Tabelle 4: Unternehmensreorganisationsgesetz-Kennzahlen

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Eigenmittelquote (in %)	27,70	29,69	33,05	35,35
Fiktive Schuldentilgungsdauer (in Jahren)	26,13	25,05	23,18	23,71

Quelle: Prüfungsberichte des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband und der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bzw. der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Nach § 22 URG wird ein Reorganisationsbedarf vermutet, wenn die Eigenmittelquote weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre beträgt. Aufgrund der Eigenmittelquote lag in keinem der dargestellten Jahre die Vermutung eines Reorganisationsbedarfes vor.

Die Prüfungsberichte des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband und der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft enthielten betreffend die dargestellte fiktive Schuldentilgungsdauer in allen drei Jahren jenen Hinweis, wonach diese fiktive Schuldentilgungsdauer der Branche entspricht.

2.7.6 Die folgende Tabelle zeigte den Personalaufwand inkl. Sozialabgaben und Pflichtbeiträgen und stellte diese der Anzahl der beschäftigten Mitarbeitenden gegenüber:

Tabelle 5: Kennzahlen zu den Mitarbeitenden

	01.01. bis 31.12.2016	01.01. bis 31.12.2017	01.01. bis 31.12.2018	01.01. bis 31.12.2019
Personalaufwand inkl. Sozialabgaben und Pflichtbeiträgen (in Mio. EUR)	1,61	1,83	2,78	2,75
Anzahl der Mitarbeitenden zum 31. Dezember	22	44	47	47

Quelle: Prüfungsberichte des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband und der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bzw. der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Mit Ende des Jahres 2017 wurden die Arbeiterinnen bzw. Arbeiter (Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger, Fliesenlegerinnen bzw. Fliesenleger und Elektrikerinnen bzw. Elektriker) und die Angestellten von einer liquidierten Tochtergesellschaft übernommen. Die Anzahl der Mitarbeitenden setzte sich zusammen aus dem Geschäftsführer, einigen Angestellten und einem karenzierten Beamten sowie einer gewissen Anzahl von Arbeiterinnen bzw. Arbeitern.

2.7.7 Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. nahm im Betrachtungszeitraum jeweils jährliche Ausschüttungen in der maximal möglichen Höhe nach dem WGG an ihre Gesellschafterin Wiener Stadtwerke GmbH vor. Gemäß § 10 WGG darf insgesamt nur jener Betrag vom Jahresüberschuss nach Berücksichtigung der Gewinnrücklagenveränderung ausgeschüttet werden, der bezogen auf das eingezahlte Stammkapital den gesetzlich normierten Zinssatz von 3,5 % nicht übersteigt. Bei dem volleinbezahlten Stammkapital in der Höhe von 726.728,34 EUR ergibt die 3,5 %-Verzinsung einen verteilbaren Gewinn von 25.435,50 EUR, der auch in dieser Höhe jährlich ausgeschüttet wurde.

2.8 Anzahl der Wohnhäuser bzw. Wohnhausanlagen, Wohnungen, Lokale, sonstigen Räumlichkeiten, Abstellplätze und Garagenplätze

2.8.1 Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Wohnhäuser bzw. Wohnhausanlagen, Wohnungen, Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorgerwohnungen, Lokale, sonstigen Räumlichkeiten, Abstellplätze und Garagenplätze mit Stand zum 31. Dezember 2019, die sich im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. befanden und die sie vermietete:

Tabelle 6: Anzahl der Wohnhäuser, Wohnungen, Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorgerwohnungen, Lokale, sonstigen Räumlichkeiten, Abstellplätze und Garagenplätze im Eigentum der Gesellschaft

Wohnhäuser	Wohnungen	Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorgerwohnungen	Lokale	Sonstige Räumlichkeiten	Abstellplätze	Garagenplätze
15	1.336	7	13	138	297	502

Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, war die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. zum 31. Dezember 2019 Eigentümerin von 502 prüfungsgegenständlichen Garagenplätzen, die sie vermietete.

2.8.2 Wie bereits erwähnt, ist die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. Baurechtsberechtigte betreffend die Wohnhäuser ihrer Schwesterunternehmen Wiener Linien GmbH & Co KG (sogenannte Pensionskassenhäuser) und der ehemaligen Wienstrom GmbH (jetzige Wiener Netze GmbH).

Die von den Schwesterunternehmen Wiener Linien GmbH & Co KG und ehemaliger Wienstrom GmbH eingeräumten Baurechte haben eine Dauer von 60 Jahren, wobei Baurechte an bebauten Grundstücken, d.h. inkl. bereits errichteter Wohnhäuser, übertragen wurden.

Der Baurechtsmerkwert stellt in der Bilanz der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. den Wert des Grundstückes dar. Die Substanzwerte des jeweiligen Objektes bzw. Wohnhauses finden als Baukosten in den Geschäftsbüchern ihren Niederschlag.

Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Wohnhäuser, Wohnungen, Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorgerwohnungen, Lokale, sonstigen Räumlichkeiten, Abstellplätze sowie Garagenplätze zum 31. Dezember 2019, die mittels Baurechtsverträgen der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. übertragen wurden:

Tabelle 7: Anzahl der Wohnhäuser, Wohnungen, Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorgerwohnungen, Lokale, sonstigen Räumlichkeiten, Abstellplätze und Garagenplätze, die mittels Baurechtsverträgen übertragen wurden

Baurechts- überträgerin	Wohnhäuser	Wohnungen	Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorger- wohnungen	Lokale	Sonstige Räumlich- keiten	Abstellplätze	Garagen- plätze
Wiener Linien GmbH & Co KG	9	1.253	6	36	47	9	-
Ehemalige Wienstrom GmbH, jetzi- ge Wiener Netze GmbH	6	77	1	7	6	-	-
Summe	15	1.330	7	43	53	9	-

Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Festzuhalten war, dass sich in den mittels Baurechtsverträgen übertragenen Wohnhäusern keine Garagen befanden.

2.8.3 Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. verwaltete weitere Wohnhäuser bzw. Wohnhausanlagen, die im Eigentum von Konzerngesellschaften des Wiener Stadtwerke-Konzerns stehen.

In der folgenden Tabelle ist die Anzahl der verwalteten und im Eigentum von Konzerngesellschaften stehenden Wohnhäuser bzw. Wohnhausanlagen, Wohnungen, Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorgerwohnungen, Lokale, sonstigen Räumlichkeiten, Abstellplätze und Garagenplätze dargestellt:

Tabelle 8: Anzahl der Wohnhäuser, Wohnungen, Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorgerwohnungen, Lokale, sonstigen Räumlichkeiten, Abstellplätze und Garagenplätze, die verwaltet werden und im Eigentum von Konzerngesellschaften stehen

Konzerngesellschaft als Eigentümerin	Wohnhäuser	Wohnungen	Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorgerwohnungen	Lokale	Sonstige Räumlichkeiten	Abstellplätze	Garagenplätze
Wiener Linien GmbH & Co KG	12	314	-	38	33	-	-
Wiener Netze GmbH	4	237	-	8	25	-	-
Wien Energie GmbH	2	12	-	-	-	-	-
Friedhöfe Wien GmbH	3	34	-	-	-	-	-
Summe	21	597	-	46	58	-	-

Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Die Einschau zeigte, dass sich in den verwalteten und im Eigentum von Konzerngesellschaften des Wiener Stadtwerke-Konzerns stehenden Wohnhäusern bzw. Wohnhausanlagen keine Garagen befanden.

2.8.4 Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtanzahl an Wohnhäusern bzw. Wohnhausanlagen, Wohnungen, Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorgerwohnungen, Lokalen, sonstigen Räumlichkeiten, Abstellplätzen und Garagenplätzen, welche von der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. entweder als Eigentümerin vermietet oder als reine Verwalterin verwaltet wurden:

Tabelle 9: Gesamtanzahl an vermieteten und verwalteten Wohnhäusern, Wohnungen, Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorgerwohnungen, Lokalen, sonstigen Räumlichkeiten, Abstellplätzen und Garagenplätzen

Wohnhäuser	Wohnungen	Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorgerwohnungen	Lokale	Sonstige Räumlichkeiten	Abstellplätze	Garagenplätze
51	3.263	14	102	249	306	502

Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Wie bereits erwähnt, standen die 502 Garagenplätze mit Stand zum 31. Dezember 2019 im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H., die sie vermietetete.

2.8.5 Nach Angaben der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. war im Betrachtungszeitraum die Mehrzahl der Mieterinnen bzw. Mieter der Wohnungen und Garagenplätze aktive oder pensionierte Mitarbeitende des Wiener Stadtwerke-Konzerns. Aufgrund der Wiener Wohnbauförderungsbestimmungen ist die Gesellschaft jedoch verpflichtet, dem Land bzw. der Stadt Wien auf Förderungsdauer ein Drittel der Wohnungen der von der Förderung betroffenen Wohnhäuser zur Vergabe anzubieten.

3. Standortbeschreibung der Garagen, Anzahl der Garagenplätze und Auslastungszahlen

3.1 Gesamtanzahl der Garagenplätze, nach Wohnhäusern und Garagentyp gegliedert

3.1.1 Wie bereits erwähnt, standen 502 Garagenplätze in Form von Tiefgaragenplätzen und Garagenboxenplätzen mit Stand zum 31. Dezember 2019 im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H., die sie vermietetete.

Die folgende Tabelle gliedert die 502 Garagenplätze nach Wohnhäusern bzw. Wohnhausanlagen und unterscheidet zwischen Tiefgaragenplätzen und Garagenboxenplätzen:

Tabelle 10: Anzahl der Garagen, nach Wohnhäusern und Garagentyp gegliedert

Wohnhaus bzw. Wohnhausanlage	Garagenplätze	davon Tiefgaragenplätze	davon Garagenboxenplätze
Wien 10, Erlachgasse 4	3	-	3
Wien 11, Lorystraße 114 - 120, Hasenleitengasse 11 - 47	13	-	13
Wien 11, Lorystraße 124 - 132, Am Kanal 97 - 103	57	-	57
Wien 11, Neugebäudestraße 24	54	54	-
Wien 21, Justgasse 24 - 28	31	-	31

Wohnhaus bzw. Wohnhausanlage	Garagenplätze	davon Tiefgaragenplätze	davon Garagenboxenplätze
Wien 11, Lorystraße 85 - 87	223	223	-
Wien 3, Erdbergstraße 107 - 109, Lechnerstraße 15 - 17	121	121	-
Summe	502	398	104

Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

3.1.2 Hinsichtlich dieser Garagen bzw. Garagenplätze war festzuhalten, dass es sich bei den Wohnhäusern in Wien 10, Erlachgasse 4, in Wien 11, Lorystraße 114 - 120, Hasenleitengasse 11 - 47, in Wien 11, Lorystraße 124 - 132, Am Kanal 97 - 103, und in Wien 21, Justgasse 24 - 28, um ebenerdige Garagenboxen handelte, die restlichen Garagen waren Tiefgaragen. Damit vermietet die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. insgesamt 104 Garagenplätze in Garagenboxen und 398 Garagenplätze in Tiefgaragen.

Die Garagenboxen wurden in den Jahren 1950 bis 1970 errichtet. Für sie gelten dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie für Plätze in Tiefgaragen. Für Garagenboxenstellplätze darf ebenfalls ein angemessener Mietzins aber kein Finanzierungsbeitrag verrechnet werden. Die Tiefgaragenplätze unterliegen aufgrund der Nutzwertberechnung einer anderen Mietenberechnung und es dürfen neben einem angemessenen Mietzins auch Finanzierungsbeiträge eingehoben werden.

3.2 Garagenboxenplätze in der Wohnhausanlage Wien 10, Erlachgasse 4

3.2.1 Das Wohnhaus Wien 10, Erlachgasse 4, wurde im Jahr 1957 in massiver Bauweise mit einer Wohnnutzfläche von rd. 815 m² fertiggestellt und umfasste mit Stand zum 31. Dezember 2019 17 Wohnungen. Im Jahr 1993 wurde das Wohnhaus saniert. Auf dieser Liegenschaft befanden sich drei Garagenboxenplätze.

Die gesamte Grundstücksfläche lt. Grundbuchsauszug vom 10. März 2020 betrug 413 m², wovon 275 m² als Gebäudeflächen und 138 m² als Gebäudenebenflächen ausgewiesen waren. Dieser Grundbuchsauszug zeigte die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. als alleinige Eigentümerin der bebauten Liegenschaft (KG Favoriten, EZ 2392, Gst.Nr. 1424/3).

3.2.2 Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. erstellte und übermittelte zur Veröffentlichung im Bericht folgende Fotodokumentation:

Abbildung 1: Hofeinfahrt Wohnhausanlage Wien 10, Erlachgasse 4



Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Abbildung 2: Garagenboxen-Außenansicht Wohnhausanlage Wien 10, Erlachgasse 4



Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Abbildung 3: Garagenboxen-Innenansicht Wohnhausanlage Wien 10, Erlachgasse 4



Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

3.2.3 Im Betrachtungszeitraum der Jahre 2016 bis 2019 kam es zu keinen Neuvermietungen von Garagenplätzen.

3.2.4 Die folgende Tabelle zeigt die Auslastungs- und Leerstandszahlen der Garagenboxenplätze der Wohnhausanlage Wien 10, Erlachgasse 4, jeweils zum 31. Dezember:

Tabelle 11: Auslastungs- und Leerstandszahlen der Garagenboxenplätze in der Wohnhausanlage Wien 10, Erlachgasse 4

Drei Garagenboxenplätze	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Anzahl der vermieteten Garagenboxenplätze	3	3	3	3
Leerstände	-	-	-	-
Auslastung (in %)	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die drei Garagenboxenplätze der Wohnhausanlage Wien 10, Erlachgasse 4, waren im gesamten vierjährigen Betrachtungszeitraum durchgehend vermietet, wobei es sich bei einer Mieterin bzw. einem Mieter auch um eine Mieterin bzw. Mieter einer Wohnung in dieser Anlage handelte. Bei zwei Mieterinnen bzw. Mieter handelte es sich um sogenannte Fremdmieterrinnen bzw. Fremdmietter, die in der Wohnhausanlage keine Wohnung gemietet hatten.

Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. wies weiters darauf hin, dass die Garagenboxen im Innenhof durch die Ein- und Ausfahrtssituation über die Hofeinfahrt für das tägliche (mehrmalige) Ein- und Ausfahren mehrspuriger Kfz nicht besonders geeignet sind, zumal die Zufahrt über ein großes zweiflügeliges, händisch zu öffnendes Eisentor erfolgte. Festzuhalten war weiters, dass es sich bei dieser Wohnhausanlage um insgesamt vier Garagenboxen handelte. Allerdings wurde die rechte Garagenbox im Zuge einer Sanierung in einen Fahrradabstellraum umgewidmet, da die Zufahrt mit einem mehrspurigen Kfz durch die vorgelagerte Grünfläche nicht mehr möglich war.

3.3 Garagenboxenplätze in der Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 114 - 120, Hasenleitengasse 11 - 47

3.3.1 Das Wohnhaus Wien 11, Lorystraße 114 - 120, Hasenleitengasse 11 - 47, wurde im Jahr 1952 in massiver Bauweise mit einer Wohnnutzfläche von rd. 12.561 m² fertiggestellt und umfasste mit Stand zum 31. Dezember 2019 248 Wohnungen. Die letzten umfangreichen Sanierungsmaßnahmen für das Wohnhaus fanden im Jahr 1986 statt. Auf dieser Liegenschaft befanden sich 13 Garagenboxenplätze.

Die gesamte Grundstücksfläche lt. Grundbuchsauszug vom 10. März 2020 betrug 21.062 m², wovon 5.351 m² als Gebäudeflächen und 15.711 m² als Gartenflächen ausgewiesen waren. Dieser Grundbuchsauszug zeigte die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. Wien als alleinige Eigentümerin der bebauten Liegenschaft (KG Simmering, EZ 1931, Gst.Nr. 1937).

3.3.2 Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. erstellte und übermittelte zur Veröffentlichung im Bericht folgende Fotodokumentation:

Abbildung 4: Garagenboxen-Außenansicht Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 114 - 120, Hasenleitingasse 11 - 47



Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Abbildung 5: Garagenboxen-Innenansicht Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 114 - 120, Hasenleitingasse 11 - 47



Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

3.3.3 Im Betrachtungszeitraum der Jahre 2016 bis 2019 kam es zu zwei Neuvermietungen von Garagenplätzen.

3.3.4 Die folgende Tabelle zeigt die Auslastungs- und Leerstandszahlen der Garagenboxenplätze der Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 114 - 120, Hasenleitengasse 11 - 47, jeweils zum 31. Dezember:

Tabelle 12: Auslastungs- und Leerstandszahlen der Garagenboxenplätze in der Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 114 - 120, Hasenleitengasse 11 - 47

13 Garagenboxenplätze	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Anzahl der vermieteten Garagenboxenplätze	11	11	11	11
Leerstände	2	2	2	2
Auslastung (in %)	84,6	84,6	84,6	84,6

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die 13 Garagenboxenplätze der Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 114 - 120, Hasenleitengasse 11 - 47, waren im gesamten vierjährigen Betrachtungszeitraum nicht durchgehend vermietet, zu jedem dargestellten Stichtag waren jeweils zwei Garagenboxenplätze nicht vermietet. Die Auslastung in Prozent betrug daher durchgehend 84,6 %. Bei einer Mieterin bzw. einem Mieter handelte es sich um eine sogenannte Fremdmietlerin bzw. einen sogenannten Fremdmietler, die bzw. der in der Wohnhausanlage keine Wohnung gemietet hatte.

3.4 Garagenboxenplätze in der Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 124 - 132, Am Kanal 97 - 103

3.4.1 Das Wohnhaus Wien 11, Lorystraße 124 - 132, Am Kanal 97 - 103, wurde im Jahr 1976 in massiver Bauweise mit einer Wohnnutzfläche von rd. 21.315 m² fertiggestellt und umfasste mit Stand zum 31. Dezember 2019 301 Wohnungen. Die letzten umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2003 durchgeführt. Weiters befanden sich 57 Garagenboxenplätze auf dieser Liegenschaft.

Die gesamte Grundstücksfläche lt. Grundbuchsauszug vom 10. März 2020 betrug 24.581 m², wovon 6.897 m² als Gebäudeflächen und 17.684 m² als Gartenflächen ausgewiesen waren. Dieser Grundbuchsauszug zeigte die Stadt Wien als alleinige Eigentümerin der Liegenschaft und ein im Jahr 1973 eingetragenes Baurecht bis zum 31. Dezember 2052 (KG Simmering, EZ 1934, Gst.Nr. 573/3).

Laut Aussage der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. wurde ihr im Jahr 1973 ein Baurecht von der Stadt Wien auf diesem damals unbebauten Grundstück eingeräumt (Baurechtseinlage EZ 3076). Die Gesellschaft hatte darauf im eigenen Namen und auf eigene Rechnung einen geförderten Wohnbau errichtet.

3.4.2 Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. erstellte und übermittelte zur Veröffentlichung im Bericht folgende Fotodokumentation:

Abbildung 6: Garagenboxen-Außenansicht 1/Stiegen 7 bis 10, Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 124 - 132, Am Kanal 97 - 103



Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Abbildung 7: Garagenboxen-Außenansicht 2/Stiegen 7 bis 10, Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 124 - 132, Am Kanal 97 - 103



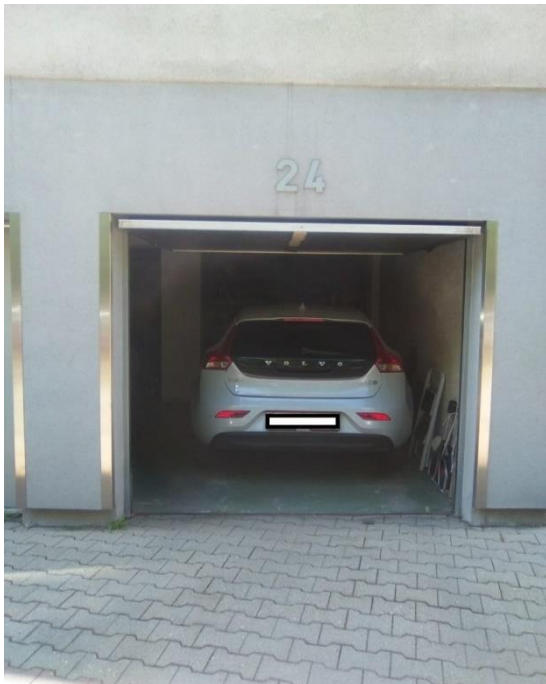
Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Abbildung 8: Garagenboxen-Außenansicht 3/Stiegen 11 bis 13, Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 124 - 132, Am Kanal 97 - 103



Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Abbildung 9: Geöffnete Garagenbox Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 124 - 132, Am Kanal 97 - 103



Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

3.4.2 Im Prüfungszeitraum der Jahre 2016 bis 2019 kam es zu fünf Neuvermietungen von Garagenplätzen.

3.4.3 Die folgende Tabelle zeigt die Auslastungs- und Leerstandszahlen der Garagenboxenplätze der Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 124 - 132, Am Kanal 97 - 103, jeweils zum 31. Dezember:

Tabelle 13: Auslastungs- und Leerstandszahlen der Garagenboxenplätze in der Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 124 - 132, Am Kanal 97 - 103

57 Garagenboxenplätze	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Anzahl der vermieteten Garagenboxenplätze	56	56	56	56
Leerstände	1	1	1	1
Auslastung (in %)	98,2	98,2	98,2	98,2

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Bei den 57 Garagenboxenplätzen der Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 124 - 132, Am Kanal 97 - 103, war im gesamten vierjährigen Betrachtungszeitraum ein Garagenboxenplatz nicht vermietet, wodurch die Auslastung durchgehend bei rd. 98,2 % lag. Bei einer Mieterin bzw. einem Mieter handelte es sich um eine sogenannte Fremdmmieterin bzw. einen sogenannten Fremdmmieter, die bzw. der in der Wohnhausanlage keine Wohnung gemietet hatte.

3.5 Tiefgaragenplätze im Wohnhaus Wien 11, Neugebäudestraße 24

3.5.1 Das Wohnhaus mit Tiefgarage Wien 11, Neugebäudestraße 24, wurde im Jahr 1990 in massiver Bauweise mit einer Wohnnutzfläche von rd. 5.045 m² fertiggestellt. Die letzten Sanierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2010 durchgeführt. Das Wohnhaus umfasste mit Stand zum 31. Dezember 2019 65 Wohnungen und 54 Tiefgaragenplätze.

Die gesamte Grundstücksfläche lt. Grundbuchsauszug vom 16. April 2020 betrug 5.204 m², wovon 1.713 m² als Baufläche Gebäude und 3.491 m² als Gartenflächen ausgewiesen waren. Dieser Grundbuchsauszug zeigte die Stadt Wien als alleinige Eigentümerin der Liegenschaft und ein Baurecht bis zum 31. Dezember 2066 (KG Kaiserebersdorf, EZ 1638, Gst.Nr. 747/3).

Für die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. wurde im Jahr 1987 in einer Einlage ein Baurecht bis zum 31. Dezember 2066 ins Grundbuch eingetragen (KG Kaiserebersdorf, EZ 2305). Darin wurde auch die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des Jahresbetrages des Bauzinses in der Höhe von 258.800,-- ATS und ein Vorkaufsrecht gemäß dieses Vertrages für die Stadt Wien eingetragen.

Im Zuge der Einschau legte die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. den oben genannten Baurechtsvertrag vom 4. Juni 1987 vor. Dieser Baurechtsvertrag wurde zwischen der Stadt Wien und der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. als Bauberechtigte hinsichtlich der oben genannten

Liegenschaft abgeschlossen. Kraft dieses Baurechts war die Bauberechtigte verpflichtet, auf dem vertragsgegenständlichen Baurechtsgrund bis zum Ende des Jahres 1990 eine benutzungsfähige Wohnhausanlage zu errichten. Die Bauberechtigte hatte gemäß Vertrag an die Stadt Wien als Liegenschaftseigentümerin für die Benützung des Baurechtsgrundes einen jährlichen Zins in der oben genannten Höhe zu bezahlen. Allerdings wurde der Bauzins auf Baudauer, längstens bis zum 31. Dezember 1990 deutlich reduziert.

Gemäß Vertrag bildeten die Allgemeinen Bedingungen der Stadt Wien für Baurechtsverträge, Fassung 1985, einen integrierenden Bestandteil des Vertrages.

Weiters war im Grundbuch ein Pfandrecht sowie ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Wien gemäß WBFG 1984 eingetragen, da ein Förderungsdarlehen nach diesen Gesetzesbestimmungen für die Sanierung der Wohnhausanlage in Anspruch genommen wurde.

3.5.2 Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. erstellte und übermittelte zur Veröffentlichung im Bericht folgende Fotodokumentation:

Abbildung 10: Garageneinfahrt Wohnhaus Wien 11, Neugebäudestraße 24



Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Abbildung 11: Garagenrampe für Ein- und Ausfahrt Wohnhaus Wien 11, Neugebäudestraße 24



Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Abbildung 12: Tiefgaragen-Innenansicht Wohnhaus Wien 11, Neugebäudestraße 24



Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

3.5.3 Im Prüfungszeitraum der Jahre 2016 bis 2019 kam es zu 13 Neuvermietungen von Garagenplätzen.

3.5.4 Die folgende Tabelle zeigt die Auslastungs- und Leerstandszahlen der Tiefgaragenplätze im Wohnhaus Wien 11, Neugebäudestraße 24, jeweils zum 31. Dezember:

Tabelle 14: Auslastungs- und Leerstandszahlen der Tiefgaragenplätze im Wohnhaus Wien 11, Neugebäudestraße 24

54 Tiefgaragenplätze	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Anzahl der vermieteten Tiefgaragenplätze	53	54	54	54
Leerstände	1	-	-	-
Auslastung (in %)	98,1	100,0	100,0	100,0

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Bei den 54 Tiefgaragenplätzen im Wohnhaus Wien 11, Neugebäudestraße 24, war zum Stichtag 31. Dezember 2016 ein Garagenplatz nicht vermietet. Ab Jahresbeginn 2017 war im dreijährigen nachfolgenden Betrachtungszeitraum bis zum 31. Dezember 2019 eine Vollvermietung und somit eine Auslastung von 100 % gegeben. Dabei handelte es sich bei zwei Mieterinnen bzw. Mietern um sogenannte Fremdmieterinnen bzw. Fremdmieter, die in der Wohnhausanlage keine Wohnung gemietet hatten.

3.6 Garagenboxenplätze in der Wohnhausanlage Wien 21, Justgasse 24 - 28

3.6.1 Die Wohnhausanlage Wien 21, Justgasse 24 - 28, wurde im Jahr 1952 in massiver Bauweise mit einer Wohnnutzfläche von rd. 5.448 m² fertiggestellt und umfasste mit Stand zum 31. Dezember 2019 101 Wohnungen. Im Jahr 2000 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Wohnhaus durchgeführt. Weiters befanden sich auf dieser Liegenschaft 31 Garagenboxenplätze.

Die gesamte Grundstücksfläche lt. Grundbuchsauszug vom 10. März 2020 betrug 9.556 m², wovon 2.418 m² als Gebäudeflächen, 208 m² als Straßenverkehrsanlagenflächen und 6.930 m² als Gartenflächen ausgewiesen waren. Dieser Grundbuchsauszug zeigte die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. als alleinige Eigentümerin der bebauten Liegenschaft (KG Großjedlersdorf I, EZ 2173, Gst.Nrn. 595/15, 595/16, 595/26 bis 595/36).

3.6.2 Weiters war festzuhalten, dass im Jahr 2001 ein Denkmalschutzvermerk im Grundbuch eingetragen wurde (*"Erhaltung der Gebäude liegt im öffentlichen Interesse"*). Der Stadtrechnungshof Wien nahm Einsicht in das Denkmalverzeichnis 2020 für Wien auf der Homepage des Bundesdenkmalamtes und stellte dazu fest, dass die "Wohnsiedlung Siemensstraße, Franz Schuster Wohnsiedlung" in Wien 21, Siemensstraße 21 - 55, mit zahlreichen Gst.Nrn., wobei auch die Gst.Nrn. der oben genannten Wohnhausanlage Wien 21, Justgasse 24 - 28, nämlich die Gst.Nrn. 595/15, 595/16, 595/26 bis 595/36 enthalten sind, mit Bescheid unter Denkmalschutz gestellt wurde (Homepage des Bundesdenkmalamtes, https://bda.gv.at/fileadmin/Dokumente/bda.gv.at/Publikationen/Denkmalverzeichnis/Oesterreich_PDF/Wien_2020.pdf, 23. April 2020).

Festzuhalten war weiters, dass die Wohnhausanlage Wien 21, Justgasse 24 - 28, der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. ein Teil der Franz Schuster Wohnsiedlung ist bzw. an diese Gemeinbauten unmittelbar anschließt.

Im Zuge der Einschau legte die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. den Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 30. Juli 2001 vor, aus dem die Unterschutzstellung der gesamten Wohnhausanlage Wien 21, Justgasse 24 - 28, hervorgeht, wodurch auch die Garagenboxen davon umfasst waren.

Das Bundesdenkmalamt sprach mit Bescheid vom 30. Juli 2001 aus, dass die Erhaltung der Teile der *"Wohnhaussiedlung Siemensstraße"* wegen *"ihrer geschichtlichen, künstlerischen und kulturellen Bedeutung"* im öffentlichen Interesse liegt. In der Begründung führte das Bundesdenkmalamt an, dass die Wohnhausanlage "Siemensstraße" in den Jahren 1950 bis 1953 im Auftrag der Stadt Wien nach Plänen von Franz Schuster erbaut wurde. *"Für die Wiener Stadtwerke lieferte 1951 Josef Hannich die Pläne für den Bauteil Justgasse 24 - 28, die sich jedoch dem Gesamtkonzept Schusters unterordnen und heute integraler Bestandteil der Gesamtanlage sind."* Aus dem Bescheid geht weiters hervor, dass die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft

der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. im Ermittlungsverfahren Stellung genommen hatte und ersuchte, die Anlage nicht unter Schutz zu stellen. In seiner umfangreichen Gegendarstellung kam das Bundesdenkmalamt abschließend zur Erkenntnis, dass das Vorliegen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung dieses Denkmals aus Folgendem gegeben ist: *"Die Wohnhaussiedlung Siemensstraße ist einer der Hauptwerke des in der Nachkriegszeit vielbeschäftigten und schon damals hoch angesehenen Architekten Franz Schuster, der seine hier gewonnenen Erfahrungen auch im Rahmen seiner Lehrtätigkeit als Hochschulprofessor an der Akademie für angewandte Kunst weitergab und damit nachhaltigen Einfluss ausübte. Der Wohnhausanlage Siemensstraße ist als einem sozial- und kulturgeschichtlichen Zeitdokument des Wiener Städte- und Wohnbaues der Nachkriegszeit, aber auch in ihrer architektonischen Gesamt- und Detailkonzeption künstlerische, geschichtliche und kulturelle Bedeutung beizumessen."*

Der Stadtrechnungshof Wien hielt hinsichtlich der Garagenboxen der Wohnhausanlage Wien 21, Justgasse 24 - 28, abschließend fest, dass diese im Jahr 2001 als Teil dieser Wohnhausanlage unter Denkmalschutz gestellt wurden. Allerdings ist der Denkmalschutz lt. Aussagen der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. bei Garagen bzw. Garagenplätzen mietrechtlich nicht relevant. Allfällige bauliche Änderungen an den Garagenboxen müssten jedoch vor ihrer Vornahme mit dem Bundesdenkmalamt abgestimmt werden und bedürfen dessen Genehmigung.

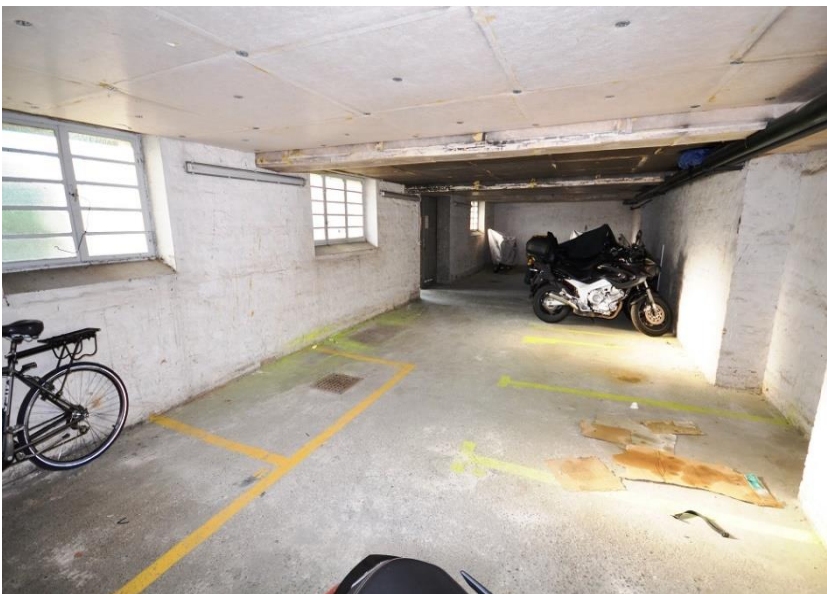
3.6.3 Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. erstellte und übermittelte zur Veröffentlichung im Bericht folgende Fotodokumentation:

Abbildung 13: Garagenboxen-Außenansicht Wohnhaus Wien 21, Justgasse 24 - 28



Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Abbildung 14: Garagenbox-Innenansicht Wien 21, Justgasse 24 - 28



Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

3.6.4 Im Prüfungszeitraum der Jahre 2016 bis 2019 kam es zu fünf Neuvermietungen von Garagenboxenplätzen.

3.6.5 Die folgende Tabelle zeigt die Auslastungs- und Leerstandszahlen der Garagenboxenplätze der Wohnhausanlage Wien 21, Justgasse 24 - 28, jeweils zum 31. Dezember:

Tabelle 15: Auslastungs- und Leerstandszahlen der Garagenboxenplätze in der Wohnhausanlage Wien 21, Justgasse 24 - 28

31 Garagenboxenplätze	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Anzahl der vermieteten Garagenboxenplätze	15	16	17	14
Leerstände	16	15	14	17
Auslastung (in %)	48,4	51,6	54,8	45,2

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die Auslastungszahlen bei den 31 Garagenboxenplätzen der Wohnhausanlage Wien 21, Justgasse 24 - 28, schwankten im vierjährigen Betrachtungszeitraum zwischen 45,2 % und 54,8 % oder zwischen 14 und 17 vermieteten Garagenboxenplätzen und zwischen 14 und 17 nicht vermieteten Garagenboxenplätzen. Bei sechs bzw. sieben Mieterinnen bzw. Mietern handelte es sich um sogenannte Fremdmietnerinnen bzw. Fremdmietner, die in der Wohnhausanlage keine Wohnung gemietet hatten.

Die niedrigen Auslastungszahlen sind lt. Aussage der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. auf die Tatsache zurückzuführen, dass es sich nunmehr ausschließlich um Garagenboxenplätze für einspurige Kfz bzw. Motorräder handelte, da diese Garagenboxen im Jahr 1952 mit den damals üblichen kleinen Garagentoren und geringen Rangierflächen fertiggestellt wurden, wodurch diese Garagen für heutige Pkw nicht mehr geeignet waren.

3.7 Tiefgaragenplätze im Wohnhaus Wien 11, Lorystraße 85 - 87

3.7.1 Das Wohnhaus Wien 11, Lorystraße 85 - 87, wurde im Jahr 1998 in massiver Bauweise mit einer Wohnnutzfläche von 16.805 m² fertiggestellt. Es umfasste mit Stand zum 31. Dezember 2019 225 Wohnungen und 223 Garagenplätze in der Tiefgarage. Diese Tiefgaragenplätze verteilten sich auf drei Geschosse bzw. Garagendecks (Keller, Erdgeschoß und erster Stock), wobei jedes Garagendeck über eine eigene Ein- und Ausfahrt verfügte und keine diesbezüglichen befahrbaren Verbindungen vorlagen.

Die gesamte Grundstücksfläche lt. Grundbuchsauszug vom 10. März 2020 betrug 9.780 m², wovon 3.930 m² als Gebäudebauflächen und 5.850 m² als Gartenflächen ausgewiesen waren. Dieser Grundbuchsauszug KG Simmering, EZ 3296, Gst.Nr. 845/3, zeigt die Wiener Linien GmbH & Co KG als alleinige Eigentümerin der Liegenschaft und die Eintragung eines Baurechts bis zum 31. Dezember 2095, welches im Jahr 1996 eingetragen wurde.

Laut Grundbuchsauszug vom 16. April 2020, KG Simmering, EZ 3301 wurde im Jahr 1996 auf dem Grundstück Gst.Nr. 845/3 ein Baurecht bis zum 31. Dezember 2095 zugunsten der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. im Grundbuch eingetragen. Laut Aussage der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. wurde ihr im Jahr 1996 ein Baurecht von der damaligen Wiener Stadtwerke - Verkehrsbetriebe als Vorgängergesellschaft der Wiener Linien GmbH & Co KG auf diesem unbebauten Grundstück eingeräumt. Die Gesellschaft hatte darauf im eigenen Namen und auf eigene Rechnung einen geförderten Wohnbau errichtet. Auch die Reallast des Bauzinses in der Höhe von 960.000,-- ATS zugunsten der Stadt Wien gemäß Vertrag vom 7. März 1996 wurde im Grundbuch im Jahr 1996 unter der EZ 3301 eingetragen.

Weiters war im Grundbuch ein Pfandrecht sowie ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Wien gemäß WWFSG 1989 eingetragen, da ein Förderungsdarlehen nach diesen Gesetzesbestimmungen für die Errichtung der Wohnhausanlage in Anspruch genommen wurde.

3.7.2 Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. erstellte und übermittelte zur Veröffentlichung im Bericht folgende Fotodokumentation:

Abbildung 15: Garageneinfahrt-Kellerdeck Wohnhaus Wien 11, Lorystraße 85 - 87



Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Abbildung 16: Garageneinfahrt-Erdgeschossdeck Wohnhaus Wien 11, Lorystraße 85 - 87



Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Abbildung 17: Garageneinfahrt-Erster Stock-Deck Wohnhaus Wien 11, Lorystraße 85 - 87



Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Abbildung 18: Tiefgaragen-Innenansicht Wohnhaus Wien 11, Lorystraße 85 - 87



Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

3.7.3 Im Prüfungszeitraum der Jahre 2016 bis 2019 kam es zu 55 Neuvermietungen von Garagenplätzen.

3.7.4 Die folgende Tabelle zeigt die Auslastungs- und Leerstandszahlen der Tiefgaragenplätze im Wohnhaus Wien 11, Lorystraße 85 - 87, jeweils zum 31. Dezember:

Tabelle 16: Auslastungs- und Leerstandszahlen der Tiefgaragenplätze im Wohnhaus Wien 11, Lorystraße 85 - 87

223 Tiefgaragenplätze	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Anzahl der vermieteten Tiefgaragenplätze	186	192	201	188
Leerstände	37	31	22	35
Auslastung (in %)	83,4	86,1	90,1	84,3

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die Auslastung der 223 Tiefgaragenplätze im Wohnhaus Wien 11, Lorystraße 85 - 87, schwankte zu den oben genannten Stichtagen zwischen 186 und 201 vermieteten Garagenplätzen bzw. zwischen 83,4 % und 90,1 %. Im Jahr 2019 waren bis zu sieben Mieterinnen bzw. Mieter sogenannte Fremdmieterrinnen bzw. Fremdmietler, die in der Wohnhausanlage keine Wohnung gemietet hatten. In den Vorjahren war diese Zahl deutlich geringer.

Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. führte hinsichtlich der aufgezeigten Auslastungszahlen folgende Begründungen ins Treffen:

Für diese Wohnhausanlage, die damals ein wenig abseits von leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmitteln lag, musste aufgrund der damaligen Bauvorschriften die genannte hohe Anzahl an Garagenplätzen geschaffen werden. Anfang des Jahres 1998 wurde sie von den Mieterinnen bzw. Mietern bezogen, deren Mobilitätsverhalten änderte sich im Jahr 2000 durch die Verlängerung der U3 bis Endstelle Simmering, wodurch auch der Bestand an Kfz zurückging.

3.8 Tiefgaragenplätze im Wohnhaus Wien 3, Erdbergstraße 107 - 109, Lechnerstraße 15 - 17

3.8.1 Das Wohnhaus mit einer Tiefgarage in Wien 3, Erdbergstraße 107 - 109, Lechnerstraße 15 - 17, wurde im Jahr 2003 in massiver Bauweise mit einer Wohnnutzflä-

che von rd. 7.560 m² fertiggestellt. Es umfasste mit Stand zum 31. Dezember 2019 104 Wohnungen und 121 Tiefgaragenplätze.

Die gesamte Liegenschaft umfasste lt. Grundbuch zwei Grundstücke. Für das große Grundstück betrug die gesamte Grundstücksfläche lt. Grundbuchsauszug vom 16. April 2020 17.557 m², wovon 12.234 m² als Baufläche Gebäude, 223 m² als Baufläche Gebäudenebenenflächen, 1.042 m² als Gartenflächen und 4.058 m² als Sonstige Flächen Betriebsflächen ausgewiesen waren. Für das kleinere Grundstück betrug die gesamte Grundstücksfläche lt. Grundbuchsauszug vom 16. April 2020 286 m², wovon 261 m² als Baufläche Gebäude und 25 m² als Baufläche Gebäudenebenenflächen ausgewiesen waren. Dieser Grundbuchsauszug zeigte die Wiener Linien GmbH & Co KG als Eigentümerin der Liegenschaft (KG Landstraße, EZ 3093, Gst.Nrn. 2200/4 und 2200/8). Abschließend enthielt der Grundbuchsauszug jene Eintragung, wonach mit Baurechtseinlage EZ 4336 im Jahr 2002 ein Baurecht bis 31. Dezember 2096 im Grundbuch eingetragen wurde.

Laut Grundbuchsauszug vom 10. März 2020 wurde unter EZ 4336 (KG Landstraße) im Jahr 2002 eine Einlage im Grundbuch eröffnet, aus der ein Baurecht bis 31. Dezember 2096 auf Basis eines Baurechtsvertrages vom 10. Jänner 1997 für die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. zu entnehmen war. Weiters wurde für eine darauf befindliche Betriebsanlage der Wiener Linien GmbH & Co KG eine Benützungregelung gemäß § 828 Abs. 2 ABGB lt. Vereinbarung vom 4. Juni 2014 zugunsten der Wiener Linien GmbH & Co KG und ihrer Rechtsnachfolgerinnen auf die Dauer des Bestandes des Baurechts im Grundbuch eingetragen.

Im Zuge der Einschau legte die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. den oben genannten Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1997 vor. Dieser Baurechtsvertrag wurde zwischen der Stadt Wien - Wiener Stadtwerke - Verkehrsbetriebe und der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. als Bauberechtigte hinsichtlich der oben genannten Liegenschaft abgeschlossen. Kraft dieses Bau-

rechts war die Bauberechtigte berechtigt und verpflichtet, auf dem vertragsgegenständlichen Baurechtsgrund eine Wohnhausanlage zu errichten. Die Bauberechtigte hatte gemäß Vertrag an die Liegenschaftseigentümerin für die Benützung des Baurechtsgrundes einen jährlichen Zins in der Höhe von 500.000,-- ATS zuzüglich USt in jeweiliger gesetzlicher Höhe zu bezahlen, wobei dieser jährliche Bauzins wertgesichert war. Allerdings war bis zur Rechtskraft der Benützungsbewilligung der Wohnhausanlage ein deutlich geringerer pauschalierter jährlicher Anerkennungszins zu leisten.

Dieses Vertragsverhältnis begann mit 1. Jänner 1997 und der Bauberechtigten war das Baurecht bis einschließlich 31. Dezember 2096 eingeräumt worden, allerdings kann unter bestimmten Bedingungen die Liegenschaftseigentümerin den Vertrag vorzeitig auflösen (beispielsweise bei erheblichem Zahlungsrückstand, Eröffnung eines Konkurs- oder Ausgleichsverfahrens der Bauberechtigten).

Gemäß Baurechtsvertrag hatte die Bauberechtigte bei der Vermietung der von ihr errichteten Wohnungen nach den Bestimmungen des WGG und des WWFSG 1989 auszugehen, da die Begründung von Baurechtswohnungseigentum nicht vorgesehen war.

Weitere Inhalte dieses Baurechtsvertrages waren u.a. Haftungsbestimmungen, Bestimmungen über die Tragung laufender Kosten, Instandhaltungs- sowie Versicherungskosten, Bestimmungen über Zustimmungserfordernisse bei baulichen Änderungen sowie bei Neu-, Zu- und Umbauten, Zustimmungserfordernisse bei Übertragung des Baurechts, Regelungen bei Erlöschen des Baurechts und Fortbenützungsrechte der Liegenschaftseigentümerin betreffend die im Gebäudeverband befindliche Wagenabstellanlage zum Zweck des Abstellens von schienengebundenen Fahrbetriebsmitteln. Abschließend enthielt der Vertrag neben sonstigen Vertragsbestimmungen Aufsandungsregelungen. Die Liegenschaftseigentümerin erteilte dabei ihre ausdrückliche Einwilligung, dass für die Liegenschaft das Baurecht zugunsten der Bauberechtigten im Grundbuch einverleibt wurde. Demgegenüber erteilte die Bauberechtigte ihre Einwilligung, dass das Baurecht als Reallast der Verpflichtung zur

Zahlung des Jahresbetrages des Bauzinses in der Höhe von 500.000,-- ATS einverleibt wurde.

Weiters war im Grundbuch ein Pfandrecht sowie ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Wien gemäß WWFSG 1989 eingetragen, da ein Förderungsdarlehen nach diesen Gesetzesbestimmungen für die Errichtung der Wohnhausanlage in Anspruch genommen wurde.

3.8.2 Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. erstellte und übermittelte zur Veröffentlichung im Bericht folgende Fotodokumentation:

Abbildung 19: Garageneinfahrt Wohnhaus Wien 3, Erdbergstraße 107 - 109, Lechnerstraße 15 - 17



Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Abbildung 20: Tiefgaragen-Innenansicht Wohnhaus Wien 3, Erdbergstraße 107 - 109, Lechnerstraße 15 - 17



Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Abbildung 21: Tiefgaragenplätze-Doppelparker Wohnhaus Wien 3, Erdbergstraße 107 - 109, Lechnerstraße 15 - 17



Quelle: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

3.8.3 Im Prüfungszeitraum der Jahre 2016 bis 2019 kam es zu 16 Neuvermietungen von Garagenplätzen.

3.8.4 Die folgende Tabelle zeigt die Auslastungs- und Leerstandszahlen der Tiefgaragenplätze im Wohnhaus Wien 3, Erdbergstraße 107 - 109, Lechnerstraße 15 - 17, jeweils zum 31. Dezember:

Tabelle 17: Auslastungs- und Leerstandszahlen der Tiefgaragenplätze im Wohnhaus Wien 3, Erdbergstraße 107 - 109, Lechnerstraße 15 - 17

121 Tiefgaragenplätze	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Anzahl der vermieteten Tiefgaragenplätze	96	94	88	90
Leerstände	25	27	33	31
Auslastung (in %)	79,3	77,7	72,7	74,4

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die Auslastung der 121 Tiefgaragenplätze im Wohnhaus Wien 3, Erdbergstraße 107 - 109, Lechnerstraße 15 - 17, schwankte zu den oben genannten Stichtagen zwischen 88 und 96 vermieteten Garagenplätzen bzw. zwischen 72,7 % und 79,3 %. Im Jahr 2019 waren 40 Mieterinnen bzw. Mieter sogenannte Fremdmieterrinnen bzw. Fremdmietter, die in der Wohnhausanlage keine Wohnung gemietet hatten, auch in den Vorjahren lag eine ähnlich hohe diesbezügliche Anzahl vor.

Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. führte hinsichtlich der aufgezeigten Auslastungszahlen Folgendes aus:

Für diese Wohnhausanlage musste aufgrund der damaligen Bauvorschriften die genannte hohe Anzahl an Garagenplätzen geschaffen werden, obwohl durch die Nähe zur U3-Station Kardinal-Nagl-Platz klar war, dass es durch diese gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr nie zu einer Vollauslastung kommen werde. Weiters führte auch hier die Parkraumbewirtschaftung dazu, dass der Parkplatzdruck durch Einpendlerinnen bzw. Einpendler, die mit der U3 öffentlich weiterfahren, praktisch zum Erliegen gekommen war, wodurch die Hausbewohnerinnen bzw. Hausbewohner kos-

tengünstiger direkt vor dem Haus oder in der unmittelbaren Umgebung parken könnten.

4. Bewirtschaftung der Garagen und Garagenplätze

4.1 Inhalte eines Mietvertrages betreffend Garagenplatz

4.1.1 Einleitend war vom Stadtrechnungshof Wien festzuhalten, dass die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. mit den Mieterinnen bzw. Mietern ihrer Garagenplätze gesonderte Mietverträge abgeschlossen hatte. Auch mit Wohnungsmieterinnen bzw. Wohnungsmietern, Mieterinnen bzw. Mietern einer Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorgerwohnung, eines Lokals oder einer sonstigen Räumlichkeit der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. wurde ein solcher gesonderter Mietvertrag hinsichtlich des Garagenplatzes abgeschlossen, da dieser in keinem Fall Bestandteil eines Wohnungsmietvertrages oder eines Mietvertrages hinsichtlich eines Lokals oder einer sonstigen Räumlichkeit war.

4.1.2 Die Inhalte eines Mietvertrages hinsichtlich der Vermietung eines Tiefgaragenplatzes waren im Wesentlichen persönliche Angaben der Mieterin bzw. des Mieters (Name und Geburtsdatum), das behördliche Kennzeichen des Kfz, Bestimmungen zur Mietdauer und zu Kündigungsfristen, zum Benützungsentgelt und zur Wertsicherungsklausel, zu Zahlungsfristen sowie zum möglichen Finanzierungsbeitrag. Da die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. bis zum Zeitpunkt der Einschau keine allgemein gültige Garagenordnung veröffentlichte bzw. in Kraft setzte, waren auch Bestimmungen zur Benützung der Stellfläche, zum Verbot der Untervermietung, zur Instandhaltung, zum Betreten der Bestandsfläche und zur Haftung Bestandteile der diesbezüglichen Mietverträge.

4.1.3 Für die Mieterinnen bzw. Mieter war die Errichtung des Mietvertrages kostenlos, allerdings hatten sie die Kosten für die Vergebührung des Mietvertrages zu tragen. In diesem Zusammenhang wies der Stadtrechnungshof Wien darauf hin, dass die Mietverträge betreffend die Vermietung von Garagenplätzen unverändert der

Vergebührung für Bestandsverträge gemäß § 33 Tarifpost 5 GebG 1957 unterliegen. Die Befreiung von der Vergebührung des Mietvertrages gilt ausschließlich für Mietverträge über Wohnraum, die ab dem 11. November 2017 abgeschlossen wurden, bis zu diesem Tag abgeschlossene Wohnungsmietverträge waren gebührenpflichtig. Auch für die Vermietung von gewerblich genutzten Immobilien wurde die Verpflichtung der Mietvertragsgebühr beibehalten.

4.1.4 Abschließend war vom Stadtrechnungshof Wien festzuhalten, dass Garagenplätze nicht den Kündigungsbestimmungen bzw. den Kündigungsbeschränkungen des MRG unterliegen.

4.2 Benützungsentgelt für Garagenplätze

4.2.1 Die Höhe des Benützungsentgeltes für Garagenplätze setzte sich lt. den Mietverträgen aus dem Mietzins zuzüglich des Verwaltungsentgeltes, von der Gesellschaft in ihren Mietverträgen als Verwaltungsabgabe bezeichnet, sowie der derzeit geltenden 20%igen USt zusammen. Im Fall eines Finanzierungsbeitrages erhöht sich die USt aus dem USt-Betrag der Verwohnung in Form der Abschreibung des Finanzierungsbeitrages.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die verrechneten Verwaltungsentgelte bzw. die verrechneten Verwaltungspauschalkosten in den Mietverträgen für Garagenplätze auch als solche zu bezeichnen, da der in den Mietverträgen verwendete Begriff Verwaltungsabgabe für die Mieterinnen bzw. Mieter den Eindruck vermitteln könnte, dass es sich bei diesem Betrag um eine Verwaltungsabgabe im Sinn des W-VAG 1985 bzw. um eine Steuer handeln könnte und nicht um eine (pauschale) Abgeltung der Verwaltungskosten.

4.2.2 Hinsichtlich der USt verwies der Stadtrechnungshof Wien auf die gesetzlichen Bestimmungen des UStG, wonach die Vermietung von Räumlichkeiten bzw. Garagen oder Plätzen für das Abstellen von Kfz dem Normalsteuersatz von 20 % unterliegt, im Gegensatz zur Vermietung zu Wohnzwecken (ausgenommen Heizkosten), bei der der ermäßigte Steuersatz von 10 % zur Anwendung gelangt. Die Vermietung von Ga-

ragen bzw. Garagen- und Abstellplätzen kann nicht als unselbstständige Nebenleistung zur Wohnungsvermietung angesehen werden. Dies gilt unabhängig davon, ob der Mieterin bzw. dem Mieter eine Garage, eine Garagenbox oder ein Abstellplatz in einer Garage oder im Freien zur Verfügung gestellt wird und ob die Garagierung (Abstellung) des Fahrzeuges auf einem fixen oder frei wählbaren Platz erfolgt. Auch kommt es nicht darauf an, ob für die Garagierung (Abstellung) ein gesondertes Entgelt verrechnet wird oder ob ein einheitliches Entgelt für die Wohnungsvermietung einschließlich der Nutzungsüberlassung der Garage bzw. des Abstellplatzes verlangt wird (s. UStR 2000).

4.3 Berechnung und Höhe der Mietzinse

4.3.1 Nach Auskunft der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. orientierte sich die Höhe bzw. Berechnung der Mietzinse für Garagenplätze nach den Bestimmungen des WGG (§§ 14 und 16), wodurch diese Berechnung der angemessenen Mietzinse nach Baujahr, Lage, Art und Größe der Garage erfolgt und sich damit die ortsüblichen Mietzinse widerspiegeln.

Auch erhaltene Wohnbauförderungsmittel aus der Wohnbauförderung des Jahres 1989 fließen in diese Berechnung ein. Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. hatte für die Errichtung der Wohnhausanlagen Wien 11, Lorystraße 85 - 87, und Wien 3, Erdbergstraße 107 - 109, Lechnerstraße 15 - 17, Wohnbauförderungsdarlehen aus der Wohnbauförderung des Jahres 1989 erhalten. Wohnbauförderungsmittel aus der Wohnbauförderung des Jahres 1984 betrafen ausschließlich die Wohnungen und nicht die Garagen.

4.3.2 Die folgende Tabelle zeigt die Höhe der monatlichen Mietzinse in Nettobeträgen zum 31. Dezember 2019, getrennt nach Wohnhaus und Garagentyp:

Tabelle 18: Höhe der monatlichen Mietzinse netto zum 31. Dezember 2019, getrennt nach Wohnhaus und Garagentyp

Wohnhaus bzw. Wohnhausanlage	Garagenplätze	Garagentyp	Niedrigster Mietzins in EUR	Höchster Mietzins in EUR
Wien 10, Erlachgasse 4	3	Boxenplätze	9,45	29,65

Wohnhaus bzw. Wohnhausanlage	Garagenplätze	Garagentyp	Niedrigster Mietzins in EUR	Höchster Mietzins in EUR
Wien 11, Lorystraße 114 - 120, Hasenleitengasse 11 - 47	13	Garagenboxen	36,85	36,85
Wien 11, Lorystraße 124 - 132, Am Kanal 97 - 103	57	Garagenboxen	53,56	53,56
Wien 11, Neugebäudestraße 24	54	Tiefgarage	36,34	40,77
Wien 21, Justgasse 24 - 28	31	Garagenboxen	13,15	13,15
Wien 11, Lorystraße 85 - 87	223	Tiefgarage	46,00	46,00
Wien 3, Erdbergstraße 107 - 109, Lechnerstraße 15 - 17	121	Tiefgarage	30,68	57,22

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Hinsichtlich der Garagenboxenplätze in den Wohnhausanlagen Wien 11, Lorystraße 114 - 120, Hasenleitengasse 11 - 47, Wien 11, Lorystraße 124 - 132, Am Kanal 97 - 103, und Wien 21, Justgasse 24 - 28, war festzuhalten, dass alle Mieterinnen bzw. Mieter den gleichen Mietzins bezahlten, bei der Wohnhausanlage Wien 21, Justgasse 24 - 28, handelte es sich - wie bereits erwähnt - nunmehr ausschließlich um Garagenboxenplätze für einspurige Kfz bzw. Motorräder. Auch in der Tiefgarage des Wohnhauses Wien 11, Lorystraße 85 - 87, bezahlten alle Mieterinnen bzw. Mieter den gleichen Mietzins.

Der niedrigere Mietzins für die Garagenboxenplätze in der Wohnhausanlage Wien 10, Erlachgasse 4 betraf jene Mieterin bzw. jenen Mieter, die bzw. der auch eine Wohnung in dieser Anlage mietete. Der höhere Mietzins wurde den zwei Fremdmieterrinnen bzw. Fremdmietern verrechnet.

Bei den Tiefgaragenplätzen im Wohnhaus 3, Erdbergstraße 107 - 109, Lechnerstraße 15 - 17 variierte die Höhe des Mietzinses wie in der obigen Tabelle dargestellt. Als Begründung führte die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadwerke Gesellschaft m.b.H. aus, dass im Rahmen der angemessenen Mietzinsse diese für Interessentinnen bzw. Interessenten und Neumieterinnen bzw. Neumieter an die Marktlage angepasst wurden, um Leerstehungen zu reduzieren.

4.4 Verrechnete Verwaltungsentgelte

4.4.1 Wie bereits erwähnt, enthält das WGG bzw. die ERVO 1994 Regelungen betreffend Pauschaljahresbeträge als Höchstsätze für die Deckung der gesamten Verwaltungskosten. Diese vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband veröffentlichten Verwaltungskostenpauschalen pro Jahr und Wohnung bei Überlassung in Miete betragen für den vorliegenden Prüfungszeitraum ab 1. April 2015 220,80 EUR, ab 1. April 2016 223,20 EUR, ab 1. April 2017 225,21 EUR, ab 1. April 2018 229,92 EUR, ab 1. April 2019 234,60 EUR und ab 1. April 2020 238,20 EUR. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen darf bei Überlassung von Garagen in Miete höchstens die Hälfte dieser Pauschaljahresbeträge für die Deckung der gesamten Verwaltungskosten verrechnet werden (<https://www.gbv.at/Document/View/4655>).

4.4.2 Laut Angaben der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H., und wie die Einschau in ausgewählte Garagemietverträge zeigte, verrechnet sie in allen ihren Mietverträgen, unabhängig vom Standort und vorliegenden Garagentyp, die gesetzlich vorgegebenen Höchstjahresbeträge für Verwaltungsentgelte an ihre Mieterinnen bzw. Mieter. Die Gesellschaft teilte dabei diesen Verwaltungsjahressatz in einen Monatsbetrag, der einen Bestandteil des monatlichen Benützungsentgeltes darstellte. Jährlich zum 1. April wurde dieses monatliche Verwaltungsentgelt in allen Vorschreibungen dem aktuellen Wert angepasst.

4.4.3 Die folgende Tabelle zeigt die gesetzlich geregelten und vorgegebenen Pauschaljahreshöchstbeträge als verrechenbare Verwaltungsentgelte für Mietwohnungen und Mietgaragenplätze, die von der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. tatsächlich verrechneten Verwaltungsentgelte als Jahresbetrag sowie den korrespondierenden tatsächlich verrechneten Monatsbetrag (in EUR):

Tabelle 19: Gesetzlich verrechenbarer Höchstjahresbetrag als Verwaltungsentgelt, Jahres- und Monatsbeträge der tatsächlich verrechneten Verwaltungsentgelte für Mietgaragenplätze ab dem Jahr 2016

	Ab 01.04.2015	Ab 01.04.2016	Ab 01.04.2017	Ab 01.04.2018	Ab 01.04.2019	Ab 10.04.2020
Gesetzlich verrechenbarer Höchstjahresbetrag als Verwaltungsentgelt für Mietwohnungen	220,80	223,20	225,21	229,92	234,60	238,20
davon die Hälfte als gesetzlich verrechenbarer Höchstjahresbetrag für Mietgaragenplätze	110,40	111,60	112,61	114,96	117,30	119,10
Jahresbetrag des tatsächlich verrechneten Verwaltungsentgeltes für Mietgaragenplätze	110,40	111,60	112,61	114,96	117,30	119,10
Monatsbetrag des tatsächlich verrechneten Verwaltungsentgeltes für Mietgaragenplätze	9,20	9,30	9,38	9,58	9,78	9,93

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Im Zeitraum vom 1. April 2015 bis 1. April 2020 betrug die Steigerung der tatsächlich verrechneten Verwaltungsentgelte 7,9 %, die dem Anstieg des VPI in diesem Zeitraum entsprach.

4.5 Verrechnete Finanzierungsbeiträge

4.5.1 Einleitend war vom Stadtrechnungshof Wien festzuhalten, dass Finanzierungsbeiträge für Garagenplätze nur bei zwei Wohnhausanlagen, nämlich der Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 85 - 87, und der Wohnhausanlage Wien 3, Erdbergstraße 107 - 109, Lechnerstraße 15 -17, verrechnet und eingehoben wurden. Gesetzliche Grundlage dafür bilden die Wohnbauförderungsvorschriften aus dem Jahr 1989, die erstmals die Garagen bzw. die Garagenplätze in die Nutzwerteaufteilung einbezogen haben.

Die Höhe des Finanzierungsbeitrages orientiert sich damit am festgelegten Nutzwert des betreffenden Garagenplatzes. Die Finanzierungsbeiträge unterliegen den Abrechnungsvorschriften des § 17 WGG, welche besagen, dass bei Auflösung eines Mietvertrages der ausscheidenden Mieterin bzw. dem ausscheidenden Mieter ein

Anspruch auf Rückzahlung der von ihr bzw. ihm zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Mietentgelt geleisteten Beträge, vermindert um die ordnungsmäßige Absetzung für Abnutzung in der Höhe von 1 % pro Jahr, entsteht. Bis inkl. des Jahres 1999 betrug diese Abschreibung 2 %, wobei eine Aufwertung in Form einer Indizierung zu berücksichtigen war.

4.5.2 Gemäß eines vorgelegten Mietvertrages vom Oktober 2019 betrug bei der erstmaligen Vergabe eines typischen Stellplatzes in der Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 85 - 87, der Finanzierungsbeitrag 1.218,51 EUR, der sich aufgrund der oben genannten Abschreibung für die neue Mieterin auf 968,65 EUR zum 1. September 2019 verminderte.

4.5.3 In den vorgelegten Mietverträgen des Betrachtungszeitraumes waren die Bestimmungen zum Finanzierungsbeitrag mit Gesetzesverweisen zum WGG enthalten. Beispielsweise wurde von der Vermieterin auf § 14 Abs. 8 Z 4 WGG verwiesen. Der Stadtrechnungshof Wien stellte allerdings fest, dass das zum Zeitpunkt des Abschlusses der Mietverträge gültige WGG in § 14 Abs. 8 keine Z 4 enthielt. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, künftig in Mietverträgen auf korrekte Gesetzesverweise zu achten.

4.6 Zahlungsrückstände und Zahlungsausfälle, offene Rechtsfälle

4.6.1 Laut den vorgelegten Mietverträgen war das Benützungsentgelt jeweils am Fünften des Kalendermonates fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen bei der Vermieterin maßgebend war. Die Mieterin bzw. der Mieter haftete für alle durch die verspätete Zahlung verursachten Kosten und Auslagen, insbesondere hatte sie bzw. er der Vermieterin jene Kosten einschließlich Prozesskosten zu ersetzen, die dieser durch eine verspätete Zahlung entstehen. Gemäß den Mietverträgen wurden Verzugszinsen in einer bestimmten Höhe bei Zahlungsverzug verrechnet, auch Mahnungen waren kostenpflichtig.

4.6.2 Laut Auskunft der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. kam es im vierjährigen Betrachtungszeitraum zu keinen Zahlungsausfällen hinsichtlich der Benützungsentgelte für Garagenplätze.

4.6.3 Ebenso lagen lt. der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. zum Zeitpunkt der Einschau keine offenen Rechtsfälle betreffend die Gebarung mit Garagenplätzen vor.

4.7 Wirtschaftliches Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Garagenplätze

4.7.1 Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. führte hinsichtlich der Garagengebarung keinen eigenen Rechnungskreis, da dies lt. ihren Aussagen weder gesetzlich vorgesehen noch aus betriebswirtschaftlichen Gründen sinnvoll wäre.

4.7.2 Wie bereits erwähnt, haben gemeinnützige Bauvereinigungen gemäß WGG für die Überlassung des Gebrauchs eines Garagenplatzes aus dem Titel eines Mietvertrages oder sonstigen Nutzungsvertrages ein angemessenes Entgelt (Preis) zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten und unter Berücksichtigung eines im Sinn der gesetzlichen Grundsätze gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist. Bei der Berechnung des Entgeltes sind die gesamten Herstellungskosten zugrunde zu legen (Baukosten einschließlich notwendiger Rückstellungen, Grundkosten samt Anschließungskosten, sonstige notwendige Kosten für die Errichtung und Bewohnbarmachung wie Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten).

4.7.3 Laut Auskunft der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. waren die Vermietungen von Garagenplätzen Teil der kostendeckenden Mietzinse, wenn die Aufteilung der zutreffenden Entgeltbestandteile nach Nutzwerten erfolgte, so wie es die Vorschriften in der Wohnbauförderung des Jahres 1989 vorsehen, wodurch auch eine Kostenkontrolle gegeben

ist. Bei allen anderen Garagen früherer Baujahre muss die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. die Rückzahlung allenfalls noch offener Errichtungsdarlehen zu 100 % durch die Mietzinseinnahmen der Wohnungen vornehmen. In diesen Fällen stellt jeder vermietete Garagenplatz eine zusätzliche Einnahme für die Gesellschaft dar.

4.8 Vergabe und Verwaltung von Garagenplätzen

4.8.1 Im Betrachtungszeitraum der Jahre 2016 bis 2019 kam es insgesamt zu 71 Neuvermietungen von Tiefgaragen- und Garagenboxenplätzen.

4.8.2 Der Stadtrechnungshof Wien nahm aufgrund der zuvor genannten Auslastungszahlen, die bei einzelnen Standorten hohe Leerstände zeigten, Einsicht in die Homepage der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. (<http://www.gwsg.at/>; <http://www.gwsg.at/freie-kfz-abstellplaetze/>) und stellte fest, dass darauf keine leerstehenden Pkw-Garagenplätze angeboten wurden. Lediglich Motorradabstellplätze in einer Garagenbox für die Wohnhausanlage Wien 10, Erlachgasse 4, wurden auf der Homepage zur Miete angeboten, wobei darauf hingewiesen wurde, dass sich die Garage im Hof eines bewohnten Gebäudes befindet, wodurch das Fahrzeug innerhalb der Anlage mit ausgeschaltetem Motor ca. 20 m geschoben werden muss (Stand 17. April 2020).

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, auch leerstehende Pkw-Garagenplätze auf der Homepage des Unternehmens anzubieten.

4.8.3 Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. wickelte seit dem Jahr 2004 ihre Buchhaltung über die Software domizil+ ab. Dieses IT-Spezialprogramm für die Immobilienbranche bzw. Immobilienverwaltung ist hauptsächlich auf die gemeinnützige Immobilienwirtschaft zugeschnitten.

Im Herbst des Jahres 2019 begann die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. mit der Implementierung des Objekt- und Dokumentenmanagements der Software domizil+, um künftig die komplette Immobilienverwaltung inkl. Garagen bzw. Garagenplätze über dieses Programm abwickeln zu können. Sie definierte dabei im Wesentlichen folgende Projektziele:

- Durch die Einführung des Dokumentenmanagementsystems soll eine vollständige und strukturierte objektbezogene Dokumentation gewährleistet werden,
- die IT-gestützte Mietverwaltung soll das Management der bestehenden Mietverhältnisse je Objekt optimieren,
- die automationsunterstützte Durchgängigkeit der Miet- und Jahresabrechnungen, der Heiz- und Nebenkostenführung, der Kautionsverwaltung und der Betriebskostenabrechnung von der Hausverwaltung bis zum Rechnungswesen sowie ein übersichtliches und zielgruppenorientiertes Reporting (Mieterinnen- bzw. Mieterlisten, Zinslisten etc.) soll ermöglicht werden,
- Schadensmeldungen und die Weiterleitung an die Technik zur Behebung sowie Wartungs- und Prüfungspläne sollen erfasst und dokumentiert werden,
- Wohnungs- und Garagenvergaben sollen damit erfasst und dokumentiert werden,
- eine Überwachung der Objektversicherungen soll sichergestellt werden und
- grundsätzlich soll die Dokumentation der Aufgabenverwaltung im Unternehmen verbessert werden.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass aufgrund der Covid-19- bzw. Coronakrise die Fertigstellung der Implementierung des Objekt- und Dokumentenmanagements vorerst verzögert wurde und zum Zeitpunkt der Einschau noch in Umsetzung war.

4.9 Erfüllung der Verpflichtung zur Schaffung von Stell- und Garagenplätzen für neu errichtete Wohnhausanlagen

4.9.1 Wie bereits erwähnt, errichtete die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. zum Zeitpunkt der Einschau

eine Wohnhausanlage im frei finanzierten Wohnungseigentum mit 36 Wohnungen und 19 Tiefgaragenplätzen in Wien 23, Dirmhirngasse 132 (Baubeginn im Jahr 2019). Im Sinn des WGarG 2008 (§ 48 ff) wären für diese neue Wohnhausanlage allerdings 24 Pflichtstellplätze zu errichten.

Gemäß WGarG 2008 (§ 53 ff) muss eine Ausgleichsabgabe bezahlt werden, wenn bei Neu-, Zubauten oder Widmungsänderungen keine ausreichende Möglichkeit zum Einstellen von Kfz geschaffen wird. Wie oben erwähnt, beträgt der Einheitssatz der Ausgleichsabgabe je Stellplatz 12.000,-- EUR gemäß Verordnung der Wiener Landesregierung zur Durchführung des WGarG 2008. Diese Pflichtstellplätze bzw. Pflichtgaragenplätze können jedoch gemäß den gesetzlichen Bestimmungen auch in einer Entfernung von bis zu 500 m von der Wohnhausanlage entfernt geschaffen werden, falls die Einstellmöglichkeit vertraglich sichergestellt ist (§ 51).

Gemäß Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 12. November 2019 hinsichtlich der Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (erster Planwechsel) wurde der zwingend anzuwendenden Rechtsvorschrift des WGarG 2008 zur Schaffung von 24 Stellplätzen zur Gänze entsprochen, da 19 Pflichtstellplätze in der Tiefgarage der Wohnhausanlage errichtet und 5 Stellplätze auf der Liegenschaft Wien 23, Breitenfurter Straße 372, vertraglich sichergestellt wurden.

Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. hatte mit einer Privatgesellschaft, die innerhalb des obigen Radius in Wien 23, Breitenfurter Straße 372, Miteigentümerin einer Garage ist, am 1. September 2017 eine Vereinbarung über die Zurverfügungstellung dieser fünf Pflichtstellplätze bzw. Pflichtgaragenplätze getroffen. Diese Vereinbarung enthielt den Hinweis, dass die Wipark Garagen GmbH, ein Unternehmen des Wiener Stadtwerke-Konzerns und somit eine Schwestergesellschaft der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H., Betreiberin der Garage ist und bei Einstellung von Fahrzeugen eine separate Vereinbarung abgeschlossen werden muss.

Als Entgelt für diese Zurverfügungstellung leistete die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. vereinbarungsgemäß einen Betrag in der Höhe von 40.000,-- EUR netto zuzüglich 20 % USt an die Vertragspartnerin. Diese Vereinbarung endet nach Ablauf einer bestimmten Anzahl von Jahren, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt fest, dass die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. für ihre oben genannte neue Wohnhausanlage anstelle einer Ausgleichsabgabe in der Höhe von 60.000,-- EUR für fünf fehlende Pflichtstellplätze ein Entgelt in der Höhe von 40.000,-- EUR für die vertraglich zugesicherte Zurverfügungstellung von fünf Stellplätzen an eine Garageneigentümerin geleistet hatte, wodurch sie einen wirtschaftlichen Vorteil erzielen konnte.

4.9.2 Wie ebenfalls bereits erwähnt, errichtete die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. im Zeitraum der Jahre 2015 bis 2016 ohne Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln eine Wohnhausanlage mit 34 Wohnungen in Wien 22, Gemeindeaugasse 28 - 30, wobei keine Tiefgarage errichtet wurde. Die erforderlichen Pflichtabstellplätze wurden im Freien unter dem nahegelegenen U-Bahn-Tragwerk der U2 errichtet, wodurch keine Ausgleichsabgabe im Sinn des WGarG 2008 geleistet werden musste. Laut Aussage der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. waren es wirtschaftliche Überlegungen, die sie dazu veranlasste, keine Tiefgarage in dieser Wohnhausanlage unmittelbar neben der U-Bahn-Station zu bauen, da dies ein hohes Verwertungsrisiko hinsichtlich der Garagenplätze mit sich gebracht hätte. Aus diesem Grund trat sie im Zuge der Projektvorbereitung und Planungsphase an die Wiener Linien GmbH & Co KG heran, um anstelle eines teuren Tiefgaragenbaues im Wohnhaus die freie Fläche unter dem U-Bahn-Tragwerk als Pkw-Abstellfläche benützen zu können.

Gemäß Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 6. Juni 2014 wurde der zwingend anzuwendenden Rechtsvorschrift des WGarG 2008 zur Schaffung von 34 Stellplät-

zen entsprochen, da sämtliche 34 Stellplätze auf näher bezeichneten Grundstücken im Bereich des U-Bahn-Tragwerkes vertraglich sichergestellt worden waren.

Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. schloss mit der Wiener Linien GmbH & Co KG, vertreten durch die Wiener Linien GmbH, beides Konzernunternehmen des Wiener Stadtwerke-Konzerns und somit Schwesterunternehmen, am 16. März 2012 einen Bestandsvertrag hinsichtlich der Vermietung von Teilflächen einer Liegenschaft in der KG Stadlau zur Errichtung von maximal 28 Pkw-Abstellplätzen inkl. Zu- und Abfahrtswege, wobei diese Abstellplätze nur Mieterinnen bzw. Mietern der Bestandsnehmerin zur Verfügung gestellt werden dürfen. Dieses Bestandsverhältnis begann mit 1. Jänner 2012 und war auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wobei beiden Vertragspartnerinnen das Recht eingeräumt wurde, das Vertragsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Monatsletzten aufzukündigen. Die Bestandsgeberin verzichtete dabei jedoch auf dieses Kündigungsrecht bis zum 31. Dezember 2030, sie kann allerdings die vorzeitige Auflösung des Bestandsverhältnisses unter bestimmten genau definierten Umständen fordern.

Als Vergütung wurde ein monatliches wertgesichertes Bestandsentgelt zuzüglich der gesetzlichen USt sowie eine monatliche Verwaltungspauschale zuzüglich der gesetzlichen USt vereinbart, wobei die Verpflichtung zur Bezahlung des Bestandsentgeltes sowie der Verwaltungspauschale erst mit dem der Nutzung der Parkplätze folgenden Monatsersten begann.

Neben dem genannten Bestandsgegenstand, der Vertragsdauer sowie des Bestandszinses enthielt dieser Vertrag im Wesentlichen Bestimmungen hinsichtlich des Zuganges zur Bestandsfläche, der Haftung, öffentlich-rechtlicher Vorschriften, der Unzulässigkeit der Verpachtung oder Untervermietung sowie erforderlicher Zustimmungen der Bestandsgeberin.

Am 19. Mai 2014 schlossen die oben genannten Vertragsparteien eine Vereinbarung hinsichtlich des Bestandsvertrages vom 16. März 2012 ab, um diesen in einigen weni-

gen Punkten abzuändern und um neue Bestimmungen zu ergänzen. Dabei wurde der Bestandsgegenstand erweitert, da nunmehr unter dem U-Bahn-Tragwerk in der KG Stadlau und den genau bezeichneten Liegenschaften 34 Pkw-Abstellplätze errichtet werden sollten, welche nur den Mieterinnen bzw. Mietern der Bestandsnehmerin zur Verfügung gestellt werden durften.

Den Bestimmungen zur Vertragsdauer wurde ein neuer außerordentlicher Kündigungsgrund betreffend die Teilkündigung von Liegenschaftsflächen hinzugefügt. Das monatliche Bestandsentgelt wurde in Anbetracht der größeren Liegenschaftsfläche erhöht, wodurch sich pro Stellplatz ein monatlicher Betrag von 31,02 EUR netto bzw. 37,22 EUR brutto (inkl. 20 % USt) ergab. Auch die monatliche Verwaltungspauschale wurde geringfügig erhöht.

Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. wurde als Bestandsnehmerin weiters verpflichtet, die Parkfläche abzugrenzen und die Umzäunung samt Zu- und Ausfahrtseinrichtungen zu erhalten und im Bedarfsfall zu erneuern. Im Fall einer Teilkündigung müsste sie die bei ihr verbleibende Liegenschaftsfläche entsprechend abgrenzen und künftige Kosten, welche ihr durch den Wegfall der Pflichtstellplätze gemäß WGarG 2008 entstehen, tragen.

Laut Angaben der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. betragen die Errichtungskosten für die Umzäunung samt Zu- und Ausfahrtseinrichtungen sowie die Kosten für die Asphaltierung der 34 Abstellplätze der Wohnhausanlage in Wien 22, Gemeindeaugasse 28 - 30, unter dem U-Bahn-Tragwerk insgesamt rd. 88.897,-- EUR netto.

Die anstelle der 34 Abstellplätze zu bezahlende Ausgleichsabgabe hätte 408.000,-- EUR betragen. Anzumerken war jedoch, dass - im Gegensatz zur zuvor beschriebenen Lösung hinsichtlich der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung betreffend des Neubaus in Wien 23, Dirmhirngasse 132 - die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. das Risiko der Vermietung dieser Abstellplätze trug.

5. Feststellungen

5.1 Implementierung des Objekt- und Dokumentenmanagements

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass aufgrund der Covid-19- bzw. Coronakrise die Fertigstellung der Implementierung des Objekt- und Dokumentenmanagements vorerst verzögert wurde und zum Zeitpunkt der Einschau noch in Umsetzung war (s. Punkt 4.8.3).

6. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, künftig Änderungen unverzüglich beim zuständigen Firmenbuchgericht anzuzeigen (s. Punkt 2.2.1).

Stellungnahme der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.:

Im Rahmen der notariellen Beglaubigung des Protokolls zur Generalversammlung wurde das Notariat auch mit der Eintragung des geänderten Gesellschaftsvertrages ins Firmenbuch beauftragt. Erst nach späterer Urgenz wurde die Eintragung auch tatsächlich durchgeführt. Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. wird künftig verstärkt ihr Augenmerk auf eine unverzügliche Firmenbucheintragung richten.

Empfehlung Nr. 2:

Der Stadtrechnungshof Wien hielt fest, dass die im Gesellschaftsvertrag genannte Finanzlandesdirektion vor vielen Jahren abgeschafft wurde und empfahl, den Gesellschaftsvertrag bei der nächsten Änderung im Sinn der genannten gesetzlichen Bestimmung zu aktualisieren (s. Punkt 2.4.4).

Stellungnahme der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.:

Bei der nächsten Änderung des Gesellschaftsvertrages wird der Begriff "Finanzlandesdirektion" durch "Finanzbehörde" ersetzt.

Empfehlung Nr. 3:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die verrechneten Verwaltungsentgelte bzw. die verrechneten Verwaltungspauschalkosten in den Mietverträgen für Garagenplätze auch als solche zu bezeichnen, da der in den Mietverträgen verwendete Begriff Verwaltungsabgabe für die Mieterinnen bzw. Mieter den Eindruck vermitteln könnte, dass es sich bei diesem Betrag um eine Verwaltungsabgabe im Sinn des W-VAG 1985 bzw. um eine Steuer handeln könnte und nicht um eine (pauschale) Abgeltung der Verwaltungskosten (s. Punkt 4.2.1).

Stellungnahme der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.:

In den künftig abzuschließenden Mietverträgen für Garagenplätze wird anstelle des irreführenden Begriffes "Verwaltungsabgabe" die Wortfolge "Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten" verwendet. Diese Formulierung orientiert sich an den einschlägigen Bestimmungen des WGG.

Empfehlung Nr. 4:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, künftig in Mietverträgen auf korrekte Gesetzesverweise zu achten (s. Punkt 4.5.3).

Stellungnahme der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.:

Der vom Stadtrechnungshof Wien angeführte Gesetzesverweis wird in den künftig abzuschließenden Mietverträgen für Garagenplätze an die aktuelle Gesetzeslage angepasst.

Empfehlung Nr. 5:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, auch leerstehende Pkw-Garagenplätze auf der Homepage des Unternehmens anzubieten (s. Punkt 4.8.2).

Stellungnahme der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungs-
gesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im September 2020