STADTRECHNUNGSHOF WIEN
Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810
E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at
www.stadtrechnungshof.wien.at
DVR: 0000191

StRH III - 29/16

MA 45, Prüfung der Bestand- und Pachtverträge der Stadt Wien, ihr nahestehender Tochterfirmen und Vereine auf der Donauinsel sowie dem gegenüberliegenden Areal der Neuen Donau (u.a. "Copa Cagrana")

Beantwortung Frage 5

Prüfungsersuchen gem. § 73e Abs. 1 WStV

vom 25. Mai 2016

KURZFASSUNG

Die Verpachtung von Flächen im Bereich des rechten Ufers der Neuen Donau (Donauinsel) und am linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau, ausgenommen den Bereich der "Copa Cagrana" erfolgte im prüfungsgegenständlichen Zeitraum durch unterschiedliche Bestandgebende.

Im Zuge der Prüfung war vom Stadtrechnungshof Wien festzustellen, dass keine öffentliche Interessentinnen- bzw. Interessentensuche erfolgte. Seitens der geprüften Einrichtung wurde hiezu die Ansicht vertreten, dass ein Großteil der prüfungsgegenständlichen Verträge zu einer Zeit abgeschlossen wurde, in welcher eine Interessentinnen- bzw. Interessentensuche weder üblich noch verpflichtend gewesen sei und auch heute nicht vorgeschrieben sei. Dennoch werde die geprüfte Dienststelle künftig eine Interessentinnen- bzw. Interessentensuche durchführen, wenn diese zweckmäßig erscheint.

Weiters war zu kritisieren, dass die Evidenzführung und Erfassung von Verträgen mangelhaft war. Hiezu wurde von der geprüften Einrichtung ausgeführt, dass die Evidenzführung und Erfassung von Verträgen in den letzten Jahrzehnten von unterschiedlichen Organisationen wahrgenommen und seit damals laufend verbessert und vereinheitlicht worden sei. So werden etwa die Verträge hinsichtlich der "Sunken City" seit dem Jahr 2016 von der Wiener Gewässer Management GmbH, welche als 100%-Tochter der Magistratsabteilung 45 die maßgeblichen Flächen gepachtet hat, verwaltet.

Letztlich war zu empfehlen, dass die Einhebung von umsatzabhängigen Pachtzinsen tatsächlich erfolgt oder dokumentiert wird, warum die Einhebung unterbleibt. Weiters wurden Indexverrechnungen zum Teil nicht vorgenommen bzw. erst ab dem Jahr 2016. Darüber hinaus konnte insbesondere ein Verbesserungspotenzial hinsichtlich der Vertragserrichtung und der einheitlichen Erfassung der abgeschlossenen Verträge festgestellt werden.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien 9
1.1 Prüfungsgegenstand 9
1.2 Prüfungszeitraum 10
1.3 Prüfungsbefugnis 10
2. Prüfungsersuchen 10
3. Historische Betrachtung der Entstehung der Donauinsel 11
4. Zuständigkeiten im Bereich der Donauinsel und auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau 12
4.1 Verwaltungszuständigkeit der Magistratsabteilung 45 13
4.2 Verwaltungszuständigkeit der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz 14
5. Verträge 15
5.1 Bewirtschaftung durch unterschiedliche Bestandgeberinnen 15
5.2 Gesamtaufstellung der Verträge 16
5.3 Erhebung und Darstellung der Verträge 19
5.3.1 Übereinkommen der Magistratsabteilung 45 mit der Wiener Hafen, GmbH & Co KG 21
5.3.2 Übereinkommen mit der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz, der Wiener Hafen, GmbH & Co KG und der Magistratsabteilung 45 23
5.3.3 Zwei Nachträge zum Generalpachtvertrag zwischen Magistratsabteilung 45 und Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH 24
5.3.4 Vertragsverhältnisse im Bereich "Sunken City" 30
5.3.5 Bestandverträge betreffend einen Leuchtturm 62
5.3.6 Unterbestandvertrag betreffend die Flächen R 7A bis R 7D (Gastronomiebetrieb) 65
5.3.7 Verträge betreffend einen Gastronomiebetrieb 73
5.3.8 Unterbestandvertrag betreffend eines Schanigartens 80
5.3.9 Bestandvertrag betreffend den Stützpunkt einer Blaulichtorganisation 87
6. Einnahmen aus den prüfungsgegenständlichen Verträgen 91
7. Ergebnisse der Einschau 93

7.1 Auswahl der Bestandnehmenden 93
7.2 Evidenzführung und Erfassung von Verträgen im System SAP Real Estate Management/Flexible 93
7.3 Ordnungsmäßigkeit bei Abschlüssen von Verträgen 94
7.4 Umsatzabhängige Pacht 95
7.5 Fehlende Indexanhebungen des Pachtzinses 96
7.6 Interner Gebührenspiegel der Magistratsabteilung 45 96
7.7 Vertragserrichtungskosten 97
7.8 Grundlage zur Berechnung von Pachtzinsen 98
8. Zusammenfassung der Empfehlungen 98

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Verwaltungszuständigkeiten im Bereich der Donauinsel und des linken Verstärkungsdammes der Neuen Donau 13
Tabelle 1: Verträge im prüfungsgegenständlichen Bereich am rechten Ufer der Neuen Donau (Donauinsel) und auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau mit Ausnahme der Verträge im Bereich der "Copa Cagrana" 17
Abbildung 2: Verwaltungsflächen der Wiener Hafen, GmbH & Co KG, Stand Februar 1998 22
Tabelle 2: Zwei Nachträge zum Generalpachtvertrag vom 1. Jänner 2014 25
Abbildung 3: Flächen der "Sunken City" laut 1. Nachtrag zum Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2016 .. 25
Abbildung 4: Flächen des Leuchtturmes laut 2. Nachtrag zum Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2017 . 28
Abbildung 5: Bereich "Sunken City" anhand der Pachtflächen der Wiener Hafen, GmbH & Co KG, Stand Februar 1998 30
Tabelle 3: Vertragsverhältnisse im Bereich "Sunken City" 31
Abbildung 6: Auszug aus der Planbeilage der Nebenabrede zum Bestandvertrag der Fläche R 1 36
Abbildung 7: Planbeilage zum Vertrag ab 1. Jänner 2003 40
Abbildung 8: Pachtfläche R 5A bis R 5B, Stand 1996 44
Abbildung 9: Planbeilage zum Vertrag ab 1. Jänner 2012 45
Abbildung 10: Planbeilage zum Vertrag ab 1. Jänner 2013 51
Abbildung 11: Planbeilage zum Vertrag ab 1. Jänner 2014 53
Abbildung 12: Planbeilage zum Vertrag ab 1. Jänner 2016 55
Tabelle 4: Vertragsverhältnisse betreffend den Leuchtturm 62
Abbildung 13: Planbeilage zum Bestandvertrag betreffend einen Leuchtturm 63

Tabelle 5: Vertragsverhältnisse betreffend die Flächen R 7A bis R 7D 65
Abbildung 14: Planbeilage zum Unterbestandvertrag betreffend einen Gastronomiebetrieb 67
Abbildung 15: Planbeilage zu der Vertragsergänzung ab 1. Jänner 2014 (Flächenreduzierung) 69
Abbildung 16: Planbeilage über zwei Werbeschilder für ein Gastronomielokal 70
Abbildung 17: Planbeilage zum Bestandvertrag ab 1. Jänner 2016 73
Tabelle 6: Vertragsverhältnisse betreffend einen Gastronomiebetrieb 73
Abbildung 18: Planbeilage zum Benützungsübereinkommen ab 1. Jänner 2009 75
Abbildung 19: Planbeilage zum Bestandvertrag ab 1. April 2011 77
Abbildung 20: Planbeilage zum Bestandvertrag ab 1. April 2012 80
Tabelle 7: Vertragsverhältnisse betreffend eines Schanigartens 80
Abbildung 21: Planbeilage zum Unterbestandvertrag ab 1. Juli 2008 82
Abbildung 22: Planbeilage zum Bestandvertrag ab 1. Jänner 2012 bzw. 1. Jänner 2016 84
Abbildung 23: Planbeilage zum Bestandvertrag ab 1. Jänner 2014 bzw. 1. Jänner 2015 85
Tabelle 8: Vertragsverhältnisse über einen Stützpunkt 88
Abbildung 24: Planbeilage zum Bestandvertrag ab 1. Oktober 2011 89
Abbildung 25: Planbeilage zu der Vertragsergänzung Nr. 456A 91
Tabelle 9: Einnahmen zu den Verträgen laut Prüfungsumfang 92
Tabelle 10: Genehmigungszeitpunkt des internen Gebührenspiegels der Magistratsabteilung 45 96

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb. ..... Abbildung
ABGB ..... Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abs. ..... Absatz
BG ..... Bezirksgericht
BGBl. ..... Bundesgesetzblatt
bzgl. ..... bezüglich
bzw. ..... beziehungsweise
ca. ..... circa
DHK ..... Donauhochwasserschutz-Konkurrenz
DI ..... Donauinsel
etc. ..... et cetera
EUR ..... Euro

exkl. ..... exklusive
EZ ..... Einlagezahl
FPÖ ..... Freiheitliche Partei Österreich
gem. ..... gemäß
GmbH & Co KG ..... Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
GRA ..... Gemeinderatsausschuss
Gst.Nr. ..... Grundstücksnummer
IKS ..... Internes Kontrollsystem
inkl. ..... inklusive
iVm ..... in Verbindung mit
Kat.Gem. ..... Katastralgemeinde
km ..... Kilometer
lfm ..... Laufmeter
LGBl. ..... Landesgesetzblatt
lit. ..... litera
LiVD ..... Linker Verstärkungsdamm der Neuen Donau
lt. ..... laut
m ..... Meter
m.b.H. ..... mit beschränkter Haftung
m^2 ..... Quadratmeter
MA ..... Magistratsabteilung
Nr. ..... Nummer
ÖVP ..... Österreichische Volkspartei
p.a. ..... pro anno
Pkt. ..... Punkt
Pkte. ..... Punkte
Pkten. ..... Punkten
rd. ..... rund
Rz ..... Randziffer
s. ..... siehe
SAP RE-FX ..... SAP Real Estate Management/Flexible

StRH ..... Stadtrechnungshof
Tab. ..... Tabelle
u.a. ..... unter anderem
u.dgl. ..... und dergleichen
u.zw. ..... und zwar
UNO ..... United Nations Organization
USt ..... Umsatzsteuer
v.a. ..... vor allem
VPI ..... Verbraucherpreisindex
WC ..... water closet
WGM ..... Wiener Gewässer Management GmbH
Wiener Hafen ..... Wiener Hafen, GmbH & Co KG
WIMMOK ..... Wiener Immobilienkommission
WStV ..... Wiener Stadtverfassung
z.B. ..... zum Beispiel
z.T. ..... zum Teil
Zl. ..... Zahl
zzgl. ..... zuzüglich

LITERATURVERZEICHNIS

Koziol-Welser/Kletecka, Bürgerliches Recht I[14] (2014) Rz. 349

GLOSSAR

Donauhochwasserschutz-Konkurrenz
Mit Bundesgesetz vom 16. Dezember 1927, BGBl Nr. 372/1927, wurde als Rechtsnachfolgerin der "Donau-Regulierungs-Comission" zum Zweck der Erhaltung von Schutz-

und Dammbauten, welche aufgrund der Donauregulierungsgesetze errichtet worden sind, die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz gegründet. Sie besteht aus den drei Kurien Bund, Land Niederösterreich und Stadt Wien. Die bundesgesetzlichen Bestimmungen wurden im Wiener Landesgesetz über die Bildung einer Donauhochwasserschutz-Konkurrenz, LGBl für Wien Nr. 50/1927, beinahe wortident übernommen.

Geschäftsführende Stelle ist die via donau - Österreichische Wasserstraßen Gesellschaft mbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie.

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog aufgrund eines Ersuchens gem. § 73e Abs. 1 WStV vom 25. Mai 2016 die Bestand- und Pachtverträge und diesbezügliche Vertragsbeziehungen der Stadt Wien, ihr nahestehender Tochterfirmen und Vereine auf der Donauinsel sowie dem gegenüberliegenden Areal der Neuen Donau (u.a. "Copa Cagrana") einer 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.

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

In Verfolgung eines Prüfungsersuchens unterzog der Stadtrechnungshof Wien die Bestand- und Pachtverträge und diesbezügliche Vertragsbeziehungen der Stadt Wien, ihr nahestehender Tochterfirmen und Vereine auf der Donauinsel sowie dem gegenüberliegenden Areal der Neuen Donau einer Prüfung.

Prüfungsgegenständlich waren die Bestand- und Pachtverhältnisse auf jenen Liegenschaften, die im Alleineigentum der Stadt Wien standen.

Nicht prüfungsgegenständlich waren die Bestand- und Pachtverhältnisse auf jenen Liegenschaften, die im Miteigentum des Bundes, des Bundeslandes Niederösterreich und der Stadt Wien standen und von der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz verwaltet wurden.

Der gegenständliche Bericht beinhaltete die Beantwortung der Frage 5 des genannten Prüfungsersuchens und bezog sich auf Flächen im Bereich des rechten Ufers der Neuen Donau (Donauinsel) und am linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau, ausgenommen den Bereich der "Copa Cagrana".

Die Beantwortungen der Frage 1 - bezogen auf Flächen im Bereich der "Copa Cagrana", sowie der Fragen 2 und 3 erfolgen noch jeweils in gesonderten Berichten.

Die Beantwortung der Frage 4 erfolgte in einem gesonderten Bericht (StRH III - 14/16) und wurde in der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 16. Mai 2017 zur Kenntnis genommen.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im ersten Halbjahr 2017. Unter Bedachtnahme auf den Umfang des gegenständlichen Prüfungsersuchens, das Prüfungsergebnis des Rechnungshofes (Bericht zur "Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals", Reihe Wien 2016/02) und die vorgefundenen Verwaltungsstrukturen, wurde der Beginn des Betrachtungszeitraumes mit dem Übergang der Verwaltungszuständigkeit von der Wiener Hafen, GmbH & Co KG auf die Stadt Wien festgelegt. Der Betrachtungszeitraum umfasste somit die Verträge der Jahre 2011 bis 2016, die in diesem Zeitraum gültig waren bzw. abgeschlossen wurden. Soweit erforderlich wurde zum besseren Verständnis auch auf frühere bzw. aktuelle Entwicklungen eingegangen.

1.3 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73e Abs. 1 iVm § 73b Abs. 1 WStV festgeschrieben.

2. Prüfungsersuchen

13 ÖVP- und FPÖ-Gemeinderatsmitglieder der Bundeshauptstadt Wien richteten gem. § 73e Abs. 1 WStV das Ersuchen auf Prüfung der Bestand- und Pachtverträge und diesbezüglicher Vertragsbeziehungen der Stadt Wien, ihr nahestehender Tochterfirmen und Vereine auf der Donauinsel sowie dem gegenüberliegenden Areal der Neuen Donau (u.a. "Copa Cagrana") an den Stadtrechnungshof Wien.

Einer einleitenden Begründung folgte in der Frage 5 folgendes Prüfungsersuchen:

Frage 5: Bestandverträge / Pachtverträge Donauinsel ("Sunken City" etc.)
Wie gestalten sich alle Bestandsverhältnisse (v.a. Pachtverträge und Unterpachtverträge) der Stadt Wien bzw. ihrer Tochterunternehmen (z.B. die Wiener Gewässermanagement Gesellschaft mbH, Wiener Hafen, GmbH & Co KG) im Detail? Bitte um Auflistung aller einschlägigen Verträge bzw. Vertragsbeziehungen samt Historie, Zustandekommen des Abschlusses (fand eine Ausschreibung statt oder nicht, Auswahl des jeweiligen Vertragspartners, Vertragsinhalte (besondere Konditionen, Bestandzinse, Dauer bzw. Befristungen, etc.) sowie etwaige Auflösungen dieser Vertragsbeziehungen (Motivation, Hintergründe, etc.) sowie eine Prüfung derselben gemäß den Maßstäben der ziffernmäßigen Richtigkeit, der Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Sicherheit und Zweckmäßigkeit.

3. Historische Betrachtung der Entstehung der Donauinsel

Im Jahr 1954 erfolgten weiträumige Überschwemmungen am rechten Donauufer. Darüber hinaus standen weite Teile Ober- und Niederösterreichs unter Wasser, ebenfalls verursacht durch die hochwasserführende Donau. Dieses Hochwasser nahm die Stadt Wien zum Anlass, im Jahr 1969 Maßnahmen einzuleiten, die den Wiener Hochwasserschutz in seiner heutigen Form zum Ergebnis hatten.

Die Stadt Wien entwickelte ein Projekt, welches die Erhöhung der bestehenden Dämme sowie die Schaffung eines Entlastungsgerinnes beinhaltete. Bei diesem Bauvorhaben wurde mit den ausgehobenen Erdmassen eine 21 km lange Insel - die Donauinsel - gebildet. Durch Aufschütten der Donauinsel in den Jahren 1972 bis 1988 wurde ein Gerinne parallel zur Donau geschaffen, das im Normalfall ein stehendes Gewässer ist, jedoch bei Hochwasser geflutet wird und so Überschwemmungen vermeiden helfen soll.

Neben dem Hochwasserschutz sollte die neu geschaffene Donauinsel auch als Erholungsraum der Bevölkerung der Stadt Wien dienen.

Die Donauinsel situiert sich örtlich beginnend beim Einlaufbauwerk der Neuen Donau in Langenzersdorf, Niederösterreich, verläuft durch Wiener Stadtgebiet über die Bezirke Floridsdorf und Donaustadt und endet mit der Einmündung der Neuen Donau in den

Hauptstrom nach dem Ölhafen Lobau. Die Donauinsel trennt die Neue Donau vom Hauptstrom und bildet eine gesamte Uferseite der Neuen Donau. Die Donauinsel ist über 15 Zugänge begeh- bzw. befahrbar.

Schon im Jahr 1977 wurde dem Donauinselgebiet um die Reichsbrücke eine besondere Rolle zugeschrieben. In dem Bereich zwischen Brigittenauer Brücke und Reichsbrücke sollte u.a. eine urbane Ufergestaltung erfolgen. In den 1980er-Jahren wurde von der Wiener Stadtverwaltung die Ansiedelung von Gastronomiebetrieben am linken Ufer der Neuen Donau forciert. Eine größtmögliche Nutzungsvielfalt sollte dafür sorgen, den neu geschaffenen Erholungsraum der Bevölkerung der Stadt Wien näher zu bringen und eine Anbindung an das Stadtviertel rund um die sogenannte UNO-City zu gewährleisten.

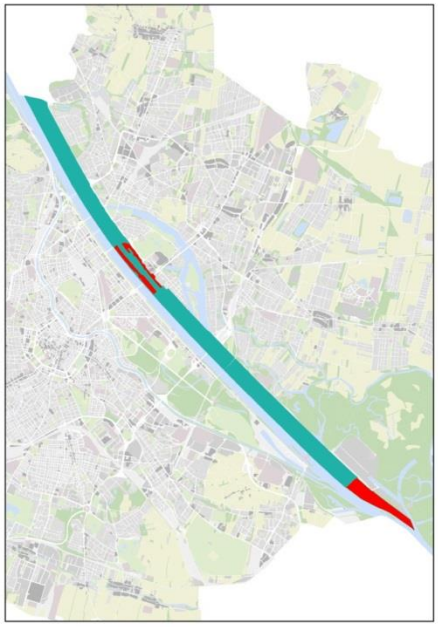
Mitte der 1980er-Jahre wurde ein Konzept zur Nutzung der auf der Donauinsel verfügbaren Flächen erstellt. Angefangen mit einem Fahrradverleih und einer Bäckerei kamen in weiterer Folge etliche Lokale hinzu, mit welchen der Startpunkt der heutigen Nutzung als Ausgeh- und Partymeile gesetzt wurde. Mitte der 1990er-Jahre wurde der rückwärtige Bereich der Neuen Donau als Büro- und Wohnstandort ausgebaut. Die entstandenen Bereiche am linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau, die auch die sogenannte "Copa Cagrana" beinhalten, und der später entwickelte Bereich am rechten Ufer der Neuen Donau, als "Sunken City" bezeichnet, waren zu dieser Zeit ein beliebter Treffpunkt der Bevölkerung der Stadt Wien.

4. Zuständigkeiten im Bereich der Donauinsel und auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau

Die Verwaltungszuständigkeiten im Bereich der Donauinsel und des linken Verstärkungsdammes der Neuen Donau waren im Prüfungszeitraum zwischen der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz und der Stadt Wien, ausgeübt durch die Magistratsabteilung 45, aufgeteilt.

Die nachfolgende Abb. 1 zeigte die Verwaltungsaufteilung zum Zeitpunkt der Einschau:

Abbildung 1: Verwaltungszuständigkeiten im Bereich der Donauinsel und des linken Verstärkungsdammes der Neuen Donau



Quelle: Stadt Wien

Der Abb. 1 sind in roter Farbe die in der Verwaltung der Magistratsabteilung 45 stehenden Flächen zu entnehmen. Diese betrafen Landflächen zwischen der Brigittenauer Brücke und Reichsbrücke auf der Donauinsel und auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau. Weiters war die Magistratsabteilung 45 für die Verwaltung von Land- und Wasserflächen am Ende der Donauinsel auf der Höhe des Ölhafens Lobau zuständig. Die in türkiser Farbe dargestellten Flächen wurden von der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz verwaltet. Diese umfassten neben den Wasserflächen der Neuen Donau auch Landflächen auf der Donauinsel und auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau.

4.1 Verwaltungszuständigkeit der Magistratsabteilung 45

Gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien hatte die Magistratsabteilung 45 im Betrachtungszeitraum der Jahre 2011 bis 2016 u.a. folgende Aufgaben zu erfüllen:

- Verwaltung und Erhaltung von Flächen und Anlagen des Donauhochwasserschutzes, Objektverwaltung und Erhaltung von wasserbaulichen Einrichtungen sowie die Planung und Errichtung von Wasserbauten.
- Verwaltung von Liegenschaften der Stadt Wien bzw. des öffentlichen Wassergutes im Bereich der Flüsse, Bäche und Gerinne einschließlich der darauf befindlichen Anlagen für den Hochwasserschutz einschließlich diesbezüglicher Erhaltungsmaßnahmen.
- Aufsicht über die Einhaltung zutreffender Vorschriften und rechtskräftiger Bescheide.

Die örtliche Verwaltungszuständigkeit der Magistratsabteilung 45 auf der Donauinsel und auf dem linken Verstärkungsdamm der Donau umfasste die Bereiche zwischen Stromkilometer 14 und 12 (zwischen Brigittenauer Brücke und 500 m stromabwärts der Reichsbrücke) bzw. von Stromkilometer 3 bis 0,4 der Neuen Donau.

Im Jahr 1996 übertrug die Magistratsabteilung 45 die Verwaltungszuständigkeit für einen Teil der Flächen im Bereich der Brigittenauer Brücke bis 500 m stromabwärts der Reichsbrücke an die Wiener Hafen, GmbH & Co KG. An dieser Stelle wird auf die Ausführungen im Pkt. 5.3.1 verwiesen.

4.2 Verwaltungszuständigkeit der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz

Die örtliche Verwaltungszuständigkeit der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz umfasste zum Prüfungszeitpunkt den Donauverlauf von der Einmündung der Ysper in die Donau (Grenze Oberösterreich-Niederösterreich) bis zur Staatsgrenze bei Theben (Marchmündung) samt ihrer Zubringer, soweit sie im Rückstaubereich der Donauhochwässer liegen. Dabei oblag ihr per Bundesgesetz die Erhaltung der auf dieser Strecke befindlichen Schutz- und Dammbauten. Des Weiteren zählten der Betrieb und die Verwaltung der damit zusammenhängenden Anlagen und Grundflächen sowie die Erhaltung des Donaukanals, der Betrieb des Wehrs und der Schleuse Nußdorf zu ihrem Aufgabengebiet. Die Aufsicht betreffend die Verwaltung der diesbezüglichen Liegenschaften und die Organisation und Durchführung des Hochwasserdienstes waren ebenfalls Teil ihrer Obliegenheiten. Voraussetzung für die Zuständigkeit der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz war, dass die Liegenschaften im Miteigentum des Bundes, des Bundeslandes Niederösterreich und der Stadt Wien standen.

Wie eingangs angeführt, waren die von der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz verwalteten Liegenschaften nicht prüfungsgegenständlich. Soweit es für ein besseres Verständnis des Berichtes erforderlich war, wurde jedoch punktuell im Bericht auf die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz Bezug genommen.

5. Verträge

5.1 Bewirtschaftung durch unterschiedliche Bestandgeberinnen

In Entsprechung der unterschiedlichen Verwaltungszuständigkeiten wurden die Bestandverträge mit den einzelnen Bestandnehmenden von unterschiedlichen Bestandgeberinnen abgeschlossen. Wie zuvor unter Pkt. 4.1 angeführt, oblag die Zuständigkeit zur Bewirtschaftung grundsätzlich der Magistratsabteilung 45.

Neben der Magistratsabteilung 45 bewirtschaftete bis zum 31. Dezember 2010 die Wiener Hafen, GmbH & Co KG Teile der Flächen auf der Donauinsel und dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau. Grundlage dafür war ein Übereinkommen aus dem Jahr 1996 zwischen der Magistratsabteilung 45 und der Wiener Hafen, GmbH & Co KG. In diesem Zeitraum wurden die Bestandverträge für diese Flächen durch die Wiener Hafen, GmbH & Co KG abgeschlossen.

Mit 1. Jänner 2011 erfolgte aufgrund eines Generalpachtvertrages die Bewirtschaftung der Flächen auf der "Copa Cagrana" durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Stadt Wien. Diesbezüglich schloss die Magistratsabteilung 45 einen Generalpachtvertrag ab dem 1. Jänner 2011 auf 3 Jahre bzw. einen weiteren Generalpachtvertrag ab dem 1. Jänner 2014 auf die Dauer von 20 Jahren ab. Die Bewirtschaftung der Flächen auf der "Sunken City", wie auch alle übrigen Flächen auf der Donauinsel und auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau, waren von diesem Generalpachtvertrag nicht betroffen, sondern verblieben in der Zuständigkeit der Magistratsabteilung 45.

In der Stellungnahme zum Bericht des Rechnungshofes ("Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau, Donauinsel und des Donaukanals", Reihe Wien 2016/2) begründete

die Stadt Wien die Bewirtschaftung auf der "Copa Cagrana" durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH wie folgt: *"Die WGM als Tochter der MA 45 sei direkt und effizient sowohl vom Umweltressort als auch von der MA 45 aus steuerbar, zumal diese auch im Aufsichtsrat der WGM vertreten sei. Dass die Flächen der 'Copa Cagrana' in die Verwaltung der WGM gegeben wurden, sei nachvollziehbar, weil die WGM für alle hochwasserbezogenen Bauangelegenheiten an der Donau seit dem Jahr 2007 zuständig war. Da auf der Seite der 'Sunken City' keine hochwasserbezogenen Bauten errichtet würden, verwalte diese Flächen, ebenso wie alle anderen städtischen Flächen an Gewässern, die MA 45."*

Mit einem 1. Nachtrag zum Generalpachtvertrag vom 1. Jänner 2014, beginnend mit 1. Jänner 2016, änderte die Magistratsabteilung 45 ihr ursprüngliches Bewirtschaftungskonzept und übertrug auch die Flächen auf der "Sunken City" an die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH. In einem 2. Nachtrag zum Generalpachtvertrag wurde der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH eine weitere Fläche (Leuchtturm), die der "Sunken City" zuordenbar war, zur Bewirtschaftung übertragen.

Gänzlich von der Bewirtschaftung durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH ausgeschlossen blieben die außerhalb der Bereiche der "Copa Cagrana" bzw. der "Sunken City" gelegenen Flächen auf der Donauinsel sowie auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau.

Hinsichtlich der Überlassung von Wasserflächen trat die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz als Bestandgeberin auf.

5.2 Gesamtaufstellung der Verträge

Im Betrachtungszeitraum der Jahre 2011 bis 2016 wurden für den prüfungsgegenständlichen Bereich am rechten Ufer der Neuen Donau (Donauinsel) und auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau, ausgenommen den Bereich der "Copa Cagrana", insgesamt 50 Verträge bzw. Vertragsergänzungen abgeschlossen bzw. bestand in diesem Zeitraum ein aufrechtes Vertragsverhältnis. Der 2. Nachtrag zum Generalpachtver-

trag vom 1. Jänner 2014 sowie die Verpachtung der Flächen des Leuchtturmes per 1. Jänner 2017 wurden in die Prüfung einbezogen.

Die gegenständlichen Flächen umfassten die Bereiche zwischen Stromkilometer 14 und 12 (zwischen Brigittenauer Brücke und 500 m stromabwärts der Reichsbrücke) bzw. von Stromkilometer 3 bis 0,4 der Neuen Donau.

An dieser Stelle war anzumerken, dass wie bereits unter Pkt. 1.1 dargelegt wurde, Verträge bzw. Vertragsergänzungen im Bereich "Copa Cagrana" in einem gesonderten Bericht behandelt werden.

Tabelle 1: Verträge im prüfungsgegenständlichen Bereich am rechten Ufer der Neuen Donau (Donauinsel) und auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau mit Ausnahme der Verträge im Bereich der "Copa Cagrana"

Punkt	SAP RE-FX	Ort	Bestandgeberin	Beginn	Ende	Vertragserrichtungskosten in EUR (exkl. USt)
5.3.1	-	DI	MA 45	11.04.1996	31.12.2010	0,00
5.3.2	-	DI	DHK	01.01.1998	-	-
5.3.3.1	-	DI	MA 45	01.01.2016	31.12.2033	0,00
5.3.3.2	-	DI	MA 45	01.01.2017	31.12.2033	0,00
5.3.4.1	-	DI	MA 45	01.01.1995	31.12.2010	0,00
5.3.4.2	-	DI	MA 45	01.01.2011	31.12.2011	0,00
5.3.4.3	-	DI	MA 45,DHK,Wiener Hafen	-	-	-
5.3.4.4	-	DI	Wiener Hafen	01.01.2003	31.12.2013	-
5.3.4.5	-	DI	Wiener Hafen/DHK	01.01.2001	-	-
5.3.4.6	467	DI	MA 45/DHK	01.01.2012	31.12.2012	166,00
5.3.4.7	467	DI	MA 45/DHK	01.01.2013	31.12.2013	171,00
5.3.4.8	467a	DI	MA 45/DHK	01.01.2014	31.12.2014	175,00
5.3.4.9	467b	DI	MA 45/DHK	01.01.2015	31.12.2015	179,50
5.3.4.10	-	DI	WGM/DHK	01.01.2016	31.12.2018	-
5.3.5.1	466	DI	MA 45	01.01.2012	31.12.2016	171,00
5.3.5.2	-	DI	WGM	01.01.2017	31.12.2018	-
5.3.6.1	-	DI	Wiener Hafen	01.01.2006	31.12.2015	-
5.3.6.2	458	DI	MA 45	01.01.2013	-	31,00
5.3.6.3	458a	DI	MA 45	01.01.2014	-	31,50
5.3.6.4	478	DI	MA 45	01.08.2012	31.12.2015	171,00
5.3.6.5	532	DI	MA 45	01.01.2016	31.12.2018	182,00
5.3.7.1	285	LiVD	MA 45	01.01.2009	31.03.2011	26,16
5.3.7.2	285	LiVD	MA 45	01.04.2011	31.03.2012	166,00
5.3.7.3	285A	LiVD	MA 45	01.04.2012	31.12.2021	30,00
5.3.8.1	463	LiVD	Wiener Hafen	01.07.2008	31.12.2011	-
5.3.8.2	-	LiVD	Wiener Hafen	01.01.2010	30.09.2013	-
5.3.8.3	463	LiVD	MA 45	01.01.2012	31.12.2013	166,00
5.3.8.4	488	LiVD	MA 45	01.01.2014	31.12.2014	175,00

Punkt	SAP RE-FX	Ort	Bestandgeberin	Beginn	Ende	Vertragserrichtungskosten in EUR (exkl. USt)
5.3.8.5	488a	LiVD	MA 45	01.01.2015	31.12.2015	180,30
5.3.8.6	520	LiVD	MA 45	01.01.2016	31.12.2016	180,30
5.3.9.1	456	LiVD	MA 45	01.10.2011	30.09.2021	166,00
5.3.9.2	456a	LiVD	MA 45	12.10.2015	30.10.2025	32,60
	489	LiVD	MA 45	01.01.2014	-	0,00
	-	DI	MA 45/DHK	01.08.2001	-	0,00
	509	DI	MA 45/DHK	27.05.2015	-	0,00
	284	DI	MA 45	01.01.1999	-	25,44
	209	DI	MA 45	01.08.2002	-	26,16
	535	DI	MA 45	01.08.2016	31.07.2021	182,00
	356	DI	MA 45	01.04.2008	-	26,16
	536	DI	MA 45	01.05.2016	30.04.2036	182,00
	438	DI	MA 45	01.01.2010	-	26,16
	450	DI	MA 45	01.05.2011	31.12.2020	0,00
	286	LiVD	MA 45	01.03.2003	-	26,16
	286	LiVD	MA 45	01.03.2003	-	0,00
	370	LiVD	MA 45	05.02.2007	-	26,16
	472	LiVD	MA 45/DHK	01.05.2012	-	144,00
	533	LiVD	MA 45	01.10.2016	30.09.2026	182,00
	287	LiVD	DHK	15.02.1986	-	-
	485a	DI	MA 45	20.03.2014	30.09.2016	0,00
	395	DI	MA 45	01.03.2009	-	26,16
Die Spalte "Ort" enthält die Lage des Bestandobjektes, DI = Donauinsel, LiVD = Linker Verstärkungsdamm der Neuen Donau						

Quelle: Magistratsabteilung 45, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Das Vertragsende von zwei in der Übersicht enthaltenen Verträgen (Pkte. 5.3.1 und 5.3.4.1) lag vor dem 1. Jänner 2011 und somit grundsätzlich außerhalb des Prüfungszeitraumes. Da diese Verträge für spätere Entwicklungen und für das bessere Verständnis der übrigen Vertragsgestaltungen Relevanz aufwiesen, wurden sie vom Stadtrechnungshof Wien in die Betrachtung miteinbezogen und im Bericht dargestellt. Ebenso wurde ein Vertrag, dessen Beginn nach dem 31. Dezember 2016 lag (Pkt. 5.3.5.2) vom Stadtrechnungshof Wien miteinbezogen, da dieser auf einen zuvor im Prüfungszeitraum gültigen Vertrag beruhte und die aktuelle Entwicklung darstellte.

Wie der Tab. 1 zu entnehmen ist, entfielen auf die prüfungsgegenständliche Fläche insgesamt 50 Verträge bzw. Vertragsergänzungen, wobei in 32 Fällen die einzelnen prüfungsrelevanten Verträge in den Pkten. 5.3.1 bis 5.3.9.2 einer näheren Betrachtung unterzogen wurden.

Die Spalte SAP RE-FX enthält die Bezeichnungen der Bestandverträge, die von der Magistratsabteilung 45 vergeben und im elektronischen Immobilienmanagementsystem SAP RE-FX erfasst wurden. Die in der Spalte Kosten angeführten Beträge wurden von der Magistratsabteilung 45 als Beitrag zu den Vertragserrichtungskosten bzw. als Vertragserrichtungsgebühr verrechnet.

Der Stadtrechnungshof Wien nahm von einer näheren Prüfung jener 18 Verträge Abstand, die aufgrund der Fragestellung augenscheinlich nicht in die Intension des Prüfungsersuchens fielen. Darunter fielen beispielsweise Verträge über das Aufstellen von Bienenstöcken, die Verlegung von Glasfaserleitungen, die Inanspruchnahme von Grundflächen im Ausmaß von weniger als 5 m^2 etc. Diesen Verträgen lagen Ansuchen einer einzelnen Interessentin bzw. eines Interessenten zugrunde und bedurften daher keiner Vorprüfung bei der Vertragspartnerinnen- bzw. Vertragspartnerauswahl.

5.3 Erhebung und Darstellung der Verträge

Im gegenständlichen Prüfungszeitraum erfolgten die Vertragsabschlüsse - bedingt durch zeitlich unterschiedliche Verwaltungszuständigkeiten bzw. durch den Abschluss eines Generalpachtvertrages - durch drei unterschiedliche Bestandgeberinnen. Der Stadtrechnungshof Wien hatte demzufolge bei der Darstellung der Verträge auf den Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsabschlusses Bezug zu nehmen.

Die Magistratsabteilung 45 hatte zu den prüfungsgegenständlichen Verträgen Vertragskopien und Evidenzlisten übermittelt. Diese Unterlagen wurden im Zuge der Einschau jeweils auf Nachfrage des Stadtrechnungshofes Wien sukzessive ergänzt. Hinsichtlich der Pachteinnahmen lagen lt. Magistratsabteilung 45 in der Abteilung keine Daten auf. Diesbezüglich wurde der Stadtrechnungshof Wien an die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 verwiesen.

Nach Übermittlung der Unterlagen der Magistratsabteilung 6 und einem Abgleich mit den von der Magistratsabteilung 45 übermittelten Verträgen musste der Stadtrechnungshof Wien neuerlich feststellen, dass keine Übereinstimmung gegeben war. So

waren beispielsweise für manche abgeschlossene Verträge keine Pachtzinseinnahmen von der Magistratsabteilung 6 zugeordnet.

Auf Nachfrage des Stadtrechnungshofes Wien teilte die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 mit, dass grundsätzlich zwischen zwei Verrechnungsarten unterschieden wird. Einerseits ergänzte die Magistratsabteilung 6 bei Verträgen, die von der Magistratsabteilung 45 im System SAP RE-FX erfasst waren, die entsprechenden Zahlungskonditionen. Dadurch kam es zu einer automatischen Vorschreibung der Bestandzinse an die jeweiligen Bestandnehmenden. Andererseits waren eine Reihe von Pachtverträgen der Magistratsabteilung 45, insbesondere jene, die seinerzeit von der Wiener Hafen, GmbH & Co KG abgeschlossen wurden, nicht von der Magistratsabteilung 45 im SAP RE-FX erfasst. Die Vorschreibung dieser Bestandzinse erfolgte lt. Magistratsabteilung 6 auf Einzelanordnung durch die Magistratsabteilung 45.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 45:

Da die von der Wiener Hafen, GmbH & Co KG abgeschlossenen Verträge zeitnah endeten, wurde seitens der Magistratsabteilung 45 von einer Erfassung im SAP RE-FX abgesehen und mittels Einzelvorschreibungen verrechnet. Dabei handelt es sich um zwei Pachtverträge der Wiener Hafen, GmbH & Co KG und nicht der Magistratsabteilung 45. Ein Vertrag war im Zeitpunkt der Vertragsaufkündigung der Wiener Hafen, GmbH & Co KG bereits abgelaufen und wurde daher nicht mehr von der Magistratsabteilung 45 übernommen. Der zweite Vertrag hatte nur mehr eine Restlaufzeit unter einem Jahr und wurde deshalb nicht mehr im SAP RE-FX-System erfasst.

Daraufhin führte in einem weiteren Prüfungsschritt der Stadtrechnungshof Wien eine stichprobenartige Einschau in Originalunterlagen der von der Wiener Hafen, GmbH & Co KG abgeschlossenen Verträge durch. Diese befanden sich in den Räumlichkeiten der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH unstrukturiert in Ordnern bzw. in

Übersiedelungskartons. Dies führte zu einem über das übliche Maß hinausgehenden Erhebungsaufwand für den Stadtrechnungshof Wien.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 45:
Bei den Verträgen, welche nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien "unstrukturiert in Übersiedlungskartons" verwahrt wurden, ist anzumerken, dass die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH im Jahr 2016 zum Zeitpunkt der Prüfung an den neuen Standort in der Heinrich-von-Buol-Gasse 6 im 21. Wiener Gemeindebezirk übersiedelt ist. Zudem handelte es sich um Verträge, die zum Zeitpunkt der Prüfung bereits abgelaufen waren.

Aufgrund der vom Stadtrechnungshof Wien gewählten Vorgangsweise war mit einer großen Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die für den Prüfungszeitraum relevanten Vertragsverhältnisse erhoben wurden.

5.3.1 Übereinkommen der Magistratsabteilung 45 mit der Wiener Hafen, GmbH & Co KG

Am 11. April 1996 schloss die Magistratsabteilung 45 mit der Wiener Hafen, GmbH & Co KG ein Übereinkommen auf unbestimmte Zeit ab, in welchem die Wiener Hafen, GmbH & Co KG mit der Durchführung von Verwaltungsagenden beauftragt und hiefür bevollmächtigt wurde. Die Grundlage für den Abschluss des Übereinkommens bildete die Genehmigung des Gemeinderatsausschusses Umwelt und Verkehr, zur Zl. GRA. UV Z 80/96 am 22. März 1996. Der abgeschlossene Vertrag stimmte mit dem Antrag an den Gemeinderatsausschuss überein.

Diese Verwaltungsagenden beinhalteten insbesondere:

- Die Vertretung der Stadt Wien in allen diese Grundflächen betreffenden Angelegenheiten,
- nach Genehmigung durch die Donauinselkommission den Abschluss, die Abänderung und die Auflösung der in den Geltungsbereich der WStV fallenden Nutzungsverträge,

- die Überwachung der ordnungsgemäßen Einhaltung der Nutzungsverträge in bestandrechtlicher Hinsicht,
- die Unterfertigung von Plänen, Ansuchen und Anträgen zur Erwirkung von Bewilligungen jeder Art,
- die Meldung von bekannt gewordenen Missständen an die Magistratsabteilung 45,
- das Inkasso von Nutzungsentgelten und sonstigen Leistungen der Nutzungsberechtigten,
- die Fakturierung von Nutzungsentgelten und sonstigen Leistungen der Nutzungsberechtigten, einerseits für von der Stadt Wien abgeschlossene Bestandverträge (Altverträge), ausgestellt im Namen und auf Rechnung der Stadt Wien und andererseits für neue, durch die Wiener Hafen, GmbH & Co KG abgeschlossene Unterbestandverträge, ausgestellt auf die Wiener Hafen, GmbH & Co KG.

Dieses Übereinkommen bezog sich u.a. auf jene Grundflächen im Bereich der Neuen Donau in dem Abschnitt zwischen Brigittenauer Brücke und 500 m stromabwärts der Reichsbrücke, welche in nachstehender Abbildung schwarz umrahmt dargestellt sind. Die gegenständlichen Flächen wurden in einem Lageplan gekennzeichnet und bildeten einen integrierenden Bestandteil des Vertrages.

Abbildung 2: Verwaltungsflächen der Wiener Hafen, GmbH & Co KG, Stand Februar 1998

Quelle: Magistratsabteilung 45 - Auszug aus der Planbeilage, Bearbeitung Stadtrechnungshof Wien

Für die Durchführung der vereinbarten Verwaltungsagenden erhielt die Wiener Hafen, GmbH & Co KG ein Entgelt von 10 % zusätzlich USt des über die Ausgaben hinausgehenden Einnahmenüberschusses. Der 90 %-Anteil des Überschusses der Einnahmen über die Ausgaben war an die für die Magistratsabteilung 45 zuständige Buchhaltungsabteilung einmal jährlich im Jänner des Folgejahres zu überweisen. Die in diesem Zu-

sammenhang vorzulegende Abrechnung war jeweils einer Prüfung durch eine unabhängige Wirtschaftsprüferin bzw. einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer zu unterziehen. Den Unterlagen der Magistratsabteilung 6 war zu entnehmen, dass vereinbarungsgemäß eine Abrechnung für das Kalenderjahr 2010 erstellt wurde. Den Unterlagen war jedoch nicht zu entnehmen, ob und in welchem Umfang eine unabhängige Wirtschaftsprüferin bzw. ein unabhängiger Wirtschaftsprüfer diese Abrechnung einer Prüfung unterzogen hatte.

Eine Vertragsauflösung wurde von beiden Seiten zur Gänze oder teilweise jeweils zum Ende eines Kalendermonats unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten vereinbart. Mit Schreiben vom 20. Juni 2010 beendete die Magistratsabteilung 45 das Übereinkommen mit der Wiener Hafen, GmbH & Co KG zum 31. Dezember 2010. Sämtliche Verwaltungsunterlagen der Wiener Hafen, GmbH & Co KG befanden sich zum Zeitpunkt der Prüfung in der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH.

5.3.2 Übereinkommen mit der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz, der Wiener Hafen, GmbH & Co KG und der Magistratsabteilung 45

Am 9. Juli bzw. 10. August 1998 unterfertigten die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz, die Wiener Hafen, GmbH & Co KG und die Magistratsabteilung 45 rückwirkend mit 1. Jänner 1998 ein Übereinkommen auf unbestimmte Zeit.

Die davon betroffenen Gst.Nr. 4147/3 und 4270/3, beide in der Kat.Gem. Kaisermühlen EZ 299 bzw. EZ 207, standen zu zwei Dritteln im Eigentum der Stadt Wien und zu einem Drittel im Eigentum der Republik Österreich. Bei diesen Grundstücken handelte es sich um die Neue Donau im Nahebereich der Reichsbrücke, die in Verwaltung und Nutznießung der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz lagen.

Der Grund dieses Übereinkommens war die Tatsache, dass die Stadt Wien in der Vergangenheit über Grundstücksteilflächen der Gst.Nr. 4147/3 und 4270/3 der Kat.Gem. Kaisermühlen im Bereich "Copa Cagrana" und "Sunken City" im Rahmen von Bestandverträgen verfügt hatte, obwohl diese in der Verwaltung der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz standen. Durch dieses Übereinkommen akzeptierte die Donauhochwasser-

schutz-Konkurrenz diese Vorgangsweise der Stadt Wien und stimmte der weiteren Verwaltung dieser Verträge im Bereich der "Sunken City" durch die Stadt Wien zu.

Regelungen über die Aufteilung von bestehenden und künftigen Bestandzinseinnahmen zwischen der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz und der Stadt Wien betreffend die Wasserflächen waren ebenfalls Teil dieses Übereinkommens.

Die Magistratsabteilung 45 gab auf Anfrage des Stadtrechnungshofes Wien an, dass zu dieser Vereinbarung betreffend die "Sunken City" keine Verrechnungsvorgänge im Jahr 2011 mit der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz dokumentiert waren.

Ab dem Jahr 2012 schloss die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz für die Wasserflächen im Bereich der "Sunken City" als Bestandgeberin neben der Magistratsabteilung 45 bzw. in weiterer Folge der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH neue Verträge ab. Dies hatte zur Folge, dass die Vereinbarung aus dem Jahr 1998 hinsichtlich der Pachtzinsaufteilung im Bereich der "Sunken City" als obsolet betrachtet werden konnte.

An dieser Stelle war anzumerken, dass durch dieses Übereinkommen der unter Pkt. 5.3.4.1 beschriebene Vertrag (Flächen R 1A bis R 1E) nachträglich saniert wurde.

5.3.3 Zwei Nachträge zum Generalpachtvertrag zwischen Magistratsabteilung 45 und Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Einleitend war zu erwähnen, dass mit 1. Jänner 2014 die Magistratsabteilung 45 und die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH einen Generalpachtvertrag abgeschlossen hatten, der die Bewirtschaftung der Flächen auf der "Copa Cagrana" regelte. Diese vom Generalpachtvertrag zwischen der Magistratsabteilung 45 und der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH umfassten Flächen auf der "Copa Cagrana" waren nicht Gegenstand dieser Prüfung, sondern werden in einem weiteren Bericht behandelt.

Der Tab. 2 sind die beiden Nachträge zum Generalpachtvertrag zu entnehmen, die Regelungen für Flächen beinhalten, die Gegenstand dieses Prüfungsberichtes sind:

Tabelle 2: Zwei Nachträge zum Generalpachtvertrag vom 1. Jänner 2014

Punkt	SAP RE-FX	Ort	Bestandgeberin	Beginn	Ende	Vertragserrichtungskosten in EUR (exkl. USt)
5.3.3.1	-	DI	MA 45	01.01.2016	31.12.2033	0,00
5.3.3.2	-	DI	MA 45	01.01.2017	31.12.2033	0,00

Quelle: Magistratsabteilung 45, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

5.3.3.1 Die Magistratsabteilung 45 als Bestandgeberin schloss am 5. Jänner 2016 mit der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH als Bestandnehmerin mit Wirksamkeit 1. Jänner 2016 einen 1. Nachtrag zum bestehenden Generalpachtvertrag ab. Der gegenständliche 1. Nachtrag bezog sich auf Flächen der "Sunken City".

Dem 1. Nachtrag zum Generalpachtvertrag lag der in nachstehender Abb. 3 dargestellte Plan bei:

Abbildung 3: Flächen der "Sunken City" laut 1. Nachtrag zum Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2016

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Der 1. Nachtrag berechtigte und verpflichtete die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH zur zusätzlichen Bewirtschaftung von Flächen auf der Donauinsel ("Sunken City") im Ausmaß von 9.243 m^2 (s. Abb. 3). Die Vertragsbestimmungen des am 1. Jänner 2014 abgeschlossenen Generalpachtvertrages, insbesondere die ur-

sprüngliche Laufzeit von 20 Jahren, blieben - mit Ausnahme des Pachtentgeltes - unverändert.

Der Vertragspunkt § 4 (Unterbestand) des Generalpachtvertrages wurde durch den 1. Nachtrag wie folgt ergänzt:

"*WGM tritt in sämtliche, den von diesem Nachtrag umfassten Pachtgegenstand betreffende (Unter)Bestandverhältnisse per 1. Jänner 2016 unter Ausschluss der Haftung für Ansprüche aus der Zeit vor 1. Jänner 2016 ein. MA 45 stimmt diesen Vertragseintritten zu und wird der WGM alle diesbezüglichen Unterlagen und Informationen binnen 14 Tagen ab Beginn dieses Vertragsverhältnisses übergeben."*

Anzumerken war, dass nach dem 31. Dezember 2015 keine aufrechten Vertragsverhältnisse im Bereich der "Sunken City" mit der Magistratsabteilung 45 bestanden, in denen die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH hätte eintreten können.

Hinsichtlich des Pachtentgeltes war vereinbart, dass die erzielten Einnahmen aus Unterverpachtungen beginnend mit 1. Jänner 2016 von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH grundsätzlich zur Gänze bis spätestens 15. Dezember eines Jahres an die Magistratsabteilung 45 abzuführen waren. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH war berechtigt, von den im Bereich "Sunken City" erzielten Pachteinnahmen den Betrag von 20.000,-- EUR exkl. USt als Verwaltungsaufwand einzubehalten. Eine Valorisierung des Verwaltungsaufwandes war jährlich analog der Gehaltsanpassung für die Bediensteten der Stadt Wien vereinbart.

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH schloss als Generalpächterin über Flächen der "Sunken City" innerhalb des Kalenderjahres 2016 keine Unterpachtverträge ab. Demgemäß wurde lt. Geschäftsführung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH im Jahr 2016 auch kein Pachtzins für die Pachtfläche der "Sunken City" an die Magistratsabteilung 45 abgeführt.

An dieser Stelle war festzuhalten, dass die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH am 11. bzw. 17. Jänner 2017 rückwirkend mit 1. Jänner 2016 einen Unterbestandvertrag auf drei Jahre bis 31. Dezember 2018 abschloss. Dieser Vertrag wurde unter Pkt. 5.3.4.10 näher dargestellt.

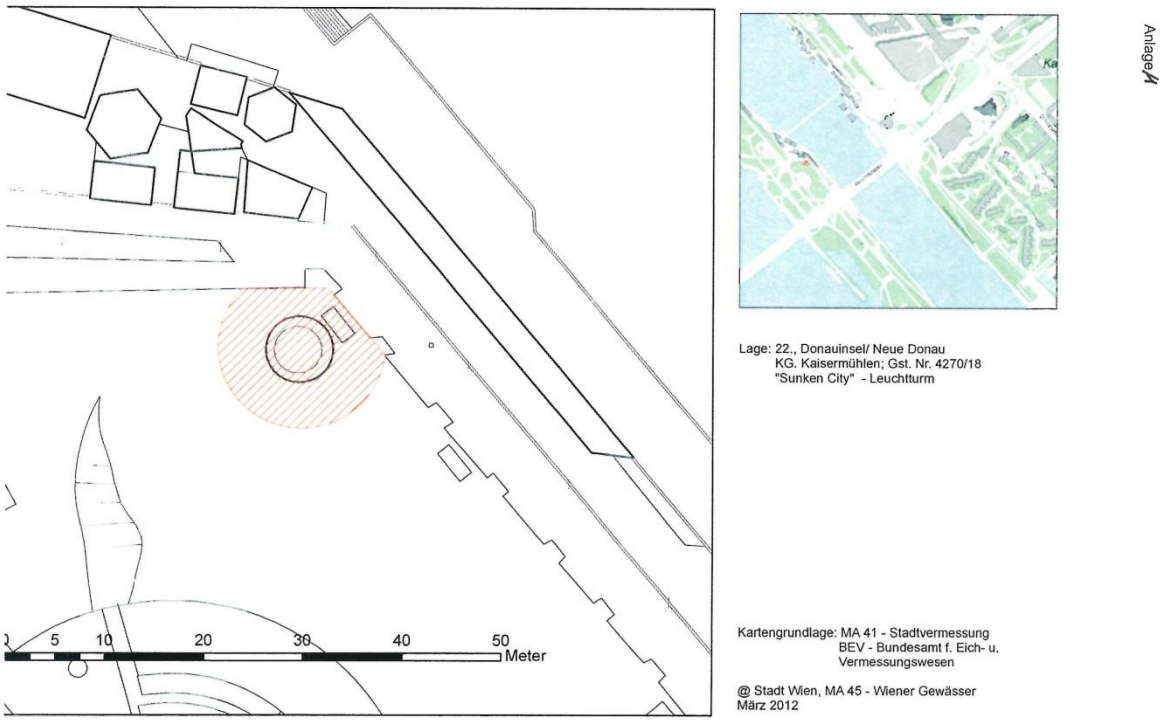
5.3.3.2 Die Magistratsabteilung 45 übermittelte erst auf Nachfrage des Stadtrechnungshofes Wien den für die Prüfung relevanten Abschluss des 2. Nachtrages zum Generalpachtvertrag, da dieser in der ursprünglich vorgelegten Aufstellung nicht enthalten war.

> Stellungnahme der Magistratsabteilung 45:
> Der 2. Nachtrag zum Generalpachtvertrag wurde nicht an den Stadtrechnungshof Wien übermittelt, da er außerhalb des Prüfungszeitraumes abgeschlossen wurde. Auf Nachfrage durch den Stadtrechnungshof Wien wurde dieser übermittelt.

Die Magistratsabteilung 45 als Bestandgeberin schloss am 12. April 2017 mit der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH als Bestandnehmerin rückwirkend beginnend mit 1. Jänner 2017 einen 2. Nachtrag zum bestehenden Generalpachtvertrag ab. Der gegenständliche 2. Nachtrag bezog sich auf Flächen des Leuchtturmes auf der Donauinsel.

Dem 2. Nachtrag zum Generalpachtvertrag lag der in nachstehender Abb. 4 dargestellte Plan bei:

Abbildung 4: Flächen des Leuchtturmes laut 2. Nachtrag zum Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2017



Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Der gegenständliche 2. Nachtrag berechtigte und verpflichtete die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, die Fläche zu bewirtschaften. Die Gesellschaft war lt. dem 2. Nachtrag zur Erbringung der Leistungen gewerberechtlich dazu imstande und hatte sich vereinbarungsgemäß um allfällige behördliche Auflagen eigenverantwortlich zu kümmern.

Die Wirksamkeit des 2. Nachtrages begann mit 1. Jänner 2017.

Die Vertragsänderungen im 2. Nachtrag betrafen § 1 Vertragsgegenstand, § 3 Pachtzins/Entgelt, § 5 Pflege, Bewirtschaftung, Instandhaltung Änderungen, § 6 Informationsrecht sowie § 8 Vertragsdauer. Die neuen Regelungen galten für sämtliche, von dem Generalpachtvertrag vom 8. Jänner 2014 sowie dem 1. Nachtrag vom 5. Jänner 2016 und diesem Nachtrag umfasste Flächen. Sämtliche übrigen Bestimmungen des Gene-

ralpachtvertrages vom 8. Jänner 2014 sowie des 1. Nachtrages vom 5. Jänner 2016 blieben unverändert aufrecht.

Der Vertragspunkt "§ 1 Vertragsgegenstand" wurde wie folgt ergänzt:

"Die Magistratsabteilung 45 verpachtet und die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH pachtet eine Teilfläche im Ausmaß von rd. 188 m^2 der Liegenschaft 4270/18, Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 382. Auf dieser Fläche befindet sich 1 Leuchtturm sowie Beleuchtungsmasten, welche nicht im Eigentum der Magistratsabteilung 45 stehen und daher nicht von diesem Nachtrag umfasst sind."

"Die in Anlage /l rot schraffiert eingezeichnete Fläche gilt als weiterer Pachtgegenstand."

Der Vertragspunkt "§ 3 Pachtzins/Entgelt" wurde wie folgt abgeändert:

"Die Einnahmen aus diversen Flächennutzungen fließen zur Gänze der MA 45 zu. Diese sind bis spätestens 31. März des nachfolgenden Jahres an die MA 45 (einlangend auf dem Konto) zu überweisen. Für die Abgeltung des Verwaltungsaufwandes behält sich die WGM einen jährlichen Betrag von EUR 40.000,-- exklusive Umsatzsteuer für die Flächen der Copa Cagrana und EUR 20.000,-- exklusiv Umsatzsteuer für die Flächen der Sunken City ein. Diese Entgelte werden jährlich nach der Gehaltsanpassung für die Bediensteten der Stadt Wien valorisiert."

Der Vertragspunkt "§ 5 Pflege, Bewirtschaftung, Instandhaltung, Änderungen" wurde wie folgt ergänzt:

"Der WGM ist es untersagt, zwecks Durchführung von Veranstaltungen Lagerungen aller Art auf dem von diesem Nachtrag umfassten Pachtgegenstand zu verursachen bzw. Dritten zu gestatten."

Der Vertragspunkt "§ 6 Informationsrecht" wurde wie folgt abgeändert:

"Die WGM verpflichtet sich regelmäßig über die wesentliche Entwicklung und wesentliche Ereignisse betreffend die dem Pachtgegenstand zugeordneten Flächen zu berichten. MA 45 und WGM vereinbaren dazu, dass dies im Zuge der regelmäßigen Abstimmungsgespräche zwischen der MA 45 und der WGM erfolgt und dies in den Protokollen dazu vermerkt wird."

Der Vertragspunkt "§ 8 Vertragsdauer" wurde um den Unterpunkt (f) ergänzt:

"Die Vertragspartner haben das Recht, das Pachtverhältnis aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn:

(f) die Ausübung der Eigentümerfunktion der MA 45 in der WGM aus welchem Grund auch immer endet."

An dieser Stelle war anzumerken, dass die Magistratsabteilung 45 weder den Generalpachtvertrag noch die beiden Nachträge im SAP RE-FX erfasst hatte und diese daher von einer weiteren Erledigung durch die Magistratsabteilung 6 ausschloss.

5.3.4 Vertragsverhältnisse im Bereich "Sunken City"

Im nachstehenden Berichtsteil werden die einzelnen Verträge im Bereich der "Sunken City" näher ausgeführt. Die betroffenen Flächen befanden sich innerhalb der schwarzen Markierung in der Abb. 5.

Abbildung 5: Bereich "Sunken City" anhand der Pachtflächen der Wiener Hafen, GmbH & Co KG, Stand Februar 1998

Quelle: Magistratsabteilung 45 - Auszug aus der Planbeilage, Bearbeitung Stadtrechnungshof Wien

Für den Bereich der "Sunken City" lagen dem Stadtrechnungshof Wien insgesamt zehn Verträge vor, eine zusammenfassende Übersicht ist nachstehender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 3: Vertragsverhältnisse im Bereich "Sunken City"

Punkt	SAP RE-FX	Ort	Bestandgeberin	Beginn	Ende	Vertragserrichtungskosten in EUR (exkl. USt)
5.3.4.1	-	DI	MA 45	01.01.1995	31.12.2010	0,00
5.3.4.2	-	DI	MA 45	01.01.2011	31.12.2011	0,00
5.3.4.3	-	DI	MA 45, DHK, Wiener Hafen	-	-	-
5.3.4.4	-	DI	Wiener Hafen	01.01.2003	31.12.2013	-
5.3.4.5	-	DI	Wiener Hafen/DHK	01.01.2001	-	-
5.3.4.6	467	DI	MA 45/DHK	01.01.2012	31.12.2012	166,00
5.3.4.7	467	DI	MA 45/DHK	01.01.2013	31.12.2013	171,00
5.3.4.8	467a	DI	MA 45/DHK	01.01.2014	31.12.2014	175,00
5.3.4.9	467b	DI	MA 45/DHK	01.01.2015	31.12.2015	179,50
5.3.4.10	-	DI	WGM/DHK	01.01.2016	31.12.2018	-

Quelle: Magistratsabteilung 45 bzw. Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Auf die in der Tab. 3 angeführten Vertragsverhältnisse wurde in den nachfolgenden Pkten. 5.3.4.1 bis 5.3.4.10 näher eingegangen.

5.3.4.1 Mit Vertrag vom 10. Mai 1995 übergab die Magistratsabteilung 45 Teilflächen der Gst.Nr. 4147/3 und 4270/3, beide inneliegend in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 299 und EZ 207, an eine Bestandnehmerin. Die Fläche im Ausmaß von 2.125 m^2 beinhaltete auch Arkaden und Terrassenflächen und war in einem, einen wesentlichen Bestandteil des Vertrages bildenden, Lageplan rot umrandet. Die Bestandnehmerin war gemäß dem Vertrag berechtigt, im Bereich vor der Bestandfläche auf den Gst.Nr. 4270/3, und 4147/3, Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 207 bzw. EZ 299 zwei schwimmende Anlagen nach Maßgabe des beigehefteten Lageplanes "A" zu errichten und auf Bestanddauer zu belassen. In den Wintermonaten waren diese in der stromaufwärts der Anlage befindlichen Bucht am linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau nach Maßgabe des diesem Vertrag beigehefteten Lageplanes "B" zu verheften und die erforderlichen Verheftungsanlagen zu errichten.

Folgende Vertragspunkte stellten sich für den Stadtrechnungshof Wien als wesentlich dar und werden überblicksweise dargestellt:

Zweck der Bestandnahme war die Errichtung und der Betrieb gastronomischer Gewerbebetriebe, wobei die Bestandnehmerin verpflichtet war, den Bestandgegenstand ausschließlich für eigene Zwecke zu nutzen. Eine anderweitige Verwendung bedurfte der ausdrücklichen Zustimmung der Bestandgeberin.

Der Bestandnehmerin war ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Magistratsabteilung 45 jede entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung des Gebrauches der Bestandsache zur Gänze oder z.T., einschließlich baulicher Anlagen auf der Bestandsache, an Dritte untersagt. Diese Bestimmung traf in gleicher Weise für Überlassungen im Weg eines Gesellschaftsvertrages, Bestandvertrages, Kaufvertrages, Pachtvertrages, Schenkungsvertrages oder dergleichen bzw. für einen anderen als den im gegenständlichen Vertrag angegebenen Zweck zu. Den vorgelegten Unterlagen war teilweise zu entnehmen, dass die Bestandgeberin in einem separaten Schreiben die Zustimmung zur Unterverpachtung jeweils für eine Saison genehmigte.

Bei den in Bestand gegebenen Flächen handelte es sich sowohl um Landflächen, die in der Verwaltung der Magistratsabteilung 45 standen, als auch um Wasserflächen, die von der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz verwaltet wurden. Dies ist insofern bemerkenswert, da zu diesem Zeitpunkt der Stadt Wien nicht das Recht eingeräumt war, über Flächen der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz vertraglich zu verfügen (s. hiezu die Ausführungen zu Pkt. 5.3.2). Bei den im Vertrag genannten Teilflächen der Gst.Nr. 4147/3 und 4270/3 der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 299 bzw. EZ 207 handelte es sich ausschließlich um Wasserflächen der Neuen Donau. Die im Lageplan rot umrandeten Flächen, die von beiden Vertragsparteien als bestandgegenständlich angesehen wurden, befanden sich hingegen auf den Gst.Nr. 4270/18 und 4147/5 inneliegend in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 382.

Aus der Sicht des Stadtrechnungshofes Wien handelte es sich bei den unrichtig bezeichneten Grundstücken offensichtlich um ein redaktionelles Versehen der Vertragserrichterin. Nicht immer ist der objektive Aussagewert einer Willenserklärung klar bzw. kann an sich widersprüchlich sein. Dann muss ihr Gehalt - ähnlich wie bei undeutlichen gesetzlichen Normen - durch Auslegung ermittelt werden. In §§ 914 und 915 ABGB finden sich die Regeln für die Auslegung von Verträgen. Auszugehen ist zunächst - genauso wie bei der Gesetzesauslegung - vom Wortsinn in seiner gewöhnlichen Bedeutung. Die Auslegung darf jedoch dabei nicht stehen bleiben, es muss vielmehr der Willen beider Parteien erforscht werden (Koziol-Welser/Kletecka, Bürgerliches Recht I[14] [2014] Rz. 349). Darunter ist die der Erklärungsgegnerin bzw. dem Erklärungsgegner erkennbare und von ihm widerspruchslos zur Kenntnis genommene Absicht des Erklärenden zu verstehen. Anhand der vorgelegten Unterlagen war nachvollziehbar, dass immer die im Plan rot umrandete Fläche als Bestandfläche angesehen und von der Bestandnehmerin auch tatsächlich genutzt wurde. Seitens der Bestandgeberin bestand auch kein Zweifel, dass die im Plan rot umrandete Fläche als Bestandsache anzusehen war. Es kam somit ein gültiger Bestandvertrag über die im Vertrag rot umrandeten Flächen und nicht über die im Vertragstext genannten Teilflächen der Gst.Nr. 4147/3 und 4270/3 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 299 bzw. EZ 207 zustande.

Der Vertrag wurde befristet bis zum 31. Dezember 2010 abgeschlossen, als Entgelt war ein Fixbetrag vorgesehen. Eine Indexierung war nach dem VPI 1986 vereinbart, wobei als Basis der Wert Jänner 1992 festgelegt war. Im Unterschied zu später abgeschlossenen Verträgen war eine indexberechnete Erhöhung des Entgeltes vertraglich nur dann vorgesehen, wenn eine Schwankung der relevanten Indexzahlen von mehr als 5 % zustande kam.

Obwohl es sich um einen befristet abgeschlossenen Vertrag handelte, war eine Kündigungsmöglichkeit für beide Vertragsparteien vorgesehen. Das Bestandverhältnis konnte von beiden Teilen jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten schriftlich (gerichtlich oder außergerichtlich) jeweils zum Ende eines jeden Kalendervierteljahres gekündigt werden. In diesem Fall sowie in sonstigen Fällen der Vertragsbeendigung hatte die Bestandnehmerin die Bestandsache von allen, nicht der Bestandgebe-

rin gehörenden Gegenständen, einschließlich von Bauten und Anlagen, geräumt zurückzustellen. Die Bestandnehmerin hatte ferner alle hergestellten Einbauten zu entfernen und den früheren Zustand der benutzten Grundstücke im Einvernehmen und nach den Anweisungen der Magistratsabteilung 45 wiederherzustellen. Sollte die Bestandgeberin auf Verlangen der Bestandnehmerin auf die Entfernung von Einbauten, Anlagen etc. ausdrücklich verzichten, so gingen sämtliche Rechte der Bestandnehmerin an diesen Gegenständen entschädigungslos in das Eigentum der Bestandgeberin über.

Die Bestandgeberin war berechtigt, bei Nichteinhaltung der in diesem Vertrag festgesetzten Bestimmungen und festgelegten Fällen den Vertrag entschädigungslos mit sofortiger Wirkung aufzulösen. Darunter fiel beispielsweise wenn

- die Bestandsache für im öffentlichen Interesse gelegene Zwecke benötigt wird,
- die Bestandnehmerin ihrer Betriebspflicht nicht nachkommt oder der Betrieb Anlass zu behördlichen Beanstandungen gibt, oder die Bestandnehmerin sonst gegen wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages verstößt,
- die Bestandnehmerin mit dem vereinbarten Entgelt mehr als einen Monat im Rückstand ist und trotz Nachfristsetzung von 14 Tagen nicht Zahlung leistet,
- eine vertragswidrige Benutzung des Bestandobjektes erfolgt,
- die Bestandnehmerin die in diesem Vertrage festgesetzten Verpflichtungen bis zum Ablauf einer ihr mittels Rückscheinbrief festgesetzten angemessenen Frist schuldhaft oder fahrlässig nicht erfüllt.

Weiters war vereinbart, dass die Bestandnehmerin die Bestandsache auf eigene Kosten stets in gutem Zustand zu erhalten hatte. Die Bestandnehmerin hatte für eine allfällig erforderliche Instandsetzung und für die Instandhaltung des gesamten Bestandobjektes sowie des hauseigenen Inventars aufzukommen. Sie war verpflichtet, das Bestandobjekt während der Dauer des Bestandverhältnisses stets in einem guten und brauchbaren Zustand zu erhalten und nach Beendigung des Bestandverhältnisses in diesem Zustand und geräumt zurückzustellen.

Weitere Vertragspunkte betrafen Einschränkungen in der Benutzung der Bestandsache, die zu keiner Minderung des vereinbarten Entgeltes führten. Im Fall der Durchführung

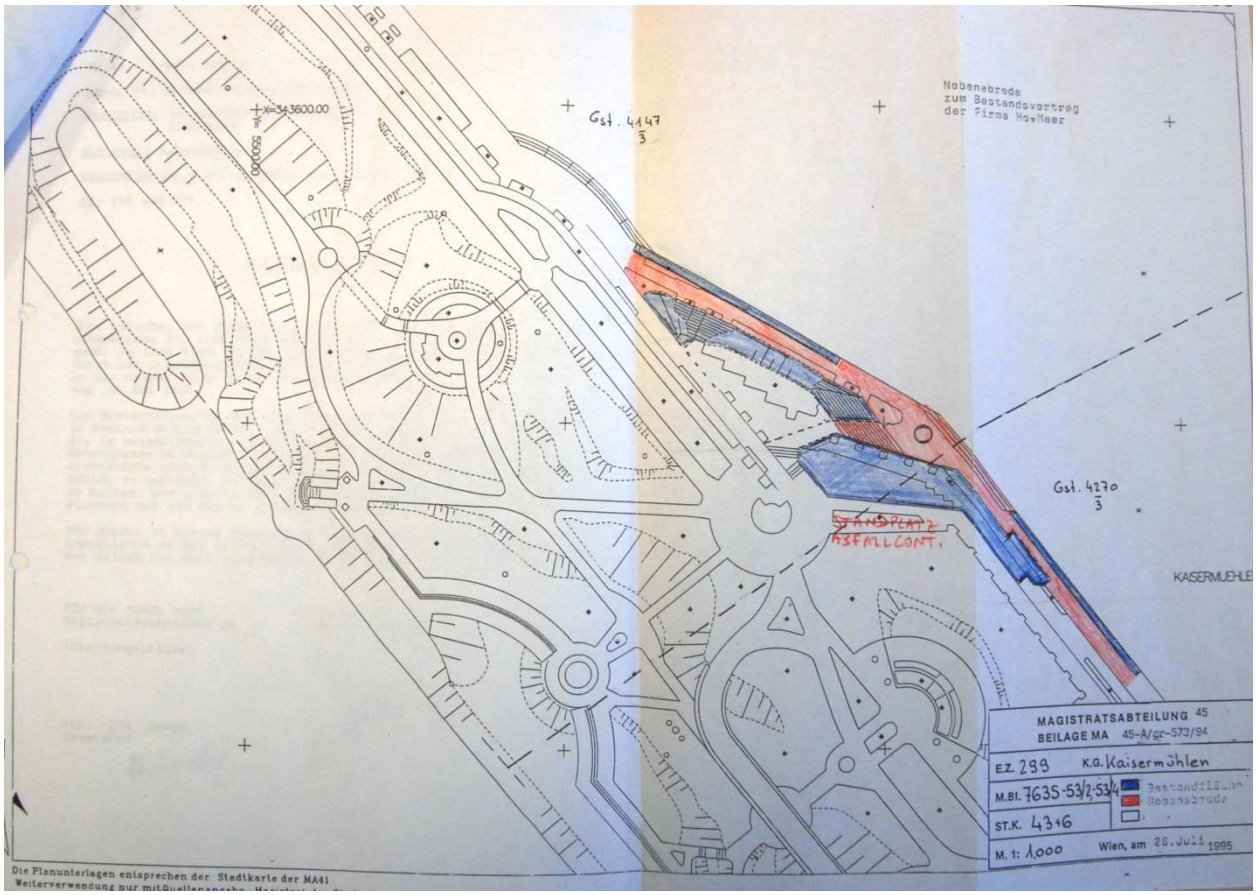
von beispielsweise Baggerarbeiten hatte die Bestandnehmerin die schwimmenden Anlagen vorübergehend auf eigene Kosten zu entfernen. Gleiches galt auch für Sessel und Tische bei Reinigungsarbeiten der Magistratsabteilung 45 im Bereich der Neuen Donau. Die Stadt Wien war berechtigt, bei Eigenbedarf im Rahmen von Veranstaltungen die Bestandfläche in Anspruch zu nehmen. Nach entsprechender Aufforderung hatte die Bestandnehmerin die Fläche unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

Die Bestandgeberin schloss die Haftung für die Benutzbarkeit des Bestandgegenstandes sowie für Schäden, die infolge Hochwassers, Eisganges oder dergleichen erwachsen sollten, aus.

Die Bestandnehmerin hat die Bestandfläche, die in einer Nebenabrede festgelegten Zusatzflächen und die an die Bestandfläche angrenzenden Verkehrsflächen im Bereich der Betriebsanlage auf eigene Kosten und Verantwortung während der Betriebszeiten zu reinigen. Diese genannte Nebenabrede wurde von den Vertragsparteien unterfertigt, jedoch fehlte sowohl die korrekte firmenmäßige Zeichnung als auch das Datum der Unterfertigung.

Dieser Nebenabrede lag ein Plan bei. Nachstehender Abb. 6 ist der Auszug aus der Planbeilage zur Nebenabrede zu entnehmen:

Abbildung 6: Auszug aus der Planbeilage der Nebenabrede zum Bestandvertrag der Fläche R 1



Quelle: Magistratsabteilung 45

An dieser Stelle war vom Stadtrechnungshof Wien festzustellen, dass Berechnungsgrundlagen sowie die Begründung für das von der Bestandnehmerin zu zahlende Entgelt fehlten. Ebenso war nicht ersichtlich, warum ohne Interessentensuche mit der Bestandnehmerin ein Vertragsverhältnis abgeschlossen wurde.

<u>Stellungnahme der Magistratsabteilung 45:</u>

Der Vertrag unter Pkt. 5.3.4.1 ist mit 1995 datiert und daher galten für diesen andere Kriterien als für heutige Verträge. Eine Interessentinnen- bzw. Interessentensuche war auch damals nicht vorgeschrieben oder üblich.

In einer am 2. Dezember 1998 unterfertigten Nebenabrede wurde rückwirkend mit 1. Jänner 1998 der Bestandzins in Abhängigkeit des wetterbedingten Geschäftsganges festgesetzt. Inwieweit diese Nebenabrede sich auf das Entgelt für das Jahr 2010 auswirkte, war mangels einer Vorschreibung nicht prüfbar.

Den vorgelegten Unterlagen war weiters Folgendes zu entnehmen:

Im August 2001 wurde zwischen der Bestandgeberin, der Republik Österreich, und der Bestandnehmerin bzw. dem Bestandnehmer eine Urkunde errichtet, die am 13., 22. und 27. August 2001 von den jeweiligen Vertragsparteien notariell beglaubigt unterfertigt wurde.

Darin erteilten die Stadt Wien und die Republik Österreich als Eigentümerinnen der Liegenschaften ihre Einwilligung zur gerichtlichen Hinterlegung dieser Urkunde im Grundbuch. Zweck der Hinterlegung war der Erwerb des Eigentumsrechtes durch die Bestandnehmerin an den ihr gehörigen Superädifikaten. Diese waren auf Teilen der Gst.Nr. 4147/3 und 4270/3 der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 299 bzw. EZ 207 errichtet. Bei Erstellung dieser Urkunde wurde das redaktionelle Versehen hinsichtlich der falsch angeführten Grundstückszahlen übernommen. Somit war es für die Eintragung im Grundbuch notwendig, eine entsprechende Korrektur vorzunehmen. Mit der Unterfertigung eines Nachtrages im September 2001 wurde die Richtigstellung vollzogen. Nunmehr erteilten die Stadt Wien und die Republik Österreich als Eigentümerinnen der genannten Liegenschaften der Kat.Gem. Kaisermühlen EZ 207 und EZ 299 ihre Einwilligung zur gerichtlichen Einreihung der Urkunde samt diesem Nachtrag im Grundbuch.

Zweck der Einreihung war die "*Feststellung der Errichtung von Bauwerken für das Gastgewerbe gem. § 435 ABGB in 1220 Wien, Neue Donau, (Sunken City) Rechtes Ufer, errichtet auf Teilen der Gst.Nr. 4147/3 der EZ 299 und Nr. 4270/3 der EZ 207 je Kat.Gem. Kaisermühlen, durch die Bestandnehmerin und die Ersichtlichmachung derselben ob EZ 299 auf Gst.Nr. 4147/3 und EZ 207 auf Gst.Nr. 4270/3.*"

Für die unter Pkt. 5.3.4.1 in Bestand gegebenen Flächen wurde ebenfalls ein Superädifikat zugunsten der Bestandnehmerin begründet. Die entsprechenden Unterlagen lagen dem Stadtrechnungshof Wien nicht vor. Aufgrund der Eintragung im Grundbuch war davon auszugehen, dass die Hinterlegung der Urkunde im Jahr 2002 erfolgte.

5.3.4.2 Einer Vertragsergänzung vom 19. Jänner 2011 war zu entnehmen, dass der unter Pkt. 5.3.4.1 beschriebene, ursprünglich bis 31. Dezember 2010 befristete Vertrag um ein Jahr verlängert wurde. Handschriftlich war auf der Vertragsergänzung angeführt, dass in einer Besprechung einvernehmlich ein Bestandzins in einer bestimmten Höhe vereinbart worden war. Aus der Sicht der Magistratsabteilung 45 war dieser Vertrag durch die in Folge erfolgten Zahlungen durch den Bestandnehmenden konkludent zustande gekommen.

An dieser Stelle waren vom Stadtrechnungshof Wien die fehlenden Berechnungsgrundlagen sowie die fehlende Begründung für das von dem Bestandnehmenden zu zahlende Entgelt zu bemängeln. Darüber hinaus war festzustellen, dass der für die einjährige Verlängerung des Vertrages vereinbarte Bestandzins erheblich unter den für das Jahr 2010 vertraglich vereinbarten Betrag lag. Weiters war anzumerken, dass die Vertragsergänzung keine firmenmäßige Unterzeichnung aufwies.

Dieses Bestandverhältnis war nicht im System SAP RE-FX erfasst. Für das Jahr 2011 schrieb die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 auf Anordnung der Magistratsabteilung 45 dem Bestandnehmenden einen Pachtzins vor, der allerdings im Jahr 2012 aufgrund einer weiteren Vereinbarung (s. Pkt. 5.3.4.6) erheblich reduziert wurde.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 45:

Der Bestandzins für die Jahre 2011 und 2012 wurde unter Gegenrechnung der Betreuung der Wegfläche reduziert. Aufgrund der Reduzierung des Bestandzinses war es auch möglich, die Rückstände des Bestandnehmers für die Inanspruchnahme der Flä-

chen vor dem Jahr 2011 in Höhe von ca. 80.000,-- EUR zu vereinnahmen.

5.3.4.3 In dem Jahr 2003 schlossen die Bestandgeberin, die Bestandnehmerin und eine eintrittsberechtigte Bank zu dem unter Pkt. 5.3.4.1 beschriebenen Vertrag eine zusätzliche Vereinbarung ab. Diese betraf das Einräumen eines Weitergaberechtes der Bestandnehmerin eingeschränkt zugunsten der eintrittsberechtigten Bank oder branchenverwandte Erwerbende des Superädifikates.

Gleichzeitig verpflichtete sich die Bestandgeberin, vor Ausübung des Kündigungsrechtes die Bank in Kenntnis zu setzen, damit gegebenenfalls wirtschaftlich sinnvolle Lösungen erzielt werden können.

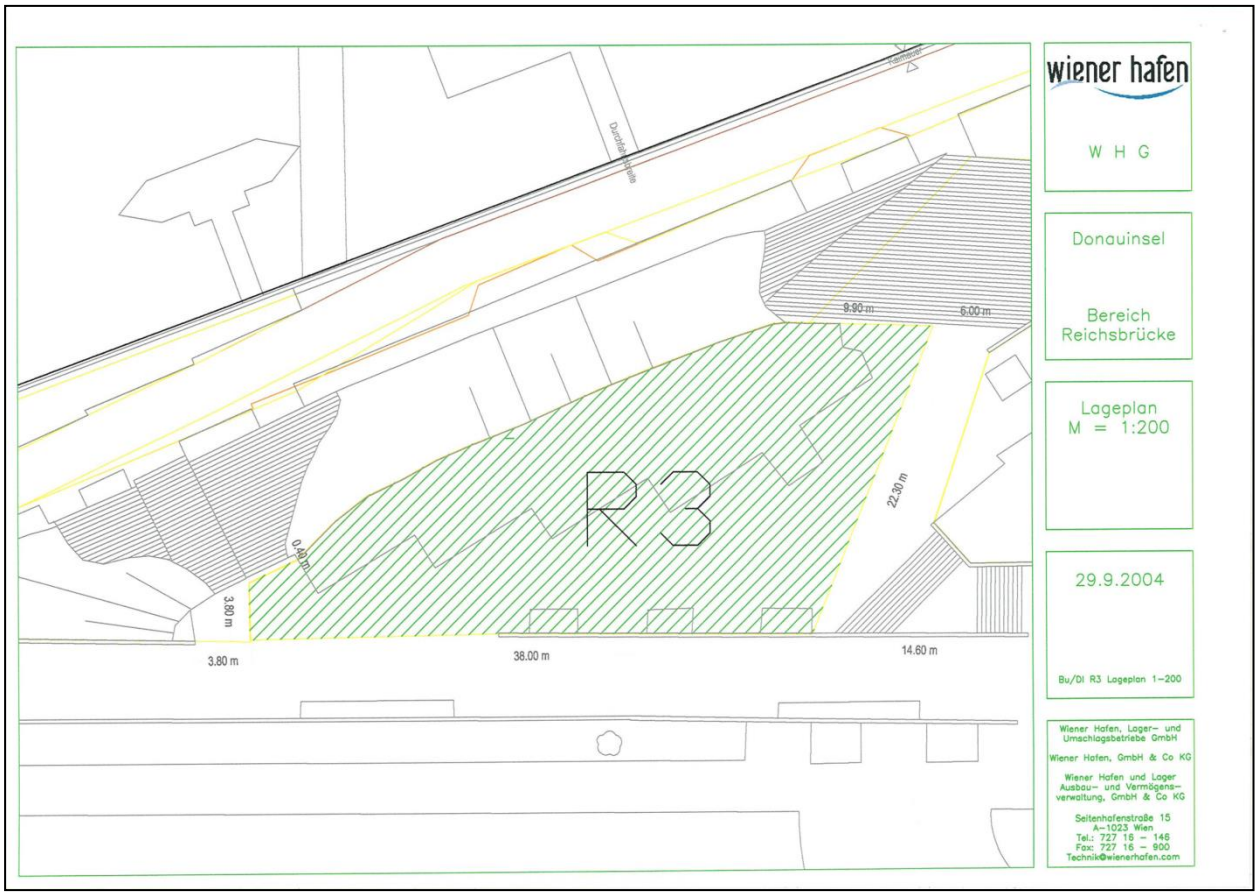
Bemerkenswert war, dass in dieser Zusatzvereinbarung auch Flächen genannt wurden, die nicht Gegenstand des zugrunde liegenden Bestandvertrages waren.

5.3.4.4 Mit Vertrag vom 3. Oktober 2005 wurde zwischen der Wiener Hafen, GmbH & Co KG und der Bestandnehmerin ein Unterbestandvertrag über eine auf dem Gst.Nr. 4147/6, Kat.Gem. Kaisermühlen EZ 299 befindliche Fläche abgeschlossen. Die in diesem Unterbestandvertrag genannte Grundstücksnummer stimmte nicht mit der im Plan grün schraffierten Fläche überein. Hinsichtlich der Gültigkeit des Vertrages wird auf die Ausführungen zu Pkt. 5.3.4.1 verwiesen.

Das Unterbestandverhältnis begann rückwirkend mit 1. Jänner 2003 und endete, ohne dass es einer Kündigungserklärung bedurfte, mit 31. Dezember 2013.

Dem Unterbestandvertrag war nachstehende Planbeilage (s. Abb. 7) zu entnehmen:

Abbildung 7: Planbeilage zum Vertrag ab 1. Jänner 2003



Quelle: Magistratsabteilung 45

Die Bestandnehmerin dieser Fläche unterschied sich von der juristischen Person, die als Bestandnehmerin des unter Pkt. 5.3.4.1 beschriebenen Vertrages aufschien. Der Mehrheitseigentümer beider juristischen Personen war jedoch die gleiche natürliche Person. Der Unterbestandgegenstand war aus dem einen Bestandteil dieses Vertrages bildenden Lageplan mit der Bezeichnung R 3 (Anlage I) ersichtlich. Es wurde für den 620 m^2 großen Bestandgegenstand sowohl ein fixer als auch ein variabler Bestandzins vereinbart. Während der fixe Bestandzins eindeutig im Vertrag festgelegt war, fanden sich weder im Vertrag noch in den allgemeinen Vertragsbestimmungen weitere Hinweise auf die Höhe bzw. die Berechnungsgrundlagen des vereinbarten variablen Bestandzinsteiles. Der Bestandzins war im Mai fällig und wurde nach dem VPI 2000 Ausgangsbasis Oktober 2002 indexiert.

In den ebenfalls am 3. Oktober 2005 unterfertigten "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" waren weitere Verpflichtungen festgelegt. Beispielsweise wurde der Unterbestandnehmerin verboten, den Unterbestandgegenstand oder ein allenfalls darauf betriebenes Unternehmen ohne ausdrückliche und schriftliche Zustimmung der Unterbestandgeberin entgeltlich oder unentgeltlich ganz oder teilweise Dritten zu überlassen. Eine beabsichtigte Veräußerung des auf dem Unterbestandgegenstand betriebenen Unternehmens ist der Unterbestandgeberin unverzüglich anzuzeigen und bedarf deren Zustimmung. Die Unterbestandnehmerin war verpflichtet, in der Zeit vom 1. Mai bis 30. September eines jeden Jahres ein allenfalls betriebenes Unternehmen offen zu halten.

Die Unterbestandgeberin hatte das Recht, das Unterbestandverhältnis vorzeitig und mit sofortiger Wirkung ohne Bindung an Kündigungsfrist und Kündigungstermin bei Eintritt vereinbarter Gründe aufzulösen. Darunter fielen beispielsweise

- dass die Unterbestandnehmerin mit der Bezahlung des Unterbestandzinses in Verzug gerät, dass sie trotz schriftlicher Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen mit der Bezahlung auch nur eines Teiles des ausständigen Unterbestandzinses säumig ist,
- dass die Unterbestandnehmerin die ihr nach diesem Vertrag sonstigen obliegenden Verpflichtungen trotz einmaliger eingeschriebener Mahnung innerhalb von drei Monaten ab Zustellung der Mahnung nicht erfüllt,
- eine grobe vertragswidrige Benutzung des Unterbestandgegenstandes durch die Unterbestandnehmerin,
- im Fall der gänzlichen oder teilweisen Weitergabe des Unterbestandgegenstandes an Dritte ohne die hiefür erforderliche ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Unterbestandgeberin,
- wenn die Unterbestandnehmerin mit der Übermittlung der Unterlagen betreffend ihres Jahresumsatzes des vorangegangenen Jahres zwecks Ermittlung des variablen Unterbestandzinses an die Unterbestandgeberin in Verzug gerät und trotz schriftlicher Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen mit der Übersendung dieser Unterlagen säumig ist,

- wenn das zwischen der Unterbestandgeberin und der Stadt Wien als Grundeigentümerin bestehende und dem vorliegenden Unterbestandvertrag zugrunde liegende Übereinkommen aufgelöst wird.

An dieser Stelle war vom Stadtrechnungshof Wien festzustellen, dass Berechnungsgrundlagen für den Vertrag aus dem Jahr 2005 - einschließlich für das von der Bestandnehmerin zu zahlende Entgelt - fehlten. Darüber hinaus fand sich im Vertrag lediglich der Hinweis auf einen variablen Bestandzinsteil, die Höhe bzw. genaue Berechnung war nicht vereinbart worden. Dennoch stellte die Nichtübermittlung der Unterlagen betreffend den Jahresumsatz des vorangegangenen Jahres zwecks Ermittlung des variablen Unterbestandzinses einen sofortigen Auflösungsgrund dar.

Ebenso war aus den Unterlagen nicht ersichtlich, warum mit der Bestandnehmerin ein Vertragsverhältnis ohne vorherige Interessentinnen- bzw. Interessentensuche abgeschlossen wurde. Eine nachvollziehbare Begründung, warum zwischen Vertragsbeginn und Vertragsunterfertigung 34 Monate lagen, war den vorgelegten Unterlagen ebenfalls nicht zu entnehmen.

Dieses Bestandverhältnis war nicht im System SAP RE-FX erfasst. Der für das Jahr 2011 von der zuständigen Buchhaltungsabteilung auf Anforderung der Magistratsabteilung 45 vorgeschriebene Pachtzins wurde im Jahr 2012 aufgrund einer diesbezüglichen Vereinbarung erheblich reduziert.

5.3.4.5 Die Pachtfläche R 5A bis R 5B im Ausmaß von 768 m^2 war ursprünglich Teil eines Pachtvertrages mit einer Bestandnehmerin der "Copa Cagrana". Laut den vorgelegten Unterlagen erfolgte mit 1. Jänner 2001 ein Flächentausch mit der Bestandnehmerin der "Sunken City". Gegenstand des Tausches waren einerseits Flächen der Gst.Nr. 4147/3 der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 299, auf denen ein Lokal samt Schanigarten etabliert war, und Flächen der Gst.Nr. 4147/3 der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 299 samt schwimmbaren Steg, Slip- und Bootsanlegestelle. Die Unterfertigung dieser Vereinbarung erfolgte durch die Tauschpartnerinnen am 18. Februar 2002, die betroffe-

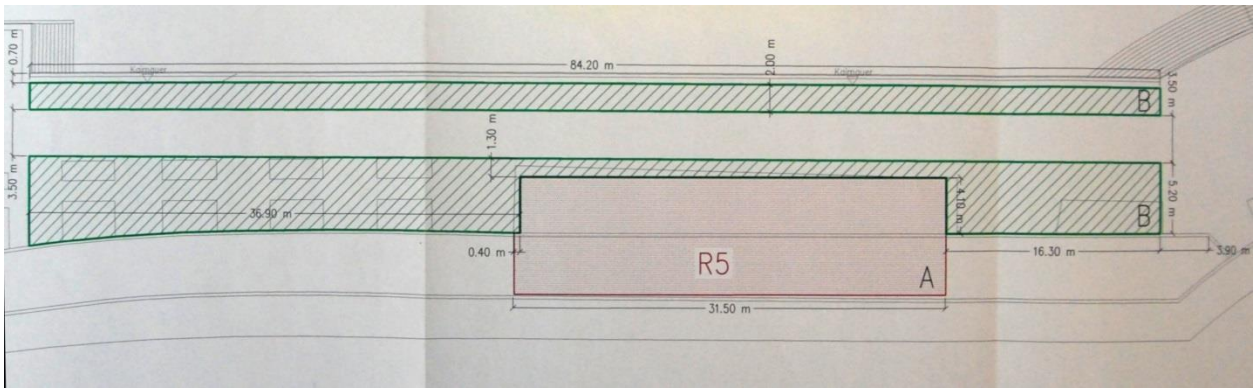
nen Bestandgeberinnen unterfertigten als Zeichen der Zustimmung des Tausches am 21. Februar 2002 bzw. am 18. Jänner 2006.

Für den Stadtrechnungshof Wien war nicht nachvollziehbar, ob der Tausch rechtlich korrekt vollzogen wurde, da beispielsweise im Tauschvertrag Bezug auf einen Bestandvertrag genommen wurde, der zu diesem Zeitpunkt bereits aufgelöst war. Auch waren die handelnden juristischen Personen nicht ident mit jenen, die seinerzeit die jeweiligen Bestandverträge abgeschlossen haben. Unbestritten ist allerdings, dass ab dem vereinbarten Zeitpunkt der Flächentausch der Bestandnehmerinnen tatsächlich erfolgte und von den Bestandgeberinnen, wenn auch verspätet, akzeptiert wurde. Hinsichtlich des Bestandzinses war festzuhalten, dass die Höhe des vereinbarten Pachtzinses bis zum Jahr 2011 nicht mehr nachvollziehbar war. Laut Auskunft der zuständigen Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 wurde der Bestandnehmerin am 29. Juni 2012 ein Entgelt für das Jahr 2011 auf Anordnung der Magistratsabteilung 45 vorgeschrieben.

Dieses Bestandverhältnis war nicht im System SAP RE-FX erfasst. Der für das Jahr 2011 von der zuständigen Buchhaltungsabteilung auf Anforderung der Magistratsabteilung 45 vorgeschriebene Pachtzins wurde im Jahr 2012 aufgrund einer diesbezüglichen Vereinbarung erheblich reduziert. Diese Fläche war ab dem Jahr 2012 Teil der Gesamtfläche des unter Pkt. 5.3.4.6 beschriebenen Vertrages.

Die Unterlagen der Wiener Hafen, GmbH & Co KG enthielten einen Plan aus dem Jahr 1996 dem die in Abb. 8 dargestellten Flächen R 5A bis R 5B zu entnehmen waren. Der Tauschvertrag selbst enthielt keine Angaben über die Größe der Pachtflächen, ebenso wenig lag diesem ein Plan bei.

Abbildung 8: Pachtfläche R 5A bis R 5B, Stand 1996



Quelle: Magistratsabteilung 45

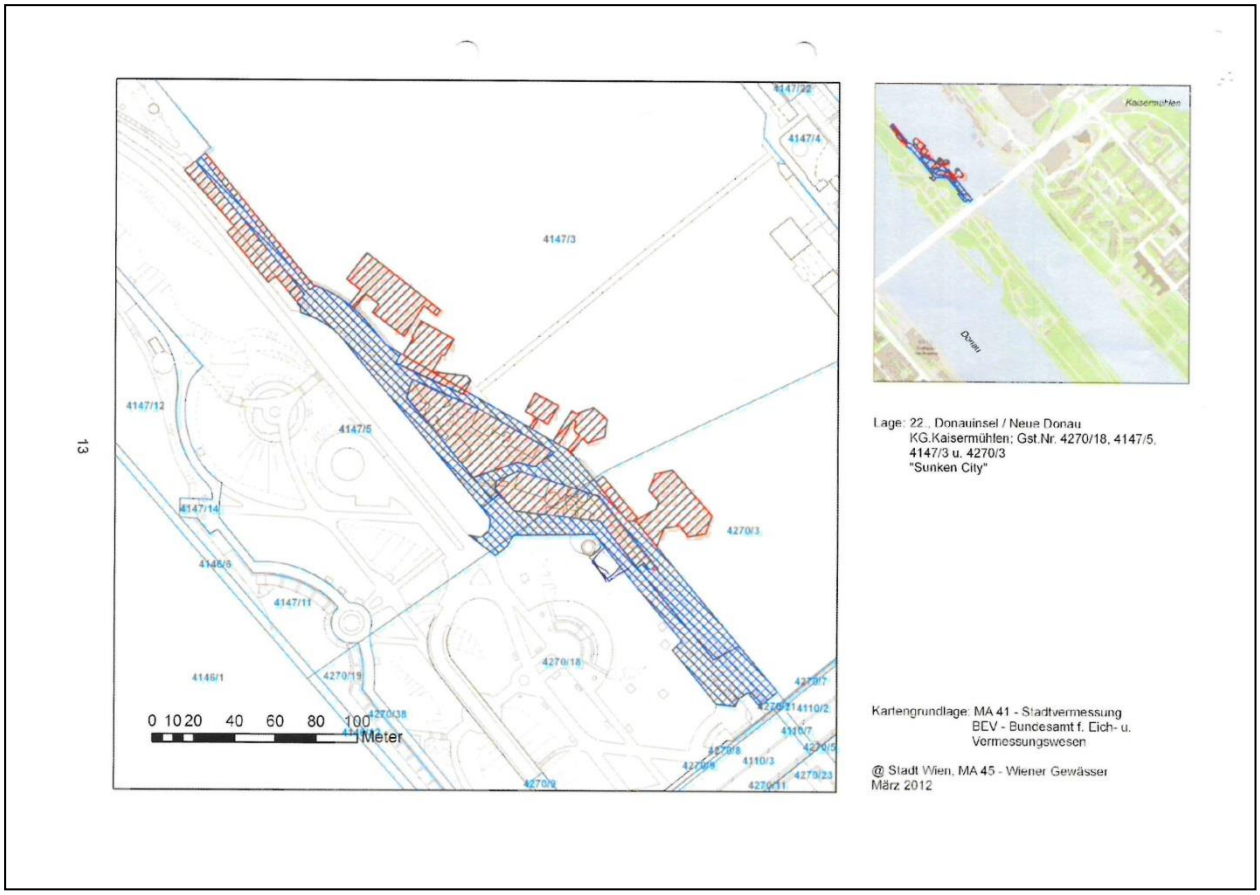
5.3.4.6 Vorab war anzumerken, dass die in den Pkten. 5.3.4.6 bis 5.3.4.9 dargestellten Bestandverträge sowohl Landflächen im alleinigen Eigentum der Stadt Wien, verwaltet von der Magistratsabteilung 45, als auch Wasserflächen, verwaltet von der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz, beinhalteten. Demgemäß schlossen die Magistratsabteilung 45 und die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz als Bestandgeberinnen gemeinsam die nachfolgend dargestellten Verträge ab. Entsprechend dem Prüfungsgegenstand schränkte der Stadtrechnungshof Wien die Einschau in diese Verträge auf die Flächen der Stadt Wien ein.

Am 4. bzw. 12. April 2012 schlossen die Magistratsabteilung 45 und die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz als Bestandgeberinnen mit einer juristischen Person als Bestandnehmerin einen Vertrag ab. Dabei handelt es sich um eine andere juristische Person als bei den vorherigen Verträgen, allerdings war der Mehrheitseigentümer der juristischen Person bereits in der Vergangenheit Mehrheitseigentümer der damaligen bestandnehmenden juristischen Personen.

Gegenstand des Vertrages waren Flächen im Ausmaß von 5.824 m^2. Dabei handelte es sich um die im Eigentum der Stadt Wien befindlichen Flächen R1, R3, R5, die in den Pkten. 5.3.4.1, 5.3.4.4 und 5.3.4.5 dargestellt wurden und von der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz verwaltete Wasserflächen, die erstmalig in einem Vertrag in Bestand gegeben wurden. Die von der Magistratsabteilung 45 verwalteten Flächen betrafen Tei-

le der Gst.Nr. 4270/18 und 4147/5 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 382 in der Größe von 3.452 m^2. Die verbleibenden, von der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz verwalteten Flächen in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 299 bzw. EZ 207 betrafen Teilgrundflächen (Wasserflächen) der Gst.Nr. 4147/3 und 4270/3 von 2.375 m^2. Die als Bestandgegenstand I bezeichneten Flächen waren im beiliegenden Plan (s. Abb. 9) rot schraffiert dargestellt und bildeten einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages:

Abbildung 9: Planbeilage zum Vertrag ab 1. Jänner 2012



Quelle: Magistratsabteilung 45

Darüber hinaus wurden weitere Teilflächen der Gst.Nr. 4270/18 und 4147/5 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 382 im Ausmaß von 5.557 m^2 in Bestand gegeben. Diese als Bestandgegenstand II bezeichneten Flächen waren im beiliegenden Plan blau kariert dargestellt, der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildete.

Zweck der lnbestandnahme des Bestandgegenstandes I durch die Bestandnehmerin war der Betrieb gastronomischer Gewerbebetriebe. Das Nutzungsrecht auf den Wasserflächen des Bestandgegenstandes I beschränkte sich auf die Verheftung der schwimmenden Anlagen sowie die Nutzung der Wasserfläche im Ausmaß dieser Anlagen. Um ein einheitliches Gesamtbild im Bereich der "Sunken City" zu ermöglichen, wurden der Bestandnehmerin die Wegflächen zwischen den Flächen des Bestandgegenstandes I als Bestandgegenstand II zur Pflege und Instandhaltung in Bestand gegeben.

Erstmalig war vertraglich vereinbart, dass es der Bestandnehmerin gestattet war, den Vertragsgegenstand I an eine dritte Person oder Unternehmen in Unterbestand zu geben. Die Bestandnehmerin wurde jedoch verpflichtet, im Fall einer Unterbestandgabe den Bestandgeberinnen den Unterbestandvertrag schriftlich vor Abschluss eines Unterbestandvertrages zur Genehmigung vorzulegen. Eine Unterbestandgabe des Vertragsgegenstandes II war der Bestandnehmerin jedoch nicht gestattet. Ebenso war das Einbringen der Bestandgegenstände I und II bzw. des gegenständlichen Bestandrechtes in Gesellschaften, Vereine u.dgl. ausdrücklich untersagt.

Das Vertragsverhältnis begann am 1. Jänner 2012 und wurde bis 31. Dezember 2012 befristet abgeschlossen. Es erlosch daher automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedurfte.

Trotz Befristung vereinbarten die Bestandgeberinnen die Möglichkeit einer Kündigung des Bestandverhältnisses. Darunter fielen beispielsweise

- die Nutzung der Bestandgegenstände l und II zu einem anderen als dem im Vertrag vereinbarten Verwendungszweck oder bei Nutzung für zusätzliche Zwecke ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung durch die Bestandgeberinnen;
- die gänzliche oder teilweise Weitergabe, Vermietung, Verpachtung der Bestandgegenstände I und II oder dessen sonstiger Überlassung an Dritte oder bei Einbringen der Bestandgegenstände I und ll bzw. des gegenständlichen Bestandrechtes in Gesellschaften, Vereine u.dgl., sofern die Bestandgeberinnen dies nicht ausdrücklich schriftlich genehmigt haben;

- der Zahlungsverzug der Bestandnehmerin in der Form, dass die Bestandnehmerin mit einer Zahlung ganz oder teilweise trotz Mahnung und Setzung einer zweiwöchigen Nachfrist im Rückstand ist;

Für die Bestandfläche wurde ein umsatzabhängiges Entgelt in der Höhe eines festgelegten Prozentsatzes des auf dem Bestandgegenstand I erzielten Jahresbruttoumsatzes, mindestens jedoch ein fixer Sockelbetrag p.a., als Mindestbestandzins festgelegt. Dieser Betrag stand zu 100 % der Magistratsabteilung 45 zu. Die Bestandnehmerin verpflichtete sich, der Magistratsabteilung 45 nach Vertragsablauf die jeweilige Umsatzsteuererklärung für das vorangegangene Kalenderjahr vorzulegen. Sofern der aufgrund des erzielten Bruttoumsatzes zu bezahlende Bestandzins den Mindestbestandzins überschritt, war der jeweilige Differenzbetrag von der Bestandnehmerin binnen zwei Wochen nach Vorschreibung durch die zuständige Stelle der Magistratsabteilung 45 zu entrichten.

Der Mindestbestandzins ist jeweils vierteljährlich innerhalb der bei der Zahlungsaufforderung vorgegebenen Frist im Vorhinein fällig.

Die Bestandgeberinnen leisteten keine Gewähr, dass sich die Bestandgegenstände I und II für den von der Bestandnehmerin angestrebten Verwendungszweck eigneten. Sie waren demnach auch nicht verpflichtet, die Bestandgegenstände I und II auf ihre Kosten in einem für die Zwecke der Bestandnehmerin brauchbaren Zustand zu übergeben, sie in einem solchen Zustand zu halten oder sie nachträglich in einen solchen Zustand zu setzen.

Hinsichtlich der auf Bestandgegenstand I gelegenen Bauwerke wurde Folgendes festgehalten:

"Die Bestandgeberinnen stellen fest, dass seinerzeit diese Baulichkeiten von der damaligen Bestandnehmerin in der Absicht errichtet worden sind, dass sie nicht dauernd auf dem Bestandgegenstand I verbleiben sollen. Demgemäß ist das Eigentum an diesen Baulichkeiten nicht den Grundeigentümerinnen sondern der Erbauerin zugewachsen.

Die Bestandnehmerin erklärt Eigentümerin der Baulichkeiten zu sein. Das Errichten von weiteren Baulichkeiten ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Bestandgeberinnen gestattet. Sollte eine solche Zustimmung erteilt werden, so setzt sie voraus, dass die Baulichkeiten nicht ständig auf dem Bestandgegenstand I verbleiben sollen und daher das Eigentum an diesen Baulichkeiten nicht den Grundeigentümerinnen sondern der Bestandnehmerin als Errichterin zukommt."

Bei Beendigung des Bestandvertrages hatte die Bestandnehmerin anlässlich der vertragsgemäßen Rückstellung der Bestandgegenstände I und II alle Baulichkeiten auf ihre Kosten zu entfernen, ebenso etwaige auf den Baulichkeiten lastende Pfandrechte oder sonstige daran haftende dingliche Rechte.

Weiters waren zusätzliche Pflichten für die Bestandnehmerin vereinbart wie eine Betriebspflicht in der Zeit von 1. Mai bis 30. September oder den unentgeltlichen Zugang zu den Toilettenanlagen, verschiedene Reinigungspflichten etc.

Sollten anlässlich der Beendigung des Bestandvertrages keine anderen Vereinbarungen getroffen werden, war die Bestandnehmerin verpflichtet, die Bestandgegenstände I und II vollkommen geräumt von allen Fahrnissen und Baulichkeiten den Bestandgeberinnen zurückzustellen. Der Bestandgegenstand I war darüber hinaus begrünt zurückzustellen. Die Kosten für die ordnungsgemäße Rückstellung der Bestandgegenstände I und II waren von der Bestandnehmerin zu tragen. Der Bestandnehmerin stand im Fall einer Beendigung dieses Bestandvertrages kein Investitionskostenersatz für getätigte Investitionen zu.

Sollten die Bestandgeberinnen auf Ersuchen der Bestandnehmerin auf die Entfernung der Baulichkeiten ausdrücklich verzichten, so gingen dadurch sämtliche Rechte der Bestandnehmerin an diesen Gegenständen entschädigungslos in das Eigentum der Bestandgeberinnen über.

An dieser Stelle war vom Stadtrechnungshof Wien festzustellen, dass den übermittelten Unterlagen zunächst keine Berechnungsgrundlagen sowie keine Begründung für das

von der Bestandnehmerin zu zahlende Entgelt zu entnehmen waren. Ebenso war nicht ersichtlich, warum mit der Bestandnehmerin ein Vertragsverhältnis abgeschlossen wurde, ohne eine vorherige Interessentinnen- bzw. Interessentensuche durchzuführen.

Die Vertragsparteien kamen überein, dass für die im Vertrag genannten Grundflächen ab dem Vertragsbeginn alle möglicherweise vorhandenen, vor Abschluss dieses Vertrages getroffenen, mündlichen oder schriftlichen Vereinbarungen und bestehenden Nutzungsverträge durch den gegenständlichen Bestandvertrag ersetzt werden. Durch diesen Vertragspunkt wurde nach dem Willen der Parteien beispielsweise der unter Pkt. 5.3.4.4 beschriebene befristete Vertrag aufgelöst. Ausgenommen davon war eine in einem Aktenvermerk vom 15. Februar 2012 dokumentierte Vereinbarung. Dieser Aktenvermerk wurde dem Stadtrechnungshof Wien in der Letztphase der Unterlagenübermittlung zur Einschau vorgelegt. Dieser Aktenvermerk beinhaltete die Vereinbarung eines fixen Bestandzinses für das Jahr 2012 und war von der Bestandnehmerin am 7. März 2012 und von der Magistratsabteilung 45 am 12. März 2012 unterzeichnet worden.

Da die Bestandnehmerin gegenüber der Magistratsabteilung 45 einer aus negativen Medienberichten betreffend die "Copa Cagrana" resultierenden Geschäftsrückgang für die "Sunken City" vorbrachte, gestand die Magistratsabteilung 45 der Bestandnehmerin einen Entschädigungsbetrag zu. Dieser Entschädigungsbetrag betrug insgesamt 26.673,60 EUR exkl. USt und berechnete sich aus einem Betrag von 4,80 EUR pro m^2 p.a., für die Pflege und Instandhaltung von Wegflächen im Ausmaß von 5.557 m^2. Dieser Betrag wurde mit dem für die Flächen R1, R3, R5 und für Flächen der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz vereinbarten Bestandzins gegenverrechnet. Demgemäß reduzierte sich der ursprünglich vorgesehene Bestandzins um 60 %. Darüber hinaus wurde dem Bestandnehmenden nachträglich für das Jahr 2011 eine weitere Abgeltung in der Höhe von 13.698,56 EUR inkl. USt für die Erhaltung und Betreuung dieser Wege gewährt, die mit den Mietkosten gegenverrechnet wurde.

Hiezu war seitens des Stadtrechnungshofes Wien festzuhalten, dass die Bemühungen der Magistratsabteilung 45, die durchaus verworrenen Vertragsbeziehungen zu bereinigen, nicht verkannt wurden. Dennoch wäre es unter dem Gesichtspunkt der Rechtssi-

cherheit geboten gewesen, den Verzicht auf Bestandrechte der jeweiligen juristischen Personen einzuholen und nicht nur in Form einer Zustimmung des Mehrheitsgesellschafters der betroffenen juristischen Person bei Abschluss des neuen Vertrages.

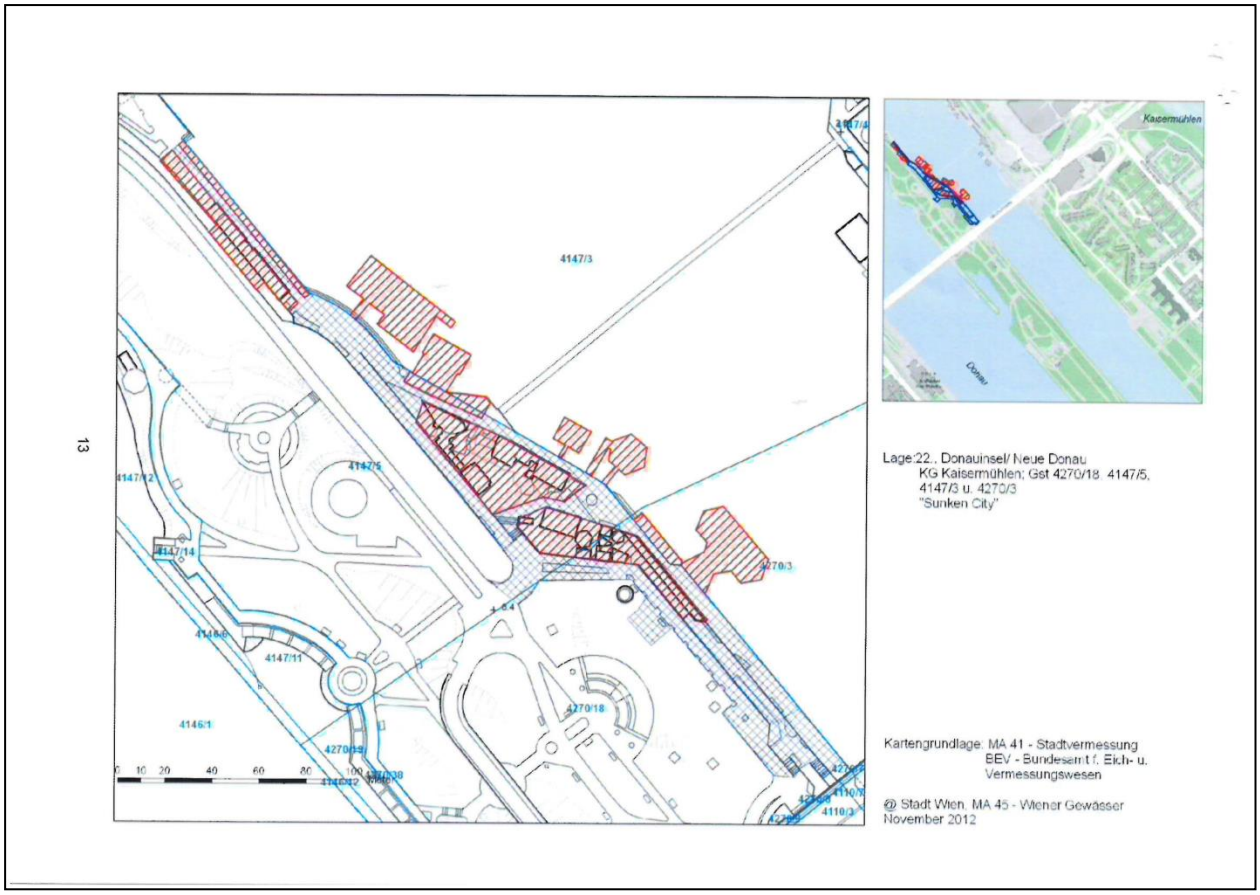
Hinsichtlich des genannten Aktenvermerkes war festzustellen, dass die vor Vertragsunterfertigung getroffene Vereinbarung in dem am 4. bzw. 12. April 2012 rückwirkend mit 1. Jänner 2012 abgeschlossenen Bestandvertrag unter dem Vertragspunkt "Sonstiges" erwähnt wurde. Für den Stadtrechnungshof Wien war nicht nachvollziehbar, warum im Vertrag ein Bestandzins festgelegt wurde, obwohl für beide Vertragsparteien klar war, dass dieser hinsichtlich der umsatzabhängigen Pacht nicht zur Verrechnung gelangen wird. Ebenso wenig war nachvollziehbar, warum im Bestandvertrag die Wegflächen der Bestandnehmerin ohne Hinweis auf ein von der Magistratsabteilung 45 zu bezahlendes Betreuungs- und Erhaltungsentgelt zur Verfügung gestellt wurden.

Der Vertragsgegenstand war im System SAP RE-FX mit der Nr. 467 erfasst. Der als Vertragserrichtungskosten vereinbarte Betrag von 166,-- EUR exkl. USt entsprach dem festgesetzten Tarif des internen Gebührenspiegels der Magistratsabteilung 45. Eine Vorschreibung des vertraglich vereinbarten umsatzabhängigen Pachtzinses unterblieb, stattdessen wurden lediglich der vereinbarte Mindestpachtzins und die Vertragserrichtungskosten vorgeschrieben. Aufgrund der eingesehenen Unterlagen war davon auszugehen, dass die getroffene Vereinbarung der zuständigen Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 nicht zur Kenntnis gebracht wurde.

5.3.4.7 Mit Vertrag vom 3. bzw. 4. Dezember 2012 wurden die vorhin beschriebenen Grundstücksflächen neuerlich an die Bestandnehmerin befristet auf ein Jahr in Bestand gegeben. Vertragsbeginn war der 1. Jänner 2013. Allerdings waren teilweise Unterschiede in der Vertragsgestaltung feststellbar. Die Fläche für den Bestandgegenstand II erhöhte sich um 183 m^2 auf 5.740 m^2. Die Magistratsabteilung 45 argumentierte die Flächenvergrößerung dahingehend, dass aufgrund immer wiederkehrender Müllablagerungen in diesem Bereich ein damit einhergehendes Haftungsproblem vorweggenommen wurde.

Dem Bestandvertrag war nachstehende Planbeilage (s. Abb. 10) zu entnehmen:

Abbildung 10: Planbeilage zum Vertrag ab 1. Jänner 2013



Quelle: Magistratsabteilung 45

Hinsichtlich des vereinbarten Bestandzinses war festzustellen, dass die Höhe im Vergleich zum Vorjahr unverändert blieb, jedoch die Aufteilung der Einnahmen zwischen den Bestandgeberinnen verändert wurde. Im Unterschied zum Jahr 2012, indem der Magistratsabteilung 45 alle erzielten Einnahmen des Bestandgegenstandes I zufielen, erfolgte im Jahr 2013 eine Aufteilung der Einnahmen. Demgemäß standen lt. Vertrag 80 % der Einnahmen der Magistratsabteilung 45 und die verbleibenden 20 % der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz zu. Der Hinweis auf den Aktenvermerk vom 15. Februar 2012 war ebenfalls im Vertrag enthalten.

Der Vertragsgegenstand war im System SAP RE-FX ebenfalls mit der Nr. 467 erfasst. Der als Vertragserrichtungskosten vereinbarte Betrag von 171,-- EUR exkl. USt ent-

sprach dem festgesetzten Tarif des internen Gebührenspiegels der Magistratsabteilung 45. Eine Vorschreibung des vertraglich vereinbarten umsatzabhängigen Pachtzinses unterblieb, stattdessen wurden lediglich der vereinbarte Mindestpachtzins und die Vertragserrichtungskosten vorgeschrieben.

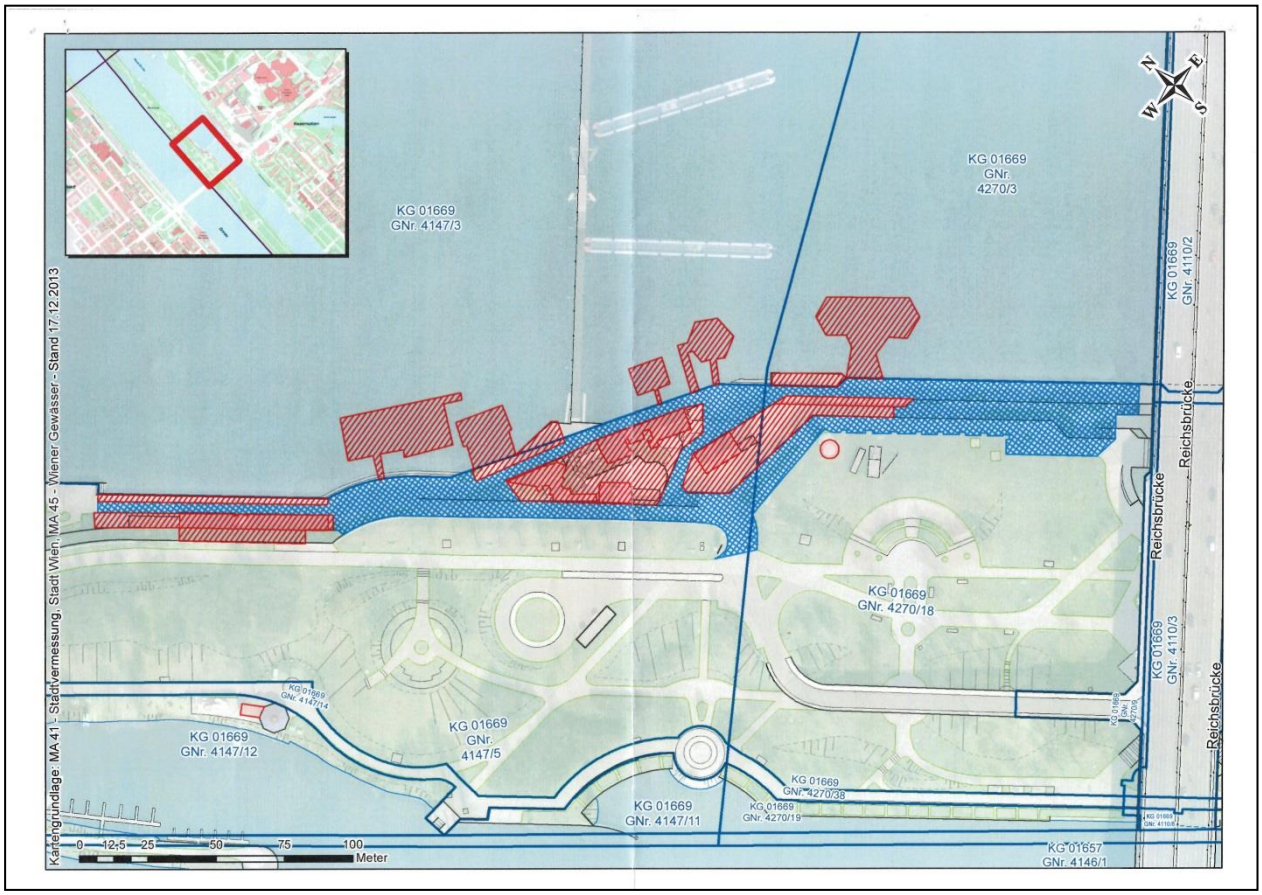
5.3.4.8 Am 12., 13. bzw. 17. März 2014 wurde für das Jahr 2014 rückwirkend mit 1. Jänner 2014 neuerlich ein Vertrag auf ein Jahr über die beschriebenen Grundstücksflächen unterfertigt. Das Flächenausmaß blieb zwar mit 5.824 m^2 unverändert, die im Vorjahr hinzugekommene Fläche war jedoch nicht mehr im beigelegten Plan (s. Abb. 11) zum Bestandvertrag enthalten.

Von dem im Vergleich zum Vorjahr erhöhten Bestandzins standen lt. Vertrag weiterhin 80 % der Einnahmen der Magistratsabteilung 45 und die verbleibenden 20 % der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz zu. Der Hinweis auf den Aktenvermerk vom 15. Februar 2012 war ebenfalls im Vertrag enthalten.

Aufgrund der eingesehenen Unterlagen wurden vertragskonform 80 % des vereinbarten Bestandzinses vorgeschrieben; die Vorschreibung der vereinbarten und dem internen Gebührenspiegel der Magistratsabteilung 45 entsprechenden Vertragserrichtungskosten in der Höhe von 175,-- EUR zzgl. USt unterblieb.

Dieser Bestandvertrag war nicht im System SAP RE-FX erfasst, demgemäß erfolgte die Vorschreibung des einmalig mit 15. Juli 2014 fälligen Mindestpachtzinses aufgrund einer Anordnung durch die Magistratsabteilung 45. Die Vorschreibung des vertraglich vereinbarten umsatzabhängigen Pachtzinses unterblieb auch in diesem Fall.

Abbildung 11: Planbeilage zum Vertrag ab 1. Jänner 2014



Quelle: Magistratsabteilung 45

5.3.4.9 Am 18. Dezember 2014 bzw. am 4. Februar 2015 wurde der wiederum auf ein Jahr befristete Vertrag für das Jahr 2015 unterfertigt. Die Änderung gegenüber dem Vorjahr betraf lediglich die Höhe des vereinbarten Mindestpachtzinses. Der Hinweis auf den Aktenvermerk vom 15. Februar 2012 war ebenfalls im Vertrag enthalten.

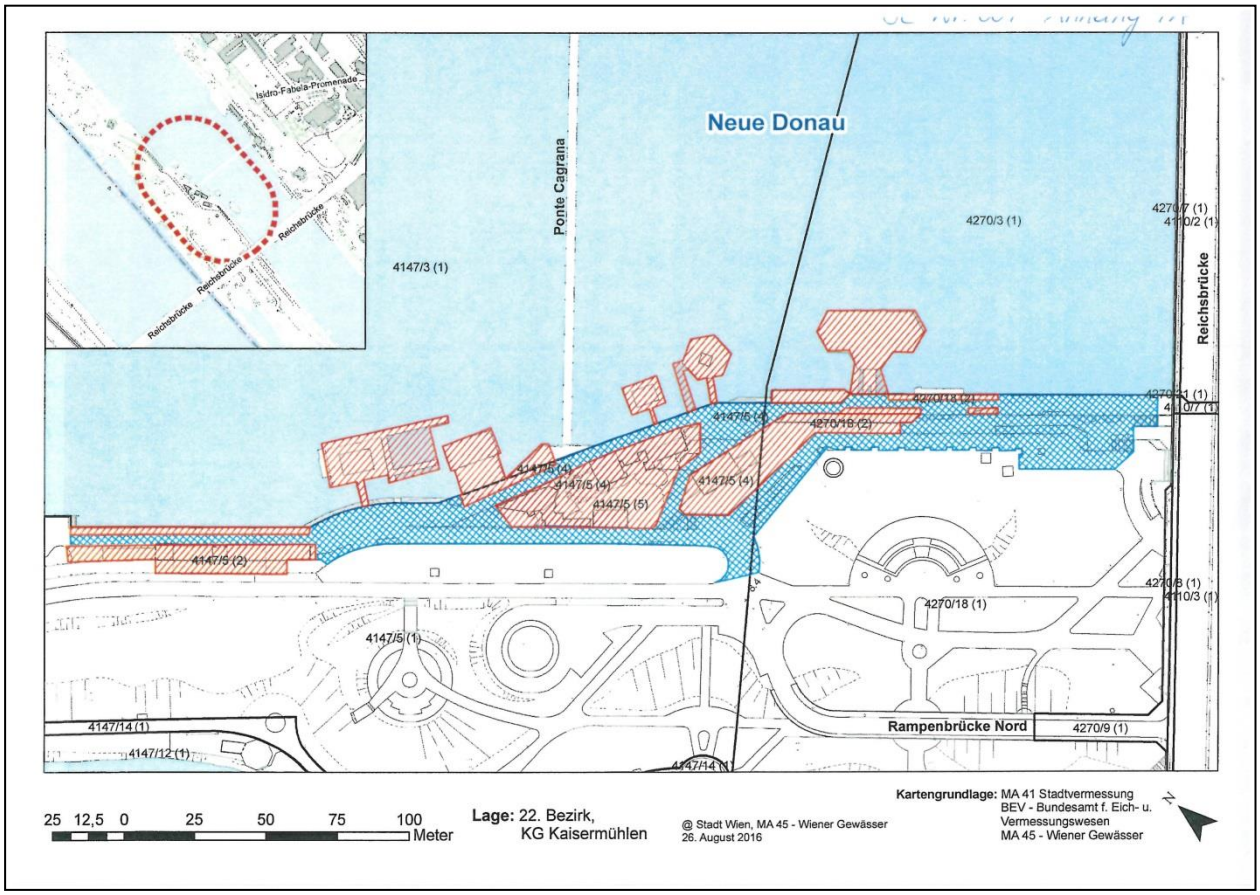
Der Vertragsgegenstand war im System SAP RE-FX mit der Nr. 467b erfasst. Der als Vertragserrichtungskosten vereinbarte Betrag von 179,50 EUR exkl. USt entsprach dem festgesetzten Tarif des internen Gebührenspiegels der Magistratsabteilung 45. Eine Vorschreibung des vertraglich vereinbarten umsatzabhängigen Pachtzinses unterblieb, stattdessen wurden lediglich der vereinbarte Mindestpachtzins und die Vertragserrichtungskosten vorgeschrieben.

Dem Vertrag lag der gleiche Plan wie in Abb. 11 ersichtlich bei. Die Diskrepanz zwischen dem vertraglich vereinbarten Flächenausmaß von 5.824 m^2 und der lt. Plan tatsächlich in Bestand gegebenen geringeren Fläche blieb wie im Vorjahr aufrecht (s. Abb. 11).

5.3.4.10 Die Magistratsabteilung 45 bewirtschaftete die in den Pkten. 5.3.4.1 bis 5.4.3.9 beschriebenen Flächen bis zum 31. Dezember 2015. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH übernahm mit dem 1. Nachtrag zum Generalpachtvertrag vom 8. Jänner 2014 als Generalpächterin die Bewirtschaftung des gesamten Areals "Sunken City" auf der Donauinsel (s. Abb. 3) mit 1. Jänner 2016. Demgemäß war ab diesem Zeitpunkt die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH für die Weiterverpachtung der Flächen auf der "Sunken City" zuständig.

Laut Unterbestandvertrag vom 11. bzw. 19. Jänner 2017 gab die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH als Unterbestandgeberin der Unterbestandnehmerin Teilflächen der Gst.Nr. 4270/18 und 4147/5 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 382 im Ausmaß von rd. 3.700 m^2 in Unterbestand. Im selben Bestandvertrag gab die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz als Bestandgeberin der Bestandnehmerin Teilflächen der Gst.Nr. 4270/3 und 4147/3 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 207 bzw. EZ 299 im Ausmaß von 2.372 m^2 in Bestand. Diese Flächen waren im beiliegenden Plan (s. Abb. 12) rot schraffiert dargestellt und als Vertragsgegenstand I bezeichnet.

Abbildung 12: Planbeilage zum Vertrag ab 1. Jänner 2016



Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Darüber hinaus gab die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH als Unterbestandgeberin der Unterbestandnehmerin weitere Teile der in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 382 gelegene Gst.Nr. 4270/18 und 4147/5 im Ausmaß von rd. 5.300 m^2 in Unterbestand. Diese Flächen waren im beiliegenden Plan blau kariert dargestellt und als Vertragsgegenstand II bezeichnet.

Die beiden Vertragsgegenstände I und II ergaben eine Fläche von insgesamt 11.372 m^2. Davon entfielen 9.000 m^2 auf die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und 2.372 m^2 auf die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz.

Da die Flächen der Stadt Wien an die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH in Bestand gegeben wurden, war in diesem Bestandvertrag zwischen der Unter-

bestandgeberin Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und der Bestandgeberin Donauhochwasserschutz-Konkurrenz zu unterscheiden.

Nachfolgend wurden wesentliche Vertragspunkte dargelegt:

Zweck der Unterinbestandnahme bzw. lnbestandnahme des Vertragsgegenstandes I durch die Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin war nur die Belassung und der Betrieb von Gastronomielokalen, die in einem Anhang festgelegt waren.

Das Nutzungsrecht auf den Wasserflächen des Vertragsgegenstandes I beschränkte sich auf die Verheftung der vorhandenen schwimmenden Anlagen am rechten Ufer der neuen Donau sowie die Nutzung der Wasserfläche im Ausmaß dieser Anlagen. Um ein einheitliches Gesamtbild der "Sunken City" zu ermöglichen, wurde der Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin gestattet, die Wegflächen zwischen den Flächen des Vertragsgegenstandes I als Vertragsgegenstand II zur allgemeinen Nutzung zwecks Erreichbarkeit der Gastronomielokale bzw. als Verbindungswege zu nutzen.

Der Bestandnehmerin bzw. Unterbestandnehmerin wurde gestattet, die auf den Vertragsgegenstand I befindlichen Lokale an dritte Personen oder Unternehmen weiter in Bestand zu geben. Die Bestandnehmerin bzw. Unterbestandnehmerin verpflichtete sich, der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz im Fall einer Unterbestandgabe diese schriftlich vor Abschluss eines Vertrages zur Genehmigung vorzulegen. Eine weitere Unterbestandgabe des Vertragsgegenstandes II war der Bestandnehmerin jedoch nicht gestattet. Das Einbringen der Vertragsgegenstände I und II bzw. des gegenständlichen Bestandrechtes bzw. Unterbestandrechtes in Gesellschaften, Vereine u.dgl. wurde ausdrücklich untersagt.

Der am 11. bzw. 19. Jänner 2017 unterfertigte Unterbestandvertrag wurde länger als ein Jahr rückwirkend mit 1. Jänner 2016 auf drei Jahre bis zum 31. Dezember 2018 abgeschlossen. Aus den vorgelegten Unterlagen war nicht zu erkennen, warum der Vertragsabschluss nicht früher erfolgte und somit im gesamten Kalenderjahr 2016 eine vertragslose Nutzung erfolgte.

Im Unterbestandvertrag war eine Verlängerungsoption für die Dauer von weiteren zwei Jahren (bis 31. Dezember 2020) vorgesehen. Dies war unter der Bedingung möglich, dass die Bestandnehmerin bzw. Unterbestandnehmerin über das Areal "Sunken City" bis spätestens 31. Dezember 2018 ein Nutzungskonzept vorlegt. Dieses war mit der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH abzustimmen und durfte einen Zeitraum von fünf Jahren nicht überschreiten. Anderenfalls würde der Vertrag am 31. Dezember 2018 automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedurfte, enden. Das Nutzungskonzept hatte die Rahmenbedingungen und die darauf aufbauenden, kurz- und mittelfristigen Baumaßnahmen, und infrastrukturellen Maßnahmen zu umfassen. Ein erster Realisierungsschritt muss jedenfalls innerhalb der fünf Jahre umgesetzt werden. Das Konzept hatte Land- und Wasserflächen zu umfassen.

Unbeschadet des Rechtes der Kündigung ohne Angabe von Gründen wurde festgehalten, dass die Unterbestandgeberin bzw. Bestandgeberin in bestimmten Fällen das Vertragsverhältnis jedenfalls auflösen werde. Unter diese Auflösungsgründe fielen beispielsweise

- die Nutzung der Vertragsgegenstände I und II zu einem anderen Verwendungszweck oder bei Nutzung für zusätzliche Zwecke ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung durch die Unterbestandgeberin bzw. Bestandgeberin;
- wenn die Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin die ihr nach diesem Vertrag sonstigen obliegenden Verpflichtungen trotz einmaliger eingeschriebener Mahnung innerhalb von drei Monaten ab Zustellung der Mahnung nicht erfüllt;
- bei gänzlicher oder teilweiser Weitergabe, Vermietung, Verpachtung der Vertragsgegenstände I und II oder dessen sonstiger Überlassung an Dritte oder bei Einbringen der Vertragsgegenstände I und ll bzw. des gegenständlichen Unterbestandrechtes bzw. Bestandrechtes in Gesellschaften, Vereine u.dgl., sofern die Unterbestandgeberin bzw. Bestandgeberin dies nicht ausdrücklich schriftlich genehmigen;
- bei Zahlungsverzug der Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin, wenn die Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin mit einer Zahlung ganz oder teilweise trotz Mahnung und Setzung einer zweiwöchigen Nachfrist im Rückstand ist.

In einen Sideletter vom 11. Jänner 2017 verzichtete die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH für den Vertragsgegenstand I auf das Recht zur Kündigung ohne Angabe von Gründen bis zum Ablauf des gegenständlichen Vertrages mit 31. Dezember 2018.

Als Unterbestandzins p.a. war ein festgelegter Prozentsatz des auf der Landfläche des Vertragsgegenstandes I erzielten Nettoumsatzes, welcher auf Basis der gesetzlich geregelten Registrierkassenpflicht durch seine Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner sowie durch weitere Nutzungseinräumungen erwirtschaftet wurde, mindestens jedoch ein Mindestpachtentgelt vereinbart. Der Unterbestandzins war am 15. Juli eines Jahres fällig und auf ein von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH bekannt zu gebendes Konto rechtzeitig einzuzahlen.

Aus den eingesehenen Unterlagen ging hervor, dass für das Jahr 2016 keine Umsätze nachzuweisen waren. Somit war der Unterbestandzins bzw. der Bestandzins im Jahr 2016 vertraglich als fixer Betrag geregelt in Höhe des Mindestunterbestandzinses bzw. Mindestbestandzinses.

Die Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin verpflichtete sich, der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz die jeweiligen Umsätze, geprüft durch eine Steuerberaterin bzw. einen Steuerberater für das vorangegangene Kalenderjahr bis 31. März des Folgejahres vorzulegen. Sofern der aufgrund des erzielten Umsatzes zu bezahlende Unter- bzw. Bestandzins den Mindestunterbestandzins bzw. Mindestbestandzins überschreitet, war der jeweilige Differenzbetrag von der Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin separat binnen zwei Wochen nach Vorschreibung zu entrichten. Die Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin verpflichtete sich, der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz bzw. den von dieser beauftragten Prüfungsorganen Einsicht in die Originalbelege zu gewähren.

Die Vertragsgegenstände I und II wurden so, wie sie am Tag des Vertragsbeginns bestanden, übergeben und übernommen. Die Unterbestandgeberin und die Bestandgebe-

rin leisteten keine Gewähr, dass sich die Vertragsgegenstände I und II für den von der Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin angestrebten Verwendungszweck eignen. Sie waren auch nicht verpflichtet, die Vertragsgegenstände I und II auf ihre Kosten in einem für die Zwecke der Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin brauchbaren Zustand zu übergeben, sie in einem solchen Zustand zu halten oder sie nachträglich in einen solchen Zustand zu setzen.

Die sich auf dem Vertragsgegenstand I befindenden Baulichkeiten wurden in einem eigenen Anhang zum Vertrag ersichtlich gemacht.

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz stellten hiezu fest, dass diese Baulichkeiten von der damaligen Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin in der Absicht errichtet wurden, dass sie nicht dauernd auf dem Vertragsgegenstand I verbleiben sollen. Demgemäß wuchs das Eigentum an diesen Baulichkeiten nicht den Grundeigentümerinnen, sondern der Errichterin zu. Die Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin erklärte somit, Eigentümerin der Baulichkeiten zu sein. Das Errichten von weiteren Baulichkeiten war nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz gestattet. Sollte eine solche Zustimmung erteilt werden, so setzt dies voraus, dass die Baulichkeiten nicht ständig auf dem Vertragsgegenstand I verbleiben sollen und daher das Eigentum an diesen Baulichkeiten nicht dem Grundeigentümer, sondern der Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin als Errichterin zukommt.

Für den Fall, dass der Abbruch von eigenmächtigen Erweiterungen trotz einmaliger schriftlicher Aufforderung nicht durchgeführt wird, erklärt die Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin ausdrücklich und unwiderruflich ihr Einverständnis,

- dass die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz berechtigt sind, auf Kosten der Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin den vorigen Zustand wiederherzustellen und die eigenmächtige Ausweitung zu beseitigen, u.zw. ohne dass es dazu eines gerichtlichen Titels bedarf,

- dass die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz berechtigt sind, allfällige vonseiten der Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin oder mit deren Wissen und Willen von Dritten auf der Erweiterungsfläche errichteten Baulichkeiten, Anlagen u.dgl. auf Kosten der Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin abzureißen und zu entsorgen, u.zw. ohne dass es dafür eines gerichtlichen Titels bedarf, wobei die Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz hinsichtlich allfälliger Ansprüche Dritter schad- und klaglos hält.

Weiters waren zusätzliche Pflichten für die Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin vereinbart, wie eine Betriebspflicht in der Zeit von 1. Mai bis 30. September oder den unentgeltlichen Zugang zu den Toilettenanlagen, verschiedene Reinigungspflichten etc.

Bei Beendigung des Unter- bzw. Bestandvertrages war die Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin verpflichtet, die Vertragsgegenstände I und II geräumt von allen Fahrnissen und Baulichkeiten der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz zurückzustellen. Die Landfläche des Vertragsgegenstandes I war der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH durch die Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin darüber hinaus begrünt zurückzustellen. Die Kosten für die ordnungsgemäße Rückstellung der Vertragsgegenstände I und II waren von der Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin zu tragen. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz waren berechtigt, die Übernahme der Vertragsgegenstände I und II zu verweigern, wenn sich diese zum Zeitpunkt der Rückstellung nicht im vertragsgemäßen Zustand befanden.

Sollten die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz auf Ersuchen der Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin auf die Entfernung der Baulichkeiten ausdrücklich verzichten, so gingen dadurch sämtliche Rechte der Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin an diesen Gegenstän-

den entschädigungslos in das Eigentum der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz über.

Der Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin stand im Fall einer Beendigung dieses Bestandvertrages kein wie immer gearteter Anspruch auf Investitionskostenersatz oder auf einen Ersatzstandort zu.

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz sowie die Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin kamen überein, dass ab dem Vertragsbeginn dieses Vertrages alle möglicherweise vorhandenen, vor Abschluss dieses Vertrages getroffenen, mündlichen oder schriftlichen Vereinbarungen und bestehenden Nutzungsverträge durch den gegenständlichen Bestandvertrag ersetzt wurden.

An dieser Stelle war vom Stadtrechnungshof Wien festzustellen, dass erstmalig Berechnungsgrundlagen sowie die Begründung für das von der Unterbestandnehmerin bzw. von der Bestandnehmerin zu zahlende Entgelt in den übermittelten Unterlagen vorlagen. Diesen waren einem Aktenvermerk vom 12. Jänner 2017 über eine Besprechung vom 10. Jänner 2017 betreffend den abzuschließenden Vertrag über die Flächen der "Sunken City" zu entnehmen. An dieser Besprechung nahmen u.a. Mitarbeitende der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und der Unterbestandnehmerin bzw. Bestandnehmerin teil. Mitarbeitende der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz waren nicht anwesend.

Für den Stadtrechnungshof Wien waren die Entgeltberechnungen der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH anhand der vorgelegten Unterlagen rechnerisch nachvollziehbar, entbehrten aber den üblichen Bewertungsmethoden bzw. marktkonformen Berechnungsformen. Für den Stadtrechnungshof Wien war nicht schlüssig, warum die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH für die Berechnungen auf einen Pachtzins eines mehr als 20 Jahre zurückliegenden Vertrages zurückgriff. Unter Berücksichtigung der Preissteigerung anhand des VPI betrug der errechnete Min-

destunterbestandzins rd. 160 % des Ausgangswertes aus dem Jahr 1995 bzw. rd. 200 % des im Jahr 2015 zur Vorschreibung gelangten Pachtzinses.

5.3.5 Bestandverträge betreffend einen Leuchtturm

Über die Flächen betreffend einen Leuchtturm auf der Donauinsel lagen insgesamt zwei Verträge vor, die nachstehender Tabelle zu entnehmen sind:

Tabelle 4: Vertragsverhältnisse betreffend den Leuchtturm

Punkt	SAP RE-FX	Ort	Bestandgeberin	Beginn	Ende	Vertragserrichtungskosten in EUR (exkl. USt)
5.3.5.1	466	DI	MA 45	01.01.2012	31.12.2016	171,00
5.3.5.2	-	DI	WGM	01.01.2017	31.12.2018	-

Quelle: Magistratsabteilung 45 bzw. Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

5.3.5.1 Die Magistratsabteilung 45 hat als Bestandgeberin auf der Donauinsel eine Fläche von 188 m^2 in der Kat.Gem. Kaisermühlen EZ 382 Gst.Nr. 4270/18 in Bestand gegeben. Als Vertragsgegenstand war ausschließlich das "Aufstellen eines Leuchtturmes" vereinbart. Auf der vertragsgegenständlichen Grundfläche befanden sich ein Leuchtturm und drei Beleuchtungsmasten. Das Entgelt p.a. wurde mit einem festgelegten Prozentsatz des erzielten Bruttoumsatzes bzw. mit einem vierteljährlich zu zahlenden Mindestpachtzins festgelegt. Der Bestandvertrag wurde am 19. März 2012 rückwirkend mit 1. Jänner 2012 auf die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen und endete automatisch mit 31. Dezember 2016. Der Mindestpachtzins unterlag ausdrücklich der Wertbeständigkeit nach dem VPI 2010.

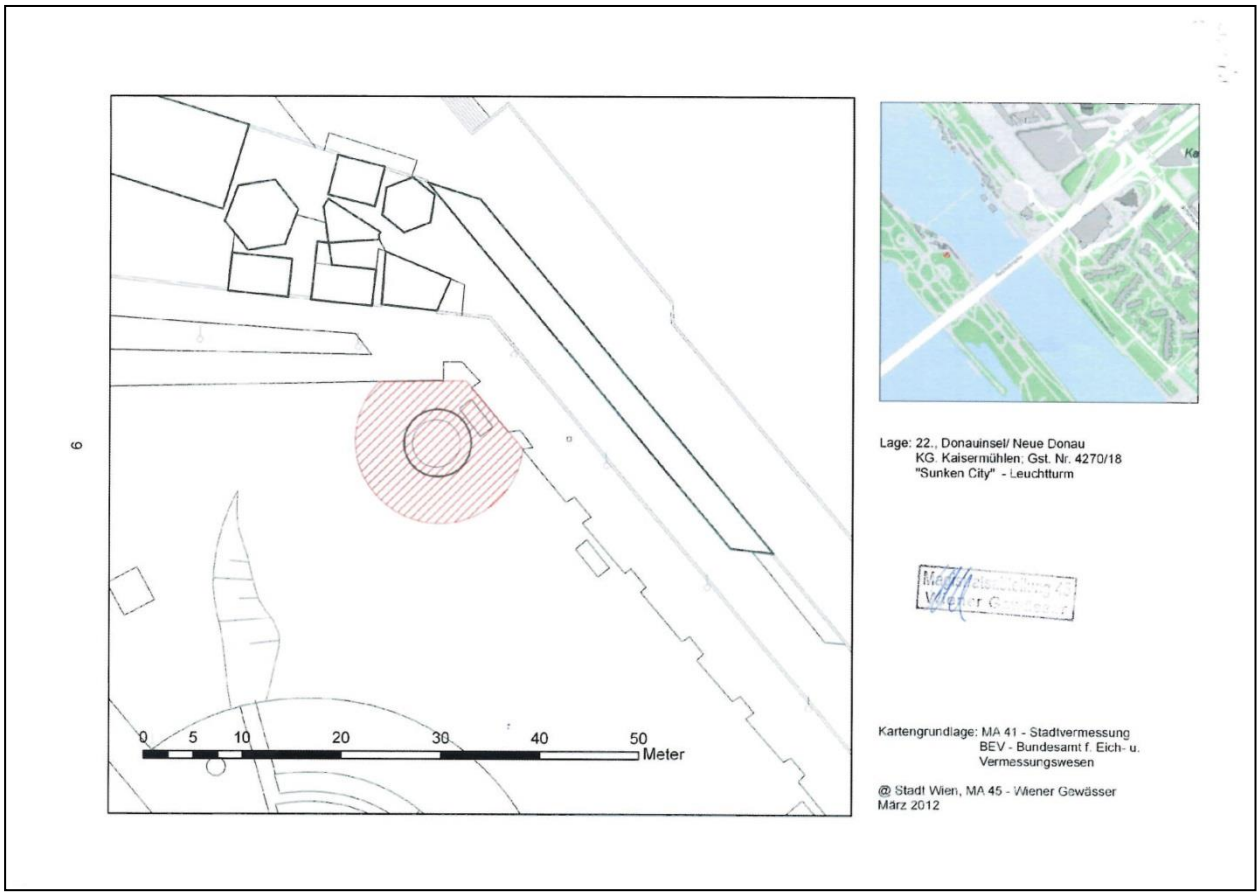
Der Vertrag war mit der Nr. 466 im System SAP RE-FX erfasst, trotzdem erfolgte die Anpassung der Mindestpachtzinse nach dem VPI für die Jahre 2012 bis 2015 erst nachträglich im Jahr 2016. Die Vorschreibung des vertraglich vereinbarten umsatzabhängigen Pachtzinses unterblieb zur Gänze.

Bei Übergabe der Zuständigkeit zur Grundstücksverwaltung der Wiener Hafen, GmbH & Co KG an die Verwaltung der Magistratsabteilung 45 mit 1. Jänner 2011 lag für die Flä-

che des Leuchtturmes kein schriftlicher Vertrag vor. Den Verwaltungsunterlagen der Wiener Hafen, GmbH & Co KG war zu entnehmen, dass die bisherige Unterbestandnehmerin nach Beendigung des Unterbestandvertrages mit 31. Dezember 2007 die Unterfertigung eines neuen Pachtvertrages verweigerte. Ein Grund dafür war nicht vermerkt. Auf Anordnung der Magistratsabteilung 45 schrieb die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 dem Bestandnehmenden ein Benützungsentgelt für das Kalenderjahr 2011 vor.

Dem Bestandvertrag vom 19. März 2012 lag die in nachstehender Abb. 13 dargelegte Planbeilage bei:

Abbildung 13: Planbeilage zum Bestandvertrag betreffend einen Leuchtturm



Quelle: Magistratsabteilung 45

Im Pkt. 2 des Bestandvertrages war schriftlich festgehalten, dass es der Bestandnehmerin gestattet war, den Vertragsgegenstand an eine dritte Person oder Unternehmen

in Unterbestand zu geben. Zusätzlich enthielt der Pkt. 2 nachstehende Bedingung: *"Eine gänzliche- oder teilweise Weitergabe, Vermietung, Verpachtung oder sonstige Überlassung an Dritte oder das Einbringen des Vertragsgegenstandes bzw. des gegenständlichen Bestandrechtes in Gesellschaften, Vereine und dergleichen ist ausdrücklich untersagt."*

Zu diesen beiden Vertragspassagen im Pkt. 2 merkte der Stadtrechnungshof Wien an, dass diese widersprüchlich waren, da zum einen die Weitergabe an Dritte erlaubt und gleichzeitig untersagt wird.

5.3.5.2 Der unter Pkt. 5.3.5.1 beschriebene Bestandvertrag über den Leuchtturm auf der Donauinsel in der Kat.Gem. Kaisermühlen EZ 382 gelegenen Grundfläche Gst.Nr. 4270/18 im Ausmaß von 188 m^2 endete mit 31. Dezember 2016. Am 17. Jänner 2017 wurde über diese Bestandfläche - Leuchtturm und drei Beleuchtungsmasten - ein Unterbestandvertrag mit der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH als Unterbestandgeberin rückwirkend mit 1. Jänner 2017 auf die Dauer von zwei Jahren abgeschlossen. Eine Verlängerungsoption bis zum 31. Dezember 2020 war bei Vorlage eines Nutzungskonzeptes über das Areal "Sunken City" durch die Unterbestandnehmerin bis längstens 31. Dezember 2018 vorgesehen. Dem Unterbestandvertrag lag der idente Plan aus dem Vertrag vom 1. Jänner 2012 (s. Pkt. 5.3.5.1) bei.

Als Pachtzins war ein bis zum 15. Juli eines Jahres zu zahlender fixer Betrag, allerdings in unveränderter Höhe wie in dem Vertrag des Vorjahres vereinbart. Die Wertsicherungsklausel nach dem VPI 2015 sollte erstmals ab dem Jahr 2018 zur Anwendung gelangen. Ein umsatzabhängiger Pachtzins war ab dem 1. Jänner 2017 nicht mehr vorgesehen. Die auf den Vertragsgegenstand entfallenden Nebenkosten, bestehend aus Grundsteuer sowie allen den Vertragsgegenstand nach derzeitigen oder künftigen Rechtsvorschriften betreffend öffentlichen Abgaben und den Vertragsgegenstand betreffenden Kosten, waren von der Bestandnehmerin zu tragen.

An dieser Stelle war anzumerken, dass die Magistratsabteilung 45 mit 1. Jänner 2016 die Flächen auf der Donauinsel betreffend "Sunken City" mittels 1. Nachtrages zum

Generalpachtvertrag der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH übertragen hatte. Die Flächen betreffend den Leuchtturm waren - wie in der Abb. 12 ersichtlich - von diesem 1. Nachtrag nicht umfasst. Daraus war zu schließen, dass die Magistratsabteilung 45 zu diesem Zeitpunkt für die Weitergabe dieser Fläche an Dritte zuständig gewesen wäre. Dieser Mangel wurde nachträglich durch die Unterfertigung des 2. Nachtrages zum Generalpachtvertrag vom 1. Jänner 2014 am 17. April 2017 behoben.

5.3.6 Unterbestandvertrag betreffend die Flächen R 7A bis R 7D (Gastronomiebetrieb)

Die zu einem Gastronomiebetrieb auf den Flächen mit den Bezeichnungen R 7A bis R 7D vorgelegten Verträge sind nachstehender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 5: Vertragsverhältnisse betreffend die Flächen R 7A bis R 7D

Punkt	SAP RE-FX	Ort	Bestandgeberin	Beginn	Ende	Vertragserrichtungskosten in EUR (exkl. USt)
5.3.6.1	-	DI	Wiener Hafen	01.01.2006	31.12.2015	-
5.3.6.2	458	DI	MA 45	01.01.2013	-	31,00
5.3.6.3	458a	DI	MA 45	01.01.2014	-	31,50
5.3.6.4	478	DI	MA 45	01.08.2012	31.12.2015	171,00
5.3.6.5	532	DI	MA 45	01.01.2016	31.12.2018	182,00

Quelle: Magistratsabteilung 45, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Auf die in der Tab. 5 angeführten Vertragsverhältnisse wird in den nachfolgenden Pkten. 5.3.6.1 bis 5.3.6.5 eingegangen.

5.3.6.1 Die Wiener Hafen, GmbH & Co KG schloss am 7. November 2005 einen Unterbestandvertrag zum Zweck eines Gastronomiebetriebes und zum Einstellen von Fahrrädern ab. Der Unterbestandgegenstand umfasste die Flächen mit der Bezeichnung R 7A bis R 7D und befand sich auf der Donauinsel bzw. der Gst.Nr. 4147/5 der Kat.Gem. Kaisermühlen EZ 382 und wies ein Gesamtausmaß von rd. 863 m^2 aus. Das Unterbestandverhältnis begann mit 1. Jänner 2006 und endete nach Ablauf von zehn Jahren, ohne dass es einer Kündigungserklärung bedurfte, mit 31. Dezember 2015. Bei neuerlicher Vermietung für den gleichen Betriebszweck wurde lt. § 3 des Unterbestand-

vertrages der Bestandnehmerin bzw. dem *Bestandnehmer "ein Vormietsrecht auf einen weiteren befristeten Vertrag zu sodann zu vereinbarenden Bedingungen"* eingeräumt.

Eine Betriebspflicht galt lt. den unterfertigten allgemeinen Vertragsbedingungen der Wiener Hafen, GmbH & Co KG von 1. Mai bis 30. September eines Jahres. Die allgemeinen Vertragsbedingungen wurden dahingehend ergänzt, dass die Offenhaltungsverpflichtung bei Schlechtwetter und kurzzeitiger Erkrankung der Unterbestandnehmerin bzw. des Unterbestandnehmers entfiel.

Die Nutzung der einzelnen Flächen R 7A bis R 7D war in § 5 des gegenständlichen Vertrages geregelt. Unter anderem war festgelegt, dass die auf der Teilfläche R 7A befindlichen WC-Anlagen nur dann der Öffentlichkeit zugänglich sein müssen, wenn die Stadt Wien einen Zuschuss gewährt. In den allgemeinen Vertragsbedingungen war wiederum festgehalten, diese WC-Anlagen vom 1. April bis 30. Oktober eines Jahres während der Dauer des Unterbestandverhältnisses in der Zeit von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet zu halten, zu reinigen und zu warten. Die Kosten hiefür waren lt. den allgemeinen Vertragsbedingungen von der Unterbestandnehmerin allein und endgültig zu tragen.

Für die Unterbestandfläche wurde ein umsatzabhängiges Entgelt des Jahresbruttoumsatzes des Unternehmens, mindestens jedoch ein fixer Sockelbetrag p.a. als Mindestpachtentgelt festgelegt. Das Mindestpachtentgelt unterlag ausdrücklich der Wertbeständigkeit nach dem VPI 2000, wobei als Ausgangsbasis der für Oktober 2005 verlautbarte Index zugrunde zu legen war.

Darüber hinaus war die Unterbestandnehmerin vertraglich verpflichtet, der Unterbestandgeberin bis zum 15. Mai eines jeden Jahres den im vergangenen Jahr erzielten Jahresbruttoumsatz nebst der durch einen beeideten Wirtschaftstreuhänder bestätigten und beim Finanzamt für das betreffende Kalenderjahr jeweils eingereichten Steuererklärung bekannt zu geben.

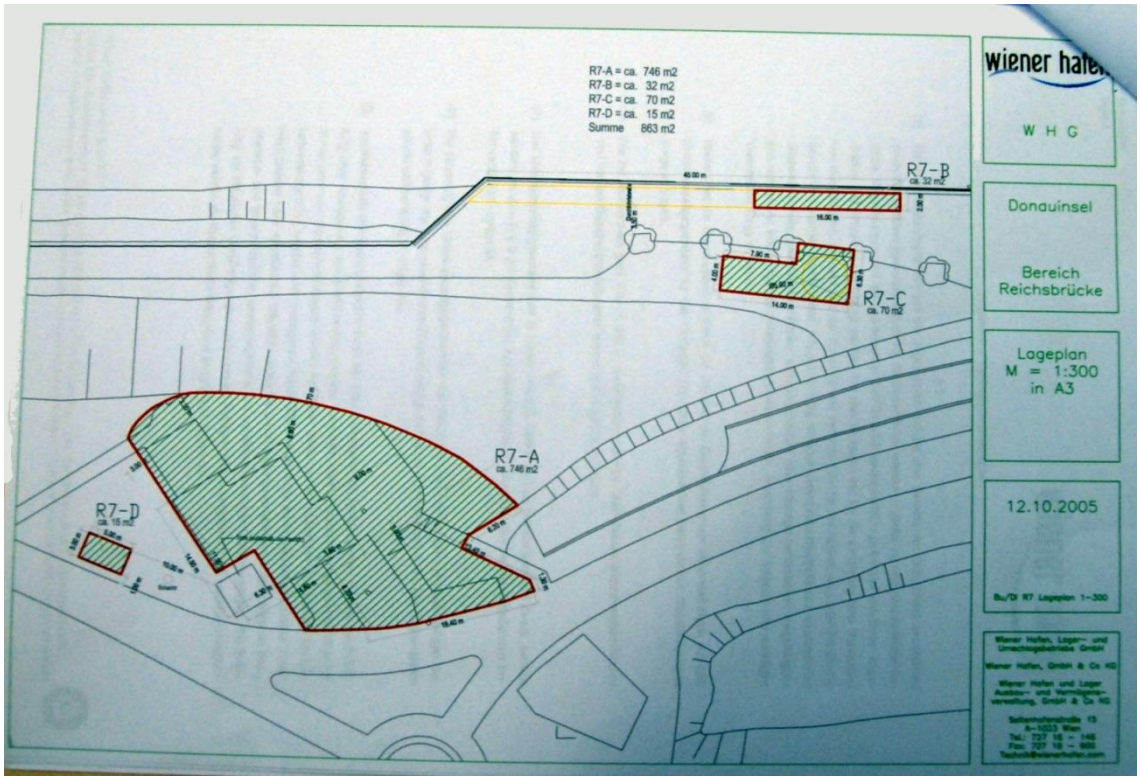
An dieser Stelle war anzumerken, dass die Wiener Hafen, GmbH & Co KG ihre Verwaltungstätigkeit infolge Aufkündigung durch die Magistratsabteilung 45 per 31. Dezember 2010 beendete und die Verwaltungsunterlagen übergab.

Ab dem 1. Jänner 2011 nahm die Magistratsabteilung 45 die Verwaltungstätigkeit auf und trat als Bestandgeberin in den bestehenden Vertrag ein.

Der Vertrag wurde von der Magistratsabteilung 45 unter der Nr. 458 im SAP RE-FX erfasst. Die Vorschreibung der Pachtzinse erfolgte nach entsprechender Anordnung automatisiert durch die zuständige Buchhaltung der Magistratsabteilung 6. Die Magistratsabteilung 45 verzichtete allerdings in den Jahren 2011 und 2012 auf die Vorlage der vereinbarten Unterlagen zum Jahresbruttoumsatz. Dies bewirkte, dass eine Vorschreibung des vertraglich vereinbarten umsatzabhängigen Pachtzinses unterlieb. Eine Begründung dazu konnte dem Stadtrechnungshof Wien nicht vorgelegt werden.

Dem Bestandvertrag war der in nachstehender Abb. 14 dargestellte Plan beigelegt:

Abbildung 14: Planbeilage zum Unterbestandvertrag betreffend einen Gastronomiebetrieb



Quelle: Magistratsabteilung 45

5.3.6.2 In der Vertragsergänzung vom 12. Dezember 2012 wurde eine Flächenreduzierung des Unterbestandvertrages vom 7. November 2005 mit der Bestandnehmerin und der Magistratsabteilung 45 vereinbart. Dabei erfolgte mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 2013 eine Verminderung der Fläche R 7A bis R 7D um die Fläche D von 15 m^2 auf die neue Gesamtfläche von 848 m^2. Der ursprünglich vereinbarte Sockelbetrag wurde mit der Vertragsergänzung an die neue Bestandfläche angepasst. Alle sonstigen Vertragsbedingungen blieben unverändert.

Der Vertrag wurde von der Magistratsabteilung 45 neuerlich unter der Nr. 458 im SAP RE-FX geführt. Die Vorschreibung der Pachtzinse erfolgte automatisiert durch die zuständige Buchhaltung der Magistratsabteilung 6. Für die Vertragsergänzung wurde der Bestandnehmerin ein Kostenbeitrag von 31,-- EUR zzgl. USt als Vertragserrichtungskosten verrechnet; dieser Betrag entsprach nicht dem im internen Gebührenspiegel der Magistratsabteilung 45 vorgesehenen Tarif.

Eine Planbeilage war den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Die Magistratsabteilung 45 verzichtete auch für das Jahr 2013 auf die Vorlage der vereinbarten Unterlagen zum Jahresbruttoumsatz. Ebenso unterblieb die Vorschreibung des vertraglich vereinbarten umsatzabhängigen Pachtzinses. Eine Begründung dazu lag dem Stadtrechnungshof Wien nicht vor.

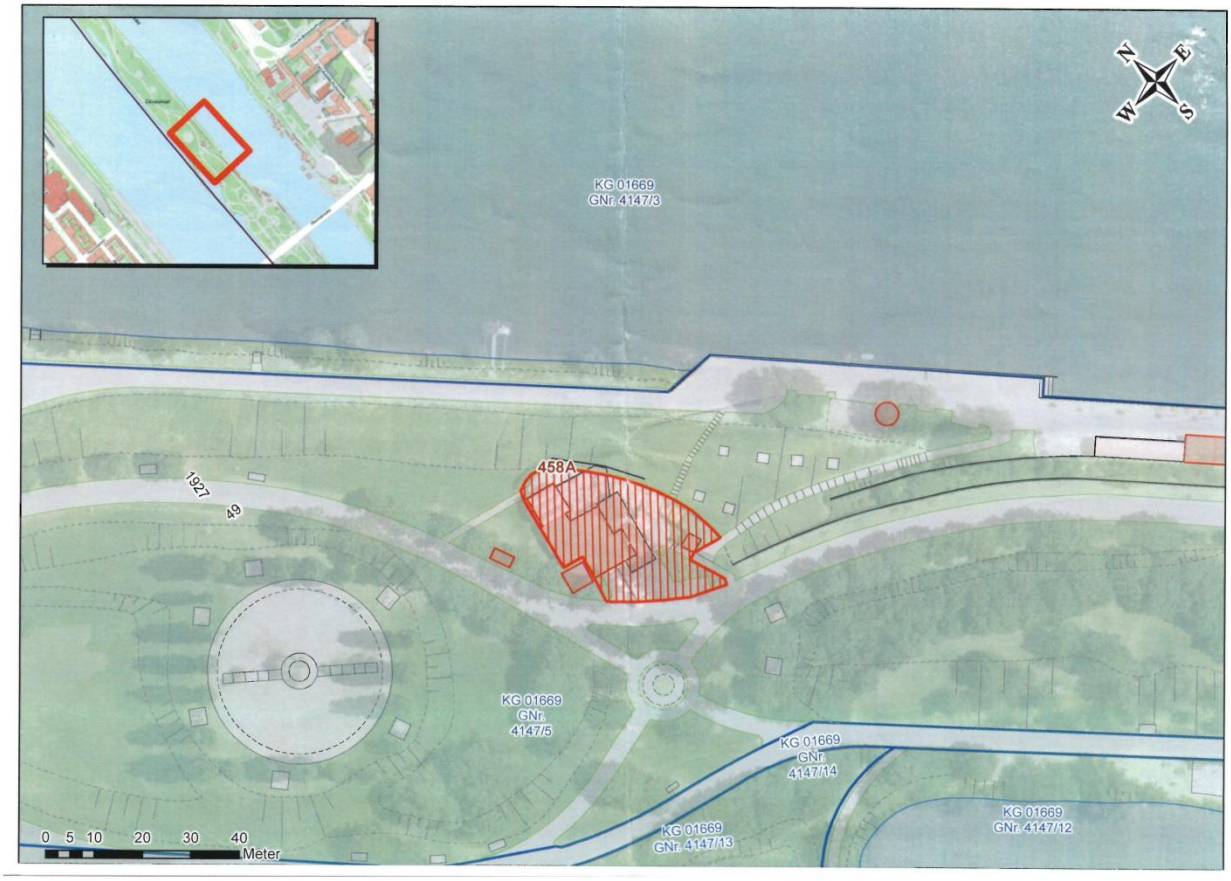
5.3.6.3 Mit einer weiteren Vertragsergänzung am 26. März 2014 wurde eine neuerliche Flächenreduzierung des Unterbestandvertrages zum Zweck eines Gastronomiebetriebes und zum Einstellen von Fahrrädern zwischen der Bestandnehmerin und der Magistratsabteilung 45 vereinbart. Dabei erfolgte eine Verminderung der Fläche R 7A bis R 7C um die Flächen B und C (insgesamt 102 m^2) auf die neue Gesamtfläche von 746 m^2 rückwirkend ab 1. Jänner 2014. Der vereinbarte Sockelbetrag wurde mit der Vertragsergänzung an die neue Bestandfläche angepasst. Alle sonstigen Vertragsbedingungen blieben unverändert.

Der Vertrag wurde von der Magistratsabteilung 45 unter der Nr. 458A im SAP RE-FX geführt. Die Vorschreibung der Pachtzinse erfolgte auf entsprechende Anordnung automatisiert durch die zuständige Buchhaltung der Magistratsabteilung 6. Die Magistratsabteilung 45 verzichtete für das Jahr 2014 auf die Vorlage der vereinbarten Unterlagen zum Jahresbruttoumsatz. Die Vorschreibung des vertraglich vereinbarten umsatzabhängigen Pachtzinses unterblieb neuerlich. Eine Begründung dazu lag dem Stadtrechnungshof Wien nicht vor.

Für die Vertragsergänzung wurde der Bestandnehmerin vertragskonform ein Verwaltungskostenbeitrag von 31,50 EUR zzgl. USt verrechnet; dieser entsprach nicht dem in der Magistratsabteilung 45 geltenden Tarif.

Die Planbeilage zur Vertragsergänzung ist nachstehender Abb. 15 zu entnehmen:

Abbildung 15: Planbeilage zu der Vertragsergänzung ab 1. Jänner 2014 (Flächenreduzierung)



Quelle: Magistratsabteilung 45

5.3.6.4 Die Magistratsabteilung 45 schloss am 9. August 2012 rückwirkend ab 1. August 2012 mit dem Bestandnehmenden des in den Pkten. 5.3.6.1 bis 5.3.6.3 genannten Gastronomielokales auf der Donauinsel einen weiteren Bestandvertrag über das Aufstellen von zwei Werbeschildern ab.

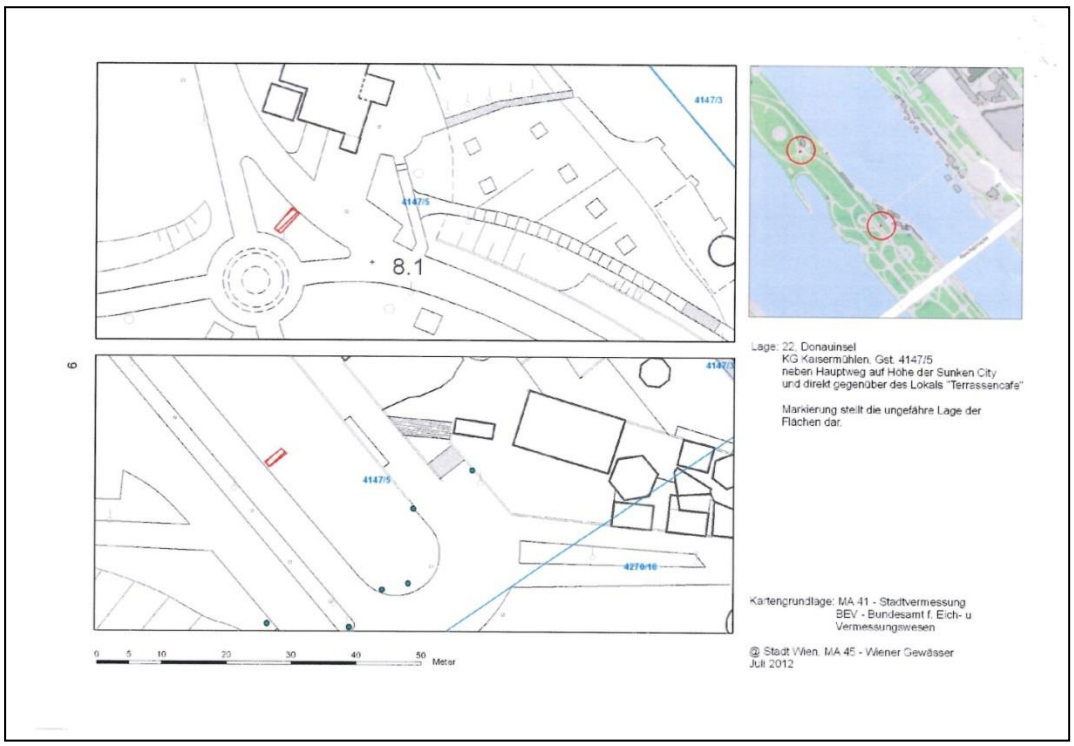
Das Vertragsverhältnis wurde bis 31. Dezember 2015 befristet und endete automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedurfte.

Der Vertrag wurde im SAP RE-FX unter der Nr. 478 geführt. Der aus einem fixen Betrag bestehende, nach dem VPI 2010 indexierte Pachtzins, gelangte ohne Indexanpassung zur Vorschreibung.

Der vertraglich einmalig vereinbarte und vorgeschriebene Verwaltungskostenbeitrag in der Höhe von 171,-- EUR exkl. USt entsprach dem Tarif des internen Gebührenspiegels der Magistratsabteilung 45.

Die Positionierung der Werbeschilder an zwei unterschiedlichen Standorten war dem beigelegten Plan zum Bestandvertrag zu entnehmen (s. Abb. 16):

Abbildung 16: Planbeilage über zwei Werbeschilder für ein Gastronomielokal



Quelle: Magistratsabteilung 45

5.3.6.5 Die Magistratsabteilung 45 schloss am 29. Juni 2016 mit einer anderen Bestandnehmerin für das unter den Pkten. 5.3.6.1 bis 5.3.6.3 beschriebene Gastronomielokal einen neuen Bestandvertrag auf die Dauer von drei Jahren rückwirkend ab 1. Jänner 2016 ab. Der Vertrag endet am 31. Dezember 2018, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Als Vertragsgegenstand waren Teile der auf der Donauinsel gelegenen Grundflächen der Gst.Nr. 4147/5 der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 382 im Ausmaß von 746 m^2 (R 7A) und 5,36 lfm (R 7B) vereinbart. Der Nutzungszweck der in Bestand gegebenen Grundfläche beinhaltete die Belassung des auf der Grundfläche befindlichen Superädifikates durch die Bestandnehmerin sowie das Aufstellen von drei Werbetafeln auf den mit R 7B bezeichneten Flächen auf Dauer dieses Vertrages.

Der Vertrag beinhaltete unter Pkt. 1 nachstehende wesentliche Bedingungen:

"Dieser Vertrag wird unter folgenden aufschiebenden Bedingungen abgeschlossen, welche beide bis spätestens 30.06.2016 eintreten müssen, damit dieser Vertrag rechtswirksam wird:

a) Nachweis des Eigentumserwerbs durch die Bestandnehmerin am gegenständlichen Superädifikat durch Übermittlung des Beschlusses des BG Donaustadt über die erfolgte Hinterlegung des Kaufvertrages der Bestandnehmerin über das Superädifikat,
b) Unterfertigung eines gerichtlichen Räumungsvergleiches durch die Bestandnehmerin, in dem diese sich zur Übergabe des Bestandgegenstandes spätestens mit Ablauf dieses Vertrages am 31.12.2018 verpflichtet."

Der geforderte Nachweis des Eigentumserwerbs lag vor. Ein unterfertigter gerichtlicher Räumungsvergleich war den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Laut Pkt. 6.13 des Vertrages traf die Bestandnehmerin hinsichtlich des auf dem Bestandgegenstand betriebenen Unternehmens in der Zeit vom 1. Mai bis 30. September eines jeden Jahres die Betriebspflicht. Die Bestandnehmerin war während der aufrech-

ten Dauer dieses Vertrages nicht berechtigt, die ausgeübten Betriebstätigkeiten - wenn auch nur vorübergehend - teilweise oder zur Gänze einzustellen.

Im Vertragspkt. 6.14 verpflichtete sich die Bestandnehmerin, jedermann während der Öffnungszeiten des auf dem Vertragsgegenstand betriebenen Unternehmens, unentgeltlich den Zugang zu den auf dem Vertragsgegenstand befindlichen Toilettenanlagen zu ermöglichen und dies auch nach außen hin ersichtlich zu machen. Die Bestandnehmerin verpflichtete sich weiter vertraglich die Toilettenanlagen auf ihre Kosten zu erhalten und zu reinigen bzw. reinigen zu lassen. Im Gegensatz zum vorigen Vertrag war das Bereitstellen der WC-Anlagen für die Öffentlichkeit an keinen Zuschuss durch die Stadt Wien gebunden.

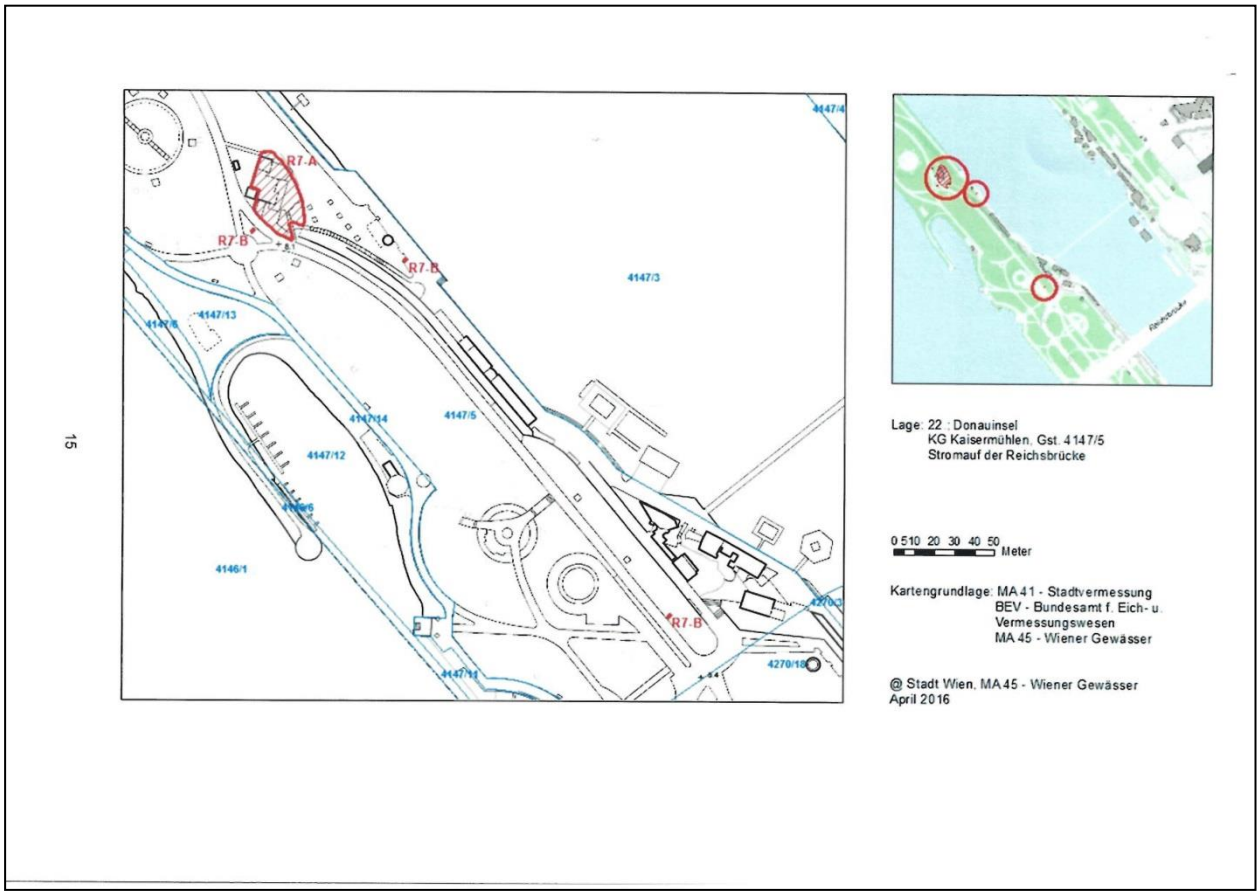
Als Pachtzins war ein festgelegter Prozentsatz des Bruttoumsatzes p.a., mindestens jedoch ein gemäß VPI 2010 wertbeständiger Mindestbestandzins, vereinbart.

Der Vertrag wurde im SAP RE-FX unter der Nr. 532 geführt. Für das Jahr 2016 wurde der vertraglich vereinbarte Mindestbestandzins vorgeschrieben; Nachweise zur Vorschreibung eines umsatzabhängigen Pachtzinses waren den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Vertraglich wurde ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in der Höhe von 182,-- EUR exkl. USt vereinbart und der Bestandnehmerin in Rechnung gestellt. Dieser Verwaltungskostenbeitrag entsprach dem Tarif des internen Gebührenspiegels der Magistratsabteilung 45.

Der nachstehenden Abbildung ist die Planbeilage zum Bestandvertrag ab 1. Jänner 2016 zu entnehmen:

Abbildung 17: Planbeilage zum Bestandvertrag ab 1. Jänner 2016



Quelle: Magistratsabteilung 45

5.3.7 Verträge betreffend einen Gastronomiebetrieb

Die vorgelegten Verträge eines Gastronomiebetriebes sind nachstehender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 6: Vertragsverhältnisse betreffend einen Gastronomiebetrieb

Punkt	SAP RE-FX	Ort	Bestandgeberin	Beginn	Ende	Vertragserrichtungskosten in EUR (exkl. USt)
5.3.7.1	285	LiVD	MA 45	01.01.2009	31.03.2011	26,16
5.3.7.2	285	LiVD	MA 45	01.04.2011	31.03.2012	166,00
5.3.7.3	285A	LiVD	MA 45	01.04.2012	31.12.2021	30,00

Quelle: Magistratsabteilung 45, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Auf die in der Tabelle angeführten Vertragsverhältnisse wird in den nachfolgenden Pkten. 5.3.7.1 bis 5.3.7.3 eingegangen.

5.3.7.1 Die Magistratsabteilung 45 schloss am 24. März 2009 als Bestandgeberin mit einer Gaststättenbetriebsgesellschaft als Bestandnehmerin ein Benützungsübereinkommen rückwirkend mit 1. Jänner 2009 auf die Dauer von zehn Jahren bis 31. Dezember 2018 ab. Der Gegenstand des Benützungsübereinkommens war eine auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau gelegene Grundfläche in der Kat.Gem. Kaiserebersdorf Herrschaft EZ 27, Teilfläche der Gst.Nr. 406/3, im Ausmaß von 983,50 m^2 zur Führung eines gastronomischen Betriebes samt den erforderlichen Nebeneinrichtungen.

Als Bestandzins wurde ein festgelegter Prozentsatz des Jahresbruttoumsatzes, mindestens jedoch ein Mindestbestandzins p.a. zzgl. USt vereinbart. Dieses Entgelt war nach dem VPI 2009 wertgesichert und jeweils nach Vorschreibung fällig. Zur Ermittlung des sich ergebenden, den Mindestbestandzins übersteigenden Bestandzins war bis längstens 31. März des auf das Bestandjahr folgenden Jahres unaufgefordert eine Aufstellung über die Gesamteinnahmen und den erzielten Umsatz an die Magistratsabteilung 45 zu übermitteln.

Ob und inwieweit diese Vertragsverpflichtung erfüllt wurde, war den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

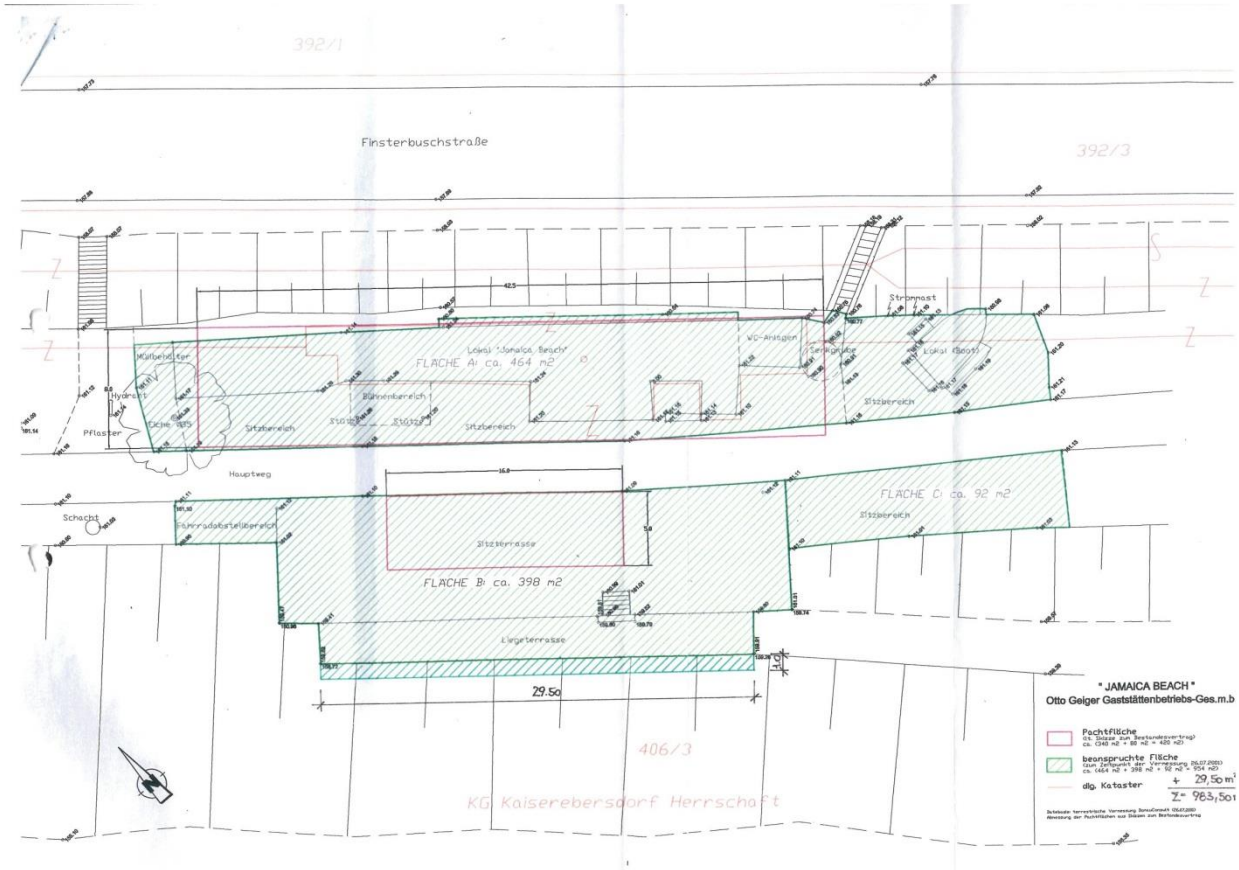
Die firmenmäßige Unterfertigung des Bestandvertrages stimmte mit der tatsächlichen Bestandnehmerin nicht überein.

Für die Vertragserrichtung waren lt. Vertrag 26,16 EUR exkl. USt als Bearbeitungsgebühr vereinbart. Die Höhe der verrechneten Bearbeitungsgebühr konnte nicht überprüft werden, da der vorgelegte Gebührenspiegel erst Beträge ab dem Jahr 2011 auswies.

Der Vertrag wurde im SAP RE-FX unter der Nr. 285 geführt. Die Vorschreibung einer umsatzabhängigen Pacht durch die Magistratsabteilung 45 unterblieb.

Dem Benützungsübereinkommen lag ein Plan bei, der nachstehenden Abb. 18 zu entnehmen ist:

Abbildung 18: Planbeilage zum Benützungsübereinkommen ab 1. Jänner 2009



Quelle: Magistratsabteilung 45

Den internen Unterlagen war zu entnehmen, dass dieser Vertrag mit 31. März 2011 beendet und durch einen neuen Vertrag ersetzt wurde. Eine gesonderte Auflösungsvereinbarung war von der Magistratsabteilung 45 nicht vorgesehen, anstelle einer solchen war im neu abgeschlossenen Vertrag über die Bestandfläche (s. Pkt. 5.3.7.2) folgender Passus enthalten:

"Die Bestandgeberin und die Bestandnehmerin kommen hiermit überein, dass für die in Punkt 1 genannte Grundflache ab dem Vertragsbeginn gemäß Punkt 3.1 dieses Vertrages alle möglicherweise vorhandenen, vor Abschluss dieses Vertrages getroffenen,

mündlichen oder schriftlichen Vereinbarungen und bestehenden Nutzungsverträge durch den gegenständlichen Bestandvertrag ersetzt werden."

5.3.7.2 Die Magistratsabteilung 45 schloss am 22. März 2011 als Bestandgeberin mit einer Kommanditgesellschaft als Bestandnehmerin einen befristeten Bestandvertrag beginnend mit 1. April 2011 bis 31. Dezember 2021 ab. Der Gegenstand des Bestandvertrages war die auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau in der Kat.Gem. Kaiserebersdorf Herrschaft EZ 27 gelegene Grundfläche, Teilfläche der Gst.Nr. 406/3, im Ausmaß von 995 m^2 zur Führung eines gastronomischen Betriebes samt den erforderlichen Nebeneinrichtungen.

Als Bestandzins wurde ein festgelegter Prozentsatz des Jahresbruttoumsatzes, mindestens jedoch ein Mindestbestandzins zzgl. USt vereinbart. Dieser Mindestbestandzins war nach dem VPI 2010 wertgesichert jeweils vierteljährlich im Vorhinein in gleichen Raten am 20. Jänner, 20. April, 20. Juni und 20. Oktober jeden Jahres, vermehrt um die Wertsicherung, fällig.

Die Bestandnehmerin verpflichtete sich, der Bestandgeberin bis längstens 30. Juni eines jeden Jahres die jeweilige Umsatzsteuererklärung für das vorangegangene Kalenderjahr vorzulegen. Sofern der aufgrund des erzielten Bruttoumsatzes zu bezahlende Bestandzins den Mindestzins überschreitet, war der jeweilige Differenzbetrag von der Bestandnehmerin binnen zwei Wochen nach Vorschreibung durch die Bestandgeberin zu entrichten. Weiters verpflichtete sich die Bestandnehmerin, der Stadt Wien bzw. den von ihnen beauftragten Prüfungsorganen Einsicht in die Originalbelege zu gewähren.

Ob und inwieweit diese Vertragsverpflichtung erfüllt wurde, war den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Im Vertragspkt. 6.4 verpflichtete sich die Bestandnehmerin, jedermann während der Öffnungszeiten des auf dem Vertragsgegenstand betriebenen Unternehmens unentgeltlich den Zugang zu den auf dem Vertragsgegenstand befindlichen Toilettenanlagen zu ermöglichen. Die Ersichtlichmachung nach außen war vertraglich allerdings nicht vor-

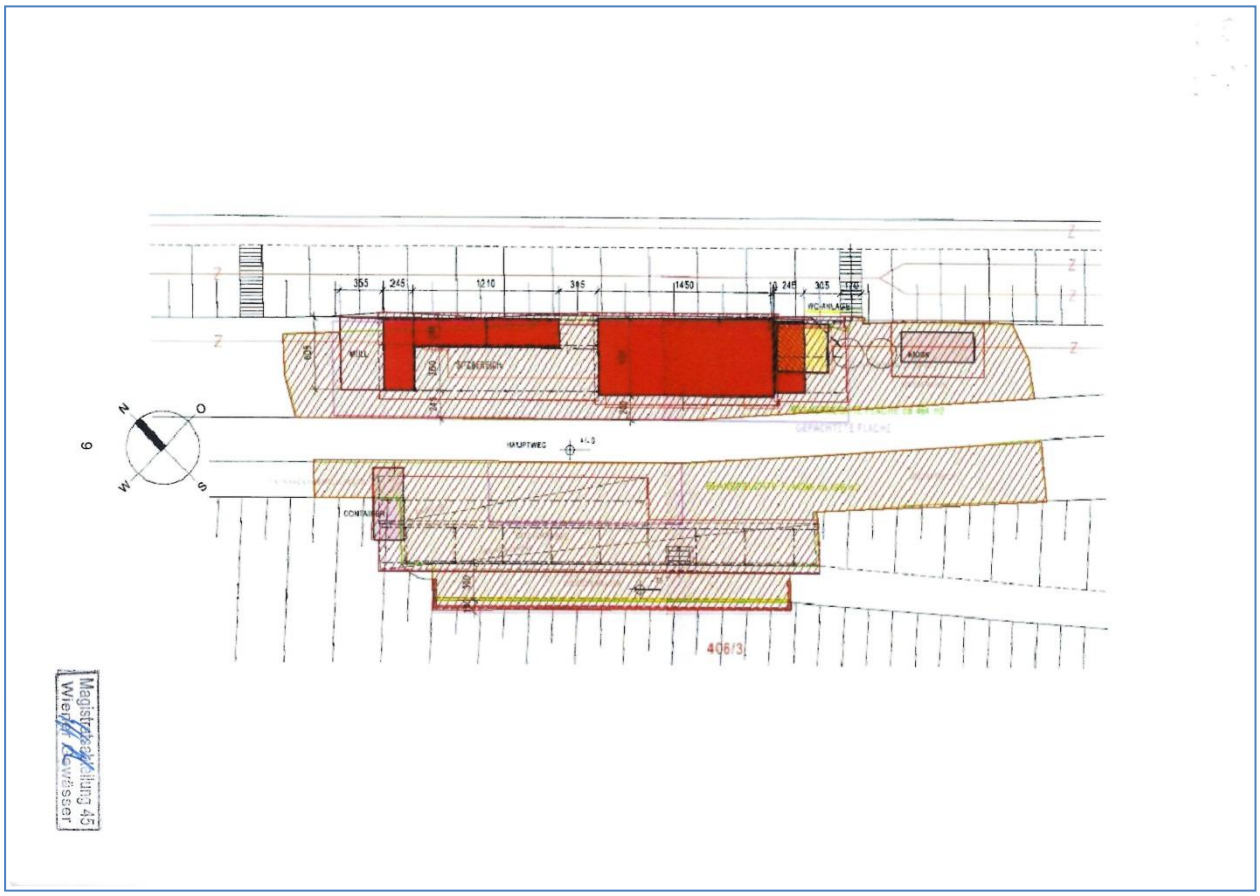
gesehen. Die Bestandnehmerin verpflichtete sich weiter vertraglich die Toilettenanlagen auf ihre Kosten zu erhalten und zu reinigen bzw. reinigen zu lassen.

Für die Vertragserrichtung waren lt. Vertrag 166,-- EUR exkl. USt vereinbart, dieser Betrag entsprach dem festgesetzten Tarif des internen Gebührenspiegels der Magistratsabteilung 45.

Der Vertrag wurde im SAP RE-FX ebenfalls unter der Nr. 285 geführt. Die Vorschreibung einer umsatzabhängigen Pacht unterblieb.

Dem Bestandvertrag war ein Plan beigelegt, der nachstehenden Abb. 19 zu entnehmen ist:

Abbildung 19: Planbeilage zum Bestandvertrag ab 1. April 2011



Quelle: Magistratsabteilung 45

Den internen Unterlagen war wiederum zu entnehmen, dass der Vertrag mit 31. März 2012 beendet und durch einen neuen Vertrag ersetzt wurde. Eine gesonderte Auflösungsvereinbarung war von der Magistratsabteilung 45 nicht vorgesehen, anstelle einer solchen war im neu abgeschlossenen Vertrag über die Bestandfläche (s. Pkt. 5.3.7.3) folgender Passus enthalten:

"Die Bestandgeberin und die Bestandnehmerin kommen hiermit überein, dass für die in Punkt 1 genannte Grundflache ab dem Vertragsbeginn gemäß Punkt 3.1 dieses Vertrages alle möglicherweise vorhandenen, vor Abschluss dieses Vertrages getroffenen, mündlichen oder schriftlichen Vereinbarungen und bestehenden Nutzungsverträge durch den gegenständlichen Bestandvertrag ersetzt werden."

5.3.7.3 Die Magistratsabteilung 45 schloss am 28. Februar 2012 als Bestandgeberin mit der - wie bereits unter Pkt. 5.3.7.2 angeführten - Kommanditgesellschaft als Bestandnehmerin neuerlich einen befristeten Bestandvertrag ab. Der Vertragsbeginn wurde beginnend mit 1. April 2012, das Ende mit 31. Dezember 2021 vereinbart. Der Gegenstand des Bestandvertrages war wiederum die auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau in der Kat.Gem. Kaiserebersdorf Herrschaft EZ 27 gelegene Grundfläche, Teilfläche der Gst.Nr. 406/3, im Ausmaß von 1.140 m^2 zur Führung eines gastronomischen Betriebes samt den erforderlichen Nebeneinrichtungen. Die im Vertrag rot schraffierte eingezeichnete Fläche (ca. 1.078 m^2) war ausschließlich zur Führung eines gastronomischen Betriebes vorgesehen, die blau schraffierte Fläche (ca. 62 m^2) wurde der Bestandnehmerin gegen ein geringes Entgelt zur Erhaltung übertragen.

Als Bestandzins wurde ein festgelegter Prozentsatz des Jahresbruttoumsatzes, mindestens jedoch ein Mindestbestandzins zzgl. USt vereinbart, wobei der vereinbarte Mindestbestandzins pro m^2 geringfügig unterhalb des vorigen Mindestbestandzinses lag. Dieser Mindestbestandzins war nach dem VPI 2010 wertgesichert jeweils vierteljährlich innerhalb der bei der Zahlungsaufforderung vorgegebenen Frist im Vorhinein fällig.

Die Bestandnehmerin verpflichtete sich, der Bestandgeberin bis längstens 30. Juni eines jeden Jahres die jeweilige Umsatzsteuererklärung für das vorangegangene Kalen-

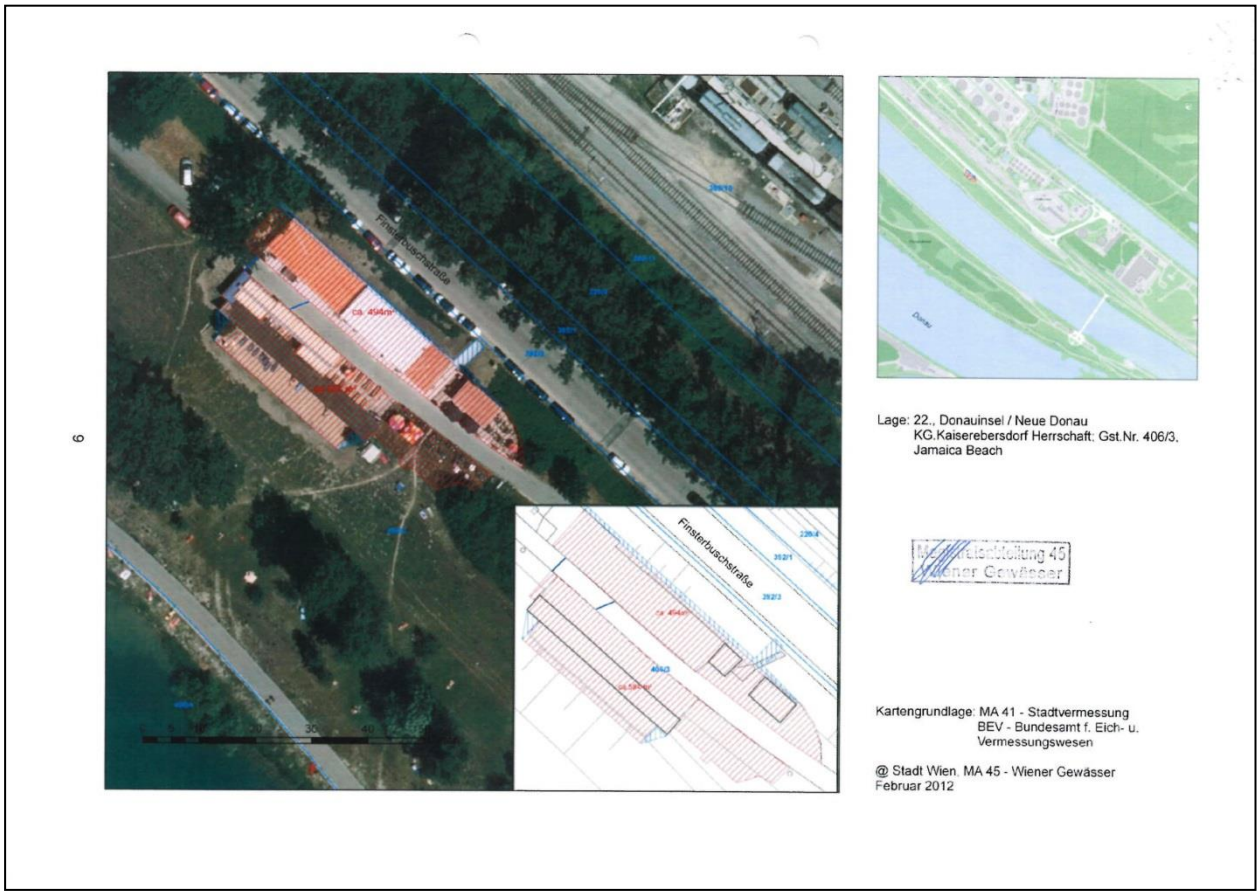
derjahr vorzulegen. Sofern der aufgrund des erzielten Bruttoumsatzes zu bezahlende Bestandzins den Mindestzins überschreitet, war der jeweilige Differenzbetrag von der Bestandnehmerin binnen zwei Wochen nach Vorschreibung durch die Bestandgeberin zu entrichten. Weiters verpflichtete sich die Bestandnehmerin, der Stadt Wien bzw. den von ihnen beauftragten Prüfungsorganen Einsicht in die Originalbelege zu gewähren.

Ob und inwieweit diese Vertragsverpflichtung erfüllt wurde, war den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen. Die Vorschreibung einer umsatzabhängigen Pacht unterblieb. Im Vertragspkt. 6.4 verpflichtete sich die Bestandnehmerin, jedermann während der Öffnungszeiten des auf dem Vertragsgegenstand betriebenen Unternehmens, unentgeltlich den Zugang zu den auf dem Vertragsgegenstand befindlichen Toilettenanlagen zu ermöglichen und dies auch nach außen hin ersichtlich zu machen. Die Bestandnehmerin verpflichtete sich weiter vertraglich die Toilettenanlagen auf ihre Kosten zu erhalten und zu reinigen bzw. reinigen zu lassen.

Der gegenständliche Vertrag führte lt. Magistratsabteilung 45 die Vertragsnummer 285; die Magistratsabteilung 6 schrieb allerdings die Bestandzinse im System SAP RE-FX unter der Vertragsnummer 285A vor. Die vertraglich vereinbarte Indexanpassung blieb in den Jahren 2013 bis 2015 unberücksichtigt. Erst ab April 2016 stellte die Magistratsabteilung 6 nachträglich die aus der Indexanpassung resultierenden Beträge der Bestandnehmerin in Rechnung. Die Vorschreibung dieser Beträge war für den Stadtrechnungshof Wien mangels ausreichender Dokumentation der vorgelegten Unterlagen nicht nachvollziehbar. Für die Vertragserrichtung waren lt. Vertrag 30,-- EUR exkl. USt vereinbart, dieser Betrag entsprach nicht dem im internen Gebührenspiegel der Magistratsabteilung 45 vorgesehenen Betrag.

Dem Bestandvertrag war ein Plan beigelegt, der nachstehenden Abb. 20 zu entnehmen ist:

Abbildung 20: Planbeilage zum Bestandvertrag ab 1. April 2012



Quelle: Magistratsabteilung 45

5.3.8 Unterbestandvertrag betreffend eines Schanigartens

Die vorgelegten Verträge betreffend eines Schanigartens sind nachstehender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 7: Vertragsverhältnisse betreffend eines Schanigartens

Punkt	SAP RE-FX	Ort	Bestandgeberin	Beginn	Ende	Vertragserrich-tungskosten in EUR (exkl. USt)
5.3.8.1	463	LiVD	Wiener Hafen	01.07.2008	31.12.2011	-
5.3.8.2	-	LiVD	Wiener Hafen	01.01.2010	30.09.2013	-
5.3.8.3	463	LiVD	MA 45	01.01.2012	31.12.2013	166,00
5.3.8.4	488	LiVD	MA 45	01.01.2014	31.12.2014	175,00
5.3.8.5	488a	LiVD	MA 45	01.01.2015	31.12.2015	180,30
5.3.8.6	520	LiVD	MA 45	01.01.2016	31.12.2016	180,30

Quelle: Magistratsabteilung 45, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

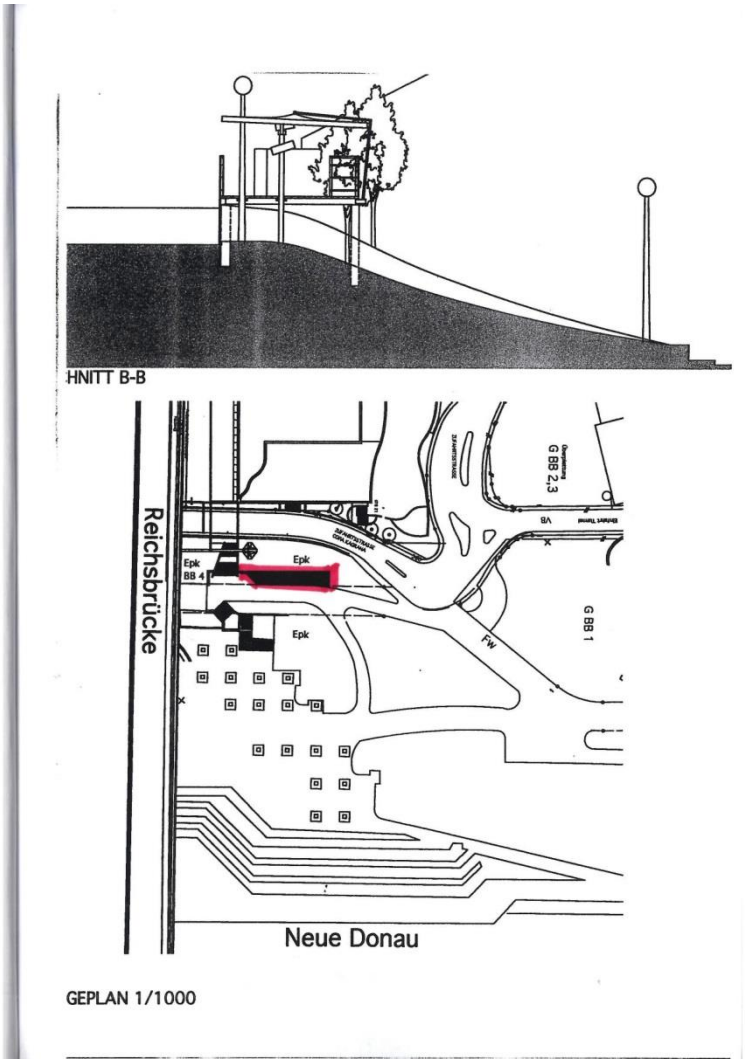
Auf die in der Tabelle angeführten Vertragsverhältnisse wird in den nachfolgenden Pkten. 5.3.8.1 bis 5.3.8.6 eingegangen.

5.3.8.1 Die Wiener Hafen, GmbH & Co KG schloss am 6. November 2008 rückwirkend mit 1. Juli 2008 einen Unterbestandvertrag über eine Teilfläche auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau auf der Gst.Nr. 4270/22 in der Kat.Gem. Kaisermühlen EZ 293 im Ausmaß von rd. 81 m^2 ab. Der Vertragsgegenstand war ein Schanigarten als Ergänzung zu einem in unmittelbarer Nähe befindlichen Lokal. Die Freihaltung des Radweges war zu gewährleisten, zudem waren Vorkehrungen zu treffen, dass sich kein Inventar auf dem Weg befinden kann und es zu keiner Ansammlung von Gästen auf dem Weg kommt.

Für das Kalenderjahr 2008 wurde aufgrund von Verzögerungen in einem Baubewilligungsverfahren ein verminderter Unterbestandzins vereinbart. Der ab 1. Jänner 2009 vorgeschriebene Unterbestandzins war gemäß VPI 2005 indexiert und zur Gänze jeweils am 15. Juli des Jahres fällig. Das Vertragsende wurde mit 30. September 2013 festgelegt, eine Verlängerungsoption bis 30. September 2018 war vertraglich vorgesehen.

Dem Unterbestandvertrag lag folgende Planbeilage bei, die der nachstehenden Abb. 21 zu entnehmen ist:

Abbildung 21: Planbeilage zum Unterbestandvertrag ab 1. Juli 2008



Quelle: Magistratsabteilung 45

5.3.8.2 In einem ersten Nachtrag zum Unterbestandvertrag vom 6. November 2008 vereinbarte die Wiener Hafen, GmbH & Co KG als Bestandgeberin mit der Bestandnehmerin die bestehende Fläche an die Geländeform anzupassen und um 6 m^2 zu vergrößern. In diesem Nachtrag vom 10. November 2009 wurde die Bestandfläche ab 1. Jänner 2010 mit 87 m^2 festgelegt, der Unterbestandzins p.a. erhöhte sich aliquot. Sämtliche übrigen Bedingungen aus dem Unterbestandvertrag blieben für diesen Nachtrag gültig.

Diesem Nachtrag lag keine Planbeilage bei.

Den Angaben der Magistratsabteilung 45 zufolge endete dieser Vertrag mit 31. Dezember 2011. Die Vorschreibung des Pachtzinses für das Kalenderjahr 2011 erfolgte durch die Magistratsabteilung 6 durch eine Einzelvorschreibung.

5.3.8.3 Die Magistratsabteilung 45 als Bestandgeberin schloss am 24. Jänner 2012 mit einer Gesellschaft einen Bestandvertrag betreffend den bereits unter Pkt. 5.3.8.1 erwähnten Schanigarten ab. Die Vertragsfläche wurde vergrößert und mit 280 m^2 festgesetzt. Der Bestandzins erhöhte sich aufgrund der größeren Fläche gegenüber dem Vorjahr um 16,6 %; wobei sich der durchschnittliche m^2-Preis verringerte. Eine Indexierung nach VPI 2010 war vereinbart. Das Vertragsverhältnis begann am 1. Jänner 2012 und endete am 31. Dezember 2013. Die Verwendung des Vertragsgegenstandes war ausschließlich für gastronomische Zwecke (Schanigarten) in Verbund mit einem in der Nähe befindlichen Lokal vorgesehen.

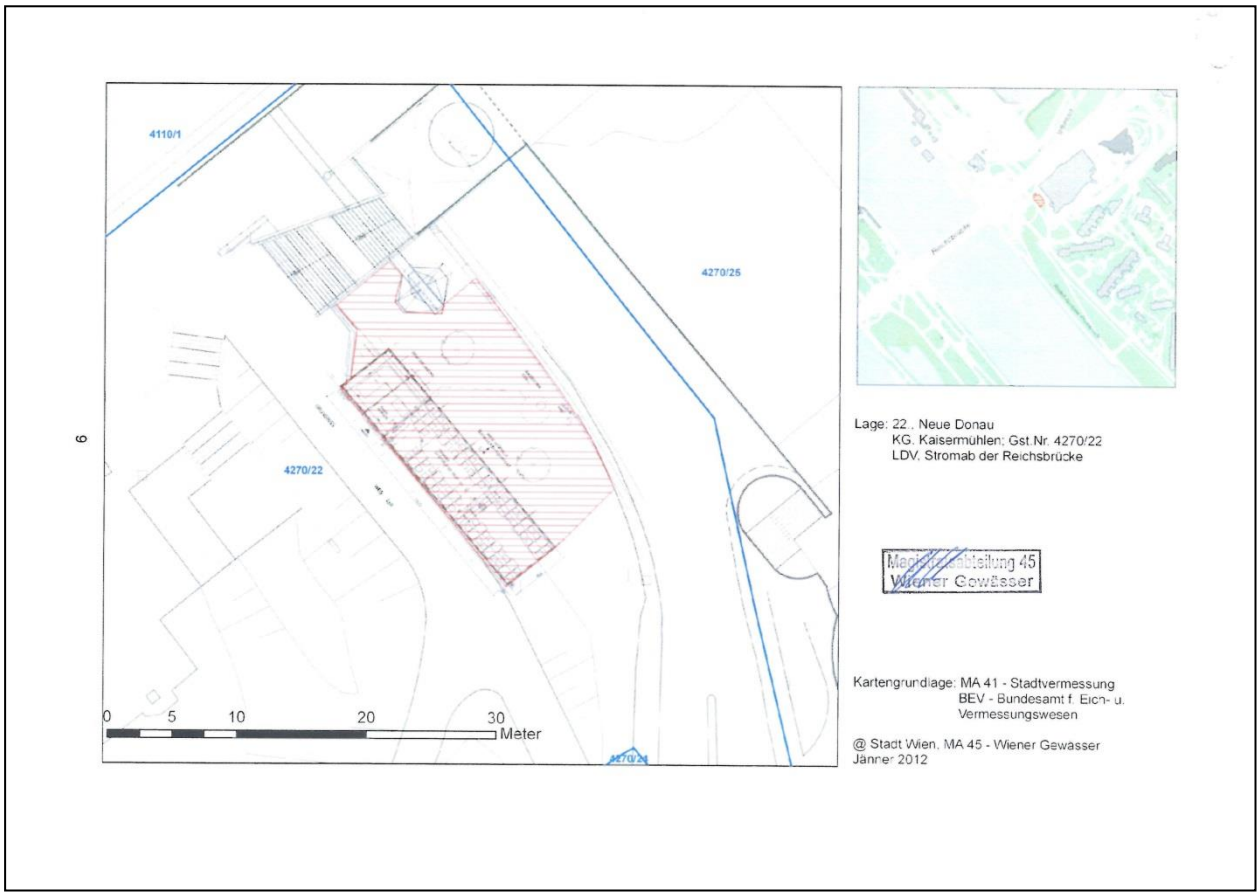
Auffallend war, dass die angeführte Bestandnehmerin im Bestandvertrag nicht mit ihrer korrekten Firmenbezeichnung angeführt war. Ein entsprechender Hinweis erfolgte durch die Bestandnehmerin aufgrund der Pachtzinsvorschreibung an die zuständige Buchhaltungsabteilung. Die unrichtige Firmenbezeichnung wurde im Bestandvertrag nicht korrigiert. Hinsichtlich der Gültigkeit des Bestandvertrages wird auf die Ausführungen im Pkt. 5.3.4.1 verwiesen. Die firmenmäßige Unterfertigung des Bestandvertrages erfolgte z.T. in Ermangelung fehlender Firmenstempel sowie fehlender Namensangaben bei der Bestandnehmerin nicht ordnungsgemäß.

Der Vertrag wurde unter der Nr. 463 im System SAP RE-FX evident geführt und von der zuständigen Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 automatisch vorgeschrieben. Die für das Jahr 2013 vorgesehene Verrechnung der Indexanpassung erfolgte verspätet im Jahr 2016.

Die vertraglich vereinbarten Vertragserrichtungskosten betrugen 166,-- EUR exkl. USt und entsprachen zu diesem Zeitpunkt dem in der Magistratsabteilung 45 geltenden Tarif.

Dem Bestandvertrag lag die in nachstehender Abb. 22 angeführte Planbeilage bei:

Abbildung 22: Planbeilage zum Bestandvertrag ab 1. Jänner 2012 bzw. 1. Jänner 2016



Quelle: Magistratsabteilung 45

5.3.8.4 Die Magistratsabteilung 45 als Bestandgeberin schloss am 8. Jänner 2014 mit derselben Gesellschaft einen Bestandvertrag betreffend den bereits unter Pkt. 5.3.8.3 erwähnten Schanigarten ab. Die Vertragsfläche blieb mit 280 m^2 unverändert. Gegenüber dem Vorjahr wurde ein höherer Bestandzins vereinbart, der vertraglich nach Erhalt der Zahlungsaufforderung zu entrichten war. Das Vertragsverhältnis wurde auf die Dauer von einem Jahr beginnend mit 1. Jänner 2014 abgeschlossen. Obwohl der Vertrag auf ein Jahr befristet war, wurde eine Indexierung des Bestandzinses nach dem VPI 2010 vertraglich vereinbart.

Die Verwendung des Vertragsgegenstandes war weiterhin ausschließlich für gastronomische Zwecke (Schanigarten) in Verbund mit einem in der Nähe befindlichen Lokal vorgesehen.

Der Vertrag wurde unter der Nr. 488 im System SAP RE-FX evident geführt, der Bestandzins wurde von der zuständigen Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 am 26. März 2014 fristgerecht - die Frist zur Einzahlung war mit 15. April 2014 vorgegeben - vorgeschrieben.

Die vertraglich vereinbarten Vertragserrichtungskosten betrugen 175,-- EUR exkl. USt und entsprachen zu diesem Zeitpunkt dem in der Magistratsabteilung 45 geltenden Gebührenspiegel.

Dem Vertrag lag die in nachstehender Abb. 23 dargestellte Planbeilage bei:

Abbildung 23: Planbeilage zum Bestandvertrag ab 1. Jänner 2014 bzw. 1. Jänner 2015

Quelle: Magistratsabteilung 45

5.3.8.5 Die Magistratsabteilung 45 als Bestandgeberin schloss am 25. März 2015 mit derselben Gesellschaft einen neuerlichen Bestandvertrag betreffend den bereits unter Pkt. 5.3.8.4 erwähnten Schanigarten ab. Die Vertragsfläche blieb mit 280 m^2 unverändert. Gegenüber dem Vorjahr wurde ein höherer Bestandzins vereinbart, der vertraglich nach Erhalt der Zahlungsaufforderung zu entrichten war. Das Vertragsverhältnis wurde auf die Dauer von einem Jahr rückwirkend mit 1. Jänner 2015 abgeschlossen. Obwohl der Vertrag auf ein Jahr befristet war, wurde eine Indexierung des Bestandzinses nach dem VPI 2010 vertraglich vereinbart.

Die Verwendung des Vertragsgegenstandes war weiterhin ausschließlich für gastronomische Zwecke (Schanigarten) im Verbund mit einem in der Nähe befindlichen Lokal vorgesehen.

Der Vertrag wurde unter der Nr. 488A im System SAP RE-FX evident geführt und von der Magistratsabteilung 6 verrechnet. Die Übermittlung des gegengezeichneten Vertrages durch die Magistratsabteilung 45 an die Magistratsabteilung 6 zur Vorschreibung des Pachtzinses erfolgte erst am 20. Mai 2015.

Die vertraglich vereinbarten Vertragserrichtungskosten betrugen 180,30 EUR exkl. USt. Diese entsprachen dem festgesetzten Tarif des internen Gebührenspiegels der Magistratsabteilung 45.

Dem Vertrag lag die idente Planbeilage lt. Abb. 23 (Pkt. 5.3.8.4) bei.

5.3.8.6 Die Magistratsabteilung 45 als Bestandgeberin schloss am 23. November 2015 mit der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH einen Bestandvertrag betreffend den bereits unter Pkt. 5.3.8.5 erwähnten Schanigarten ab. Die Vertragsfläche blieb mit 280 m^2 unverändert. Das Vertragsverhältnis wurde auf die Dauer von zwei Jahren beginnend mit 1. Jänner 2016 abgeschlossen und erlischt am 31. Dezember 2017, ohne dass es hiezu einer Kündigung oder sonstigen Maßnahme durch die Bestandgeberin bedarf. Unabhängig davon kann das Vertragsverhältnis von beiden Vertragsparteien ohne Angabe von Gründen zum letzten Tag eines Monats unter Einhaltung einer Kün-

digungsfrist von drei Monaten mit eingeschriebenem Brief gekündigt werden. Eine Betriebspflicht war nicht vereinbart.

Die Verwendung des Vertragsgegenstandes war weiterhin ausschließlich für gastronomische Zwecke (Schanigarten) im Verbund mit einem in der Nähe befindlichen Lokal vorgesehen. Der Bestandnehmerin war vertraglich ausdrücklich gestattet, den Vertragsgegenstand an eine dritte Person oder ein Unternehmen in Unterbestand zu geben.

Gegenüber den in den Vorjahren abgeschlossenen Bestandverträgen über diese Fläche wurde der Bestandzins erheblich herabgesetzt und mit 1,50 EUR exkl. USt p.a. vereinbart, zahlbar innerhalb der in der diesbezüglichen Zahlungsaufforderung vorgegebenen Frist. An dieser Stelle war anzumerken, dass keine Wertsicherung vereinbart war. Darüber hinaus war im Fall einer Unterverpachtung der Fläche die Bestandnehmerin verpflichtet, 80 % der Einnahmen dieser Unterverpachtung an die Bestandgeberin zu überweisen.

Die Vertragserrichtungskosten wurden vertraglich mit 180,30 EUR exkl. USt vereinbart; dies entsprach zu diesem Zeitpunkt dem in der Magistratsabteilung 45 geltenden Gebührenspiegel. Der Vertrag wurde unter der Nr. 520 im System SAP RE-FX evident geführt. Die Magistratsabteilung 6 verbuchte für das Jahr 2016 Einnahmen in der Höhe von 1,50 EUR exkl. USt.

Mit der Vereinbarung vom 5. Jänner 2017 lösten die Magistratsabteilung 45 und die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH den gegenständlichen Bestandvertrag einvernehmlich zum 31. Dezember 2016 auf.

Dem Vertrag lag die idente Planbeilage lt. Abb. 22 (Pkt. 5.3.8.3) bei.

5.3.9 Bestandvertrag betreffend den Stützpunkt einer Blaulichtorganisation

Die vorgelegten Verträge betreffend den Stützpunkt einer Blaulichtorganisation sind nachstehender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 8: Vertragsverhältnisse über einen Stützpunkt

Punkt	SAP RE-FX	Ort	Bestandgeberin	Beginn	Ende	Vertragserrichtungskosten in EUR (exkl. USt)
5.3.9.1	456	LiVD	MA 45	01.10.2011	30.09.2021	166,00
5.3.9.2	456a	LiVD	MA 45	12.10.2015	30.10.2025	32,60

Quelle: Magistratsabteilung 45, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Auf die in der Tabelle angeführten Vertragsverhältnisse wird in den nachfolgenden Pkten. 5.3.9.1 bis 5.3.9.2 eingegangen.

5.3.9.1 Die Magistratsabteilung 45 schloss am 26. September 2011 einen Bestandvertrag über eine Teilfläche auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau auf der Gst.Nr. 4147/4 in der Kat.Gem. Kaisermühlen EZ 211 im Ausmaß von rd. 260 m^2 ab. Als Vertragsgegenstand war ausschließlich ein Stützpunkt sowie ein Ausbildungszentrum für eine Blaulichtorganisation vereinbart. Eine gänzliche oder teilweise Weitergabe, Vermietung und Verpachtung oder sonstige Überlassung an Dritte war untersagt.

Auf dem Vertragsgegenstand befand sich ein aus "Ytong" Blocksteinen errichtetes Haus. Die Bestandnehmerin erklärte dazu, dass sie diese Baulichkeit erworben hatte und nunmehr als ihr Eigentum betrachtete. Das Entgelt p.a. wurde mit einem jährlich zu zahlenden Bestandzins festgelegt. Der Bestandvertrag wurde am 26. September 2011 beginnend mit 1. Oktober 2011 auf die Dauer von zehn Jahren abgeschlossen und endet automatisch mit 30. September 2021. Der Bestandzins unterlag lt. Vertrag ausdrücklich der Wertbeständigkeit nach dem VPI 2010. Die Zahlung der jährlichen Bestandzinse war bis zum 20. Jänner eines jeden Kalenderjahres fällig.

Der Bestandnehmerin stand im Fall einer Beendigung dieses Bestandvertrages kein wie immer gearteter Anspruch auf Investitionskostenersatz oder auf einen Ersatzstandort zu.

Der Vertrag wurde im System SAP RE-FX unter der Vertragsnummer 456 angelegt und von der zuständigen Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 verrechnet. Die

Vorschreibungen der jährlichen Bestandzinse erfolgten zunächst ohne Berücksichtigung der vereinbarten Indexanpassung. Die Einsicht in die Unterlagen der Magistratsabteilung 6 zeigte, dass der Bestandnehmerin die Nachverrechnungen aus der Indexanpassung erst im Jahr 2016 vorgeschrieben wurden.

Zur teilweisen Refundierung des mit der Vertragserrichtung verbundenen Aufwandes bei der Stadt Wien verpflichtete sich die Bestandnehmerin lt. Vertrag zur Zahlung eines einmaligen Verwaltungskostenbeitrages in der Höhe von 166,-- EUR exkl. USt. Das entsprach zu diesem Zeitpunkt dem in der Magistratsabteilung 45 geltenden Gebührenspiegel.

Dem Bestandvertrag lag die in der Abb. 24 angeführte Beilage bei:

Abbildung 24: Planbeilage zum Bestandvertrag ab 1. Oktober 2011

Quelle: Magistratsabteilung 45

5.3.9.2 Dem Stadtrechnungshof Wien lag eine Vertragsergänzung zu dem aufrechten Bestandvertrag vom 26. September 2011 (s. Pkt. 5.3.9.1) vor. Diese von der Magistratsabteilung 45 übermittelte Vertragsergänzung war unvollständig und enthielt lediglich die erste von zwei vorgesehenen Textseiten sowie die Seite drei mit einer Planbeilage. Die fehlende Seite zwei konnte den Unterlagen der zuständigen Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 entnommen werden, wobei diese Vertragskopie allerdings keine Unterfertigungen auswies.

Die gegenständliche Vertragsergänzung enthielt im Wesentlichen drei Änderungen zu dem bestehenden Vertrag; dies betraf die Bestandfläche, die Vertragsdauer und den Bestandzins. Alle übrigen Vertragsbedingungen blieben unverändert. Die bisherige Bestandfläche in Form eines zu errichtenden Anbaues um rd. 81 m^2 wurde von ursprünglich 260 m^2 auf 341 m^2 vergrößert. In der Vertragsergänzung wurde das Vertragsverhältnis auf die Dauer von zehn Jahren beginnend mit 12. Oktober 2015 bis 30. Oktober 2025 vereinbart und eine Beendigung festgelegt, ohne dass es hiezu einer Kündigung bedarf. Unabhängig davon konnte das Vertragsverhältnis nur unter Angabe von Gründen zum letzten Tag eines Monats unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten mit eingeschriebenem Brief gekündigt werden. Die Bestandnehmerin verpflichtete sich zusätzlich zum bestehenden Bestandzins zur Bezahlung eines jährlichen Bestandzinses für die erweiterte Fläche.

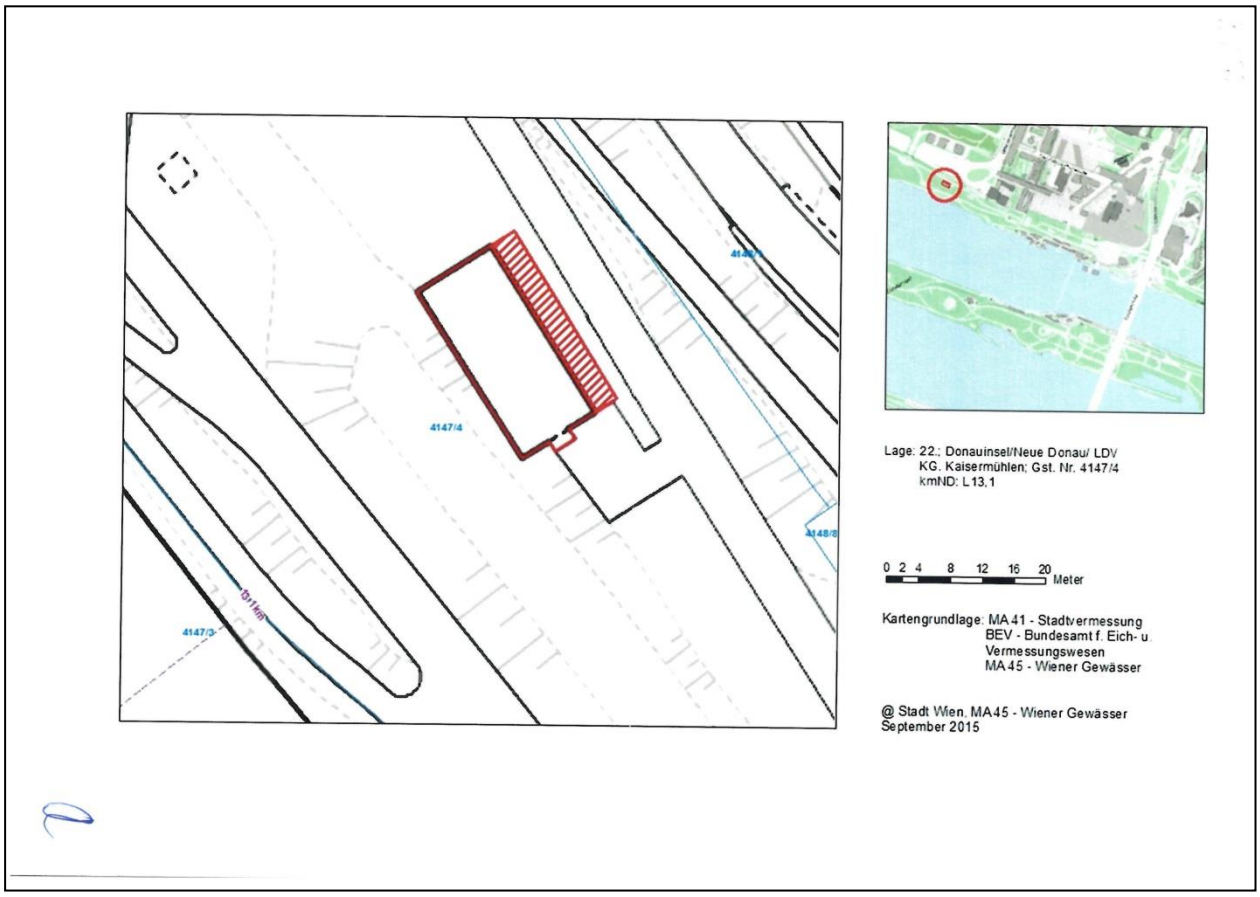
Die Magistratsabteilung 45 führte diese Vertragsergänzung mit der Vertragsnummer 456A im SAP RE-FX als eigenständigen Vertrag. Die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 verrechnete auf Anordnung der Magistratsabteilung 45 den Bestandzins, allerdings anhand einer nicht unterfertigten Vertragskopie.

Aus der Sicht des Stadtrechnungshofes Wien war die getrennte Vorschreibung des Bestandvertrages Nr. 456 und der dazugehörigen Vertragsergänzung Nr. 456A nicht nachvollziehbar, da es sich bei der Vertragsergänzung nicht um einen eigenständigen Vertrag handelte.

Zur teilweisen Refundierung des mit der Vertragserrichtung verbundenen Aufwandes wurde lt. Vertrag ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in der Höhe von 32,60 EUR exkl. USt vereinbart; dies entsprach nicht dem zu diesem Zeitpunkt in der Magistratsabteilung 45 geltenden Gebührenspiegel.

Die in der Vertragsergänzung enthaltene Planbeilage ist nachstehender Abb. 25 zu entnehmen:

Abbildung 25: Planbeilage zu der Vertragsergänzung Nr. 456A



Quelle: Magistratsabteilung 45

6. Einnahmen aus den prüfungsgegenständlichen Verträgen

Der Stadtrechnungshof Wien ersuchte die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 um Übermittlung einer Zusammenstellung aller Einnahmen aus den prüfungsgegenständlichen Verträgen in den Jahren 2011 bis 2016 (s. Pkt. 5.2).

Die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 übermittelte dazu alle Gebührstellungen von Vermietungen und Verpachtungen auf der Finanzposition 2.824. Die Differenz zwischen Gebührstellung und tatsächlicher Abstattung der prüfungsgegenständlichen Verträge der Jahre 2011 bis 2016 betraf zwei Fälle und betrug inkl. USt 875,60 EUR.

Diese Aufstellung der zuständigen Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 umfasste sowohl die Vorschreibungen der im System SAP RE-FX erfassten Verträge als auch die Einzelvorschreibungen aufgrund von Anordnungen durch die Magistratsabteilung 45.

Die Gesamteinnahmen der im System SAP RE-FX erfassten Verträge und der Einzelvorschreibungen aus den Jahren 2010 bis 2016 sind nachstehender Tabelle zu entnehmen (Beträge in EUR inkl. USt):

Tabelle 9: Einnahmen zu den Verträgen laut Prüfungsumfang

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Vorschreibungen in SAP RE-FX	24.015,66	57.619,04	57.121,12	38.611,26	56.750,64	43.564,96
Einzelvorschreibungen aufgrund von Anordnungen	117.674,48	25.591,05	-	16.771,23	-13,46	-9,20
Gesamt	141.690,14	83.210,09	57.121,12	55.382,49	56.737,18	43.555,76

Quelle: Magistratsabteilung 6, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Die Einnahmen im Jahr 2011 und 2012 wiesen einen erhöhten Gesamtbetrag aufgrund von zusätzlichen Vorschreibungen offener Pachtzinsbeträge aus. Die Minusbeträge in den Jahren 2015 und 2016 ergaben sich aus Pachtzinsgutschriften im Zuge von zu korrigierenden Einzelvorschreibungen.

An dieser Stelle war anzumerken, dass die in den Jahren 2012 bis 2015 verabsäumten und daher nachträglich vorgeschriebenen Indexanhebungen im Kalenderjahr 2016 erfasst wurden.

Des Weiteren war darauf hinzuweisen, dass in der Darstellung nicht nur die Pachtzinse ausgewiesen wurden.

7. Ergebnisse der Einschau

7.1 Auswahl der Bestandnehmenden

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen war nicht erkennbar, wie es zur Auswahl der Bestandnehmenden kam bzw. ob eine vorherige Interessentinnen- bzw. Interessentensuche stattgefunden hatte. Dies betraf vor allem jene Verträge, die als Bestandzweck einen gastronomischen Gewerbebetrieb hatten.

Der Stadtrechnungshof Wien regte dazu an, künftig grundsätzlich vor der Überlassung von Flächen der Stadt Wien im Rahmen von Bestandverträgen eine Interessentinnen- bzw. Interessentensuche durchzuführen. Anderenfalls wäre nachvollziehbar zu dokumentieren, warum dies in dem jeweiligen Fall unterblieb.

7.2 Evidenzführung und Erfassung von Verträgen im System SAP Real Estate Management/Flexible

Grundsätzlich wurden die Verträge in der Magistratsabteilung 45 - Gruppe Gewässermanagement - evident geführt. Dazu wurden die Verträge in einer Excel-Tabelle erfasst. Vor Abschluss eines Vertrages wurde eine fortlaufende Vertragsnummer vergeben.

Die Vorschreibung der Entgelte erfolgte bei Verträgen, die von der Magistratsabteilung 45 zusätzlich im System SAP RE-FX erfasst wurden, nach Ergänzung der entsprechenden Zahlungskonditionen durch die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6.

Bei Verträgen, die von der Magistratsabteilung 45 nicht im System SAP RE-FX erfasst wurden, erfolgte die Vorschreibung durch die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 erst aufgrund von Einzelanordnung der Magistratsabteilung 45.

Die Verrechnung sowie die Überwachung des Zahlungsverkehrs erfolgten in beiden Fällen durch die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6.

Zu der Evidenzführung der Verträge in der Magistratsabteilung 45 war festzustellen, dass die Vertragsnummernvergabe in der Evidenzliste lückenhaft und teilweise unverständlich war. So waren beispielsweise zwei Verträge mit unterschiedlichen Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartnern unter ein und derselben Vertragsnummer geführt.

Zu der Erfassung von Verträgen im System SAP RE-FX stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass u.a. die von der Wiener Hafen, GmbH & Co KG abgeschlossenen Verträge, die auch nach der Rückgabe der Verwaltungstätigkeit mit 1. Jänner 2011 ein aufrechtes Vertragsverhältnis aufwiesen, nicht im System erfasst waren. Somit erfolgte die Vorschreibung der Entgelte für diese Verträge mittels Einzelanordnungen der Magistratsabteilung 45 an die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6.

Es wurden - wie zuvor dargestellt - von der Magistratsabteilung 45 manche Verträge im System SAP RE-FX aufgenommen, andere Verträge hingegen wurden nicht in diesem System erfasst. Es war für den Stadtrechnungshof Wien nicht erkennbar, nach welchen Kriterien die Magistratsabteilung 45 entschied, einen Vertrag in das System aufzunehmen oder nicht. Die Nichtaufnahme eines Vertrages in das System SAP RE-FX hatte zur Folge, dass die Vorschreibungen von Bestandzinsen aus diesen Verträgen durch die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 nur aufgrund von Einzelanordnungen der Magistratsabteilung 45 erfolgten. Eine automatisierte Vorschreibung durch die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 - wie bei den im SAP RE-FX erfassten Verträgen - unterblieb in diesen Fällen.

Der Stadtrechnungshof Wien regte daher an, alle Verträge der Magistratsabteilung 45 einer einheitlichen Erfassung zuzuführen, um eine automatisierte Vorschreibung und Zahlungsüberwachung durch die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 sicherzustellen.

7.3 Ordnungsmäßigkeit bei Abschlüssen von Verträgen

Im Zuge der stichprobenweisen Einschau stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass bei der Mehrheit der eingesehenen Verträge die Unterfertigung insofern mangelhaft

war, als beispielsweise kein Datum der Vertragsunterfertigung angeführt war, oder keine firmenmäßige Unterfertigung bei juristischen Personen vorlag.

Darüber hinaus war bei juristischen Personen als Bestandnehmerinnen in einigen Fällen feststellbar, dass die unterfertigende Person bei der Unterschrift im Firmenstempel einen anderen Firmenwortlaut verwendete, als die im Vertrag genannte Bestandnehmerin. Des Weiteren war feststellbar, dass einige Verträge rückwirkend abgeschlossen wurden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, bei künftigen Vertragsabschlüssen ein verstärktes Augenmerk auf die gebotene Sorgfalt hinsichtlich der Ordnungsmäßigkeitskriterien zu legen.

7.4 Umsatzabhängige Pacht

Die Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 5 übernahm ab 1. Jänner 2010 als zuständige Buchhaltungsabteilung die für das ordnungsgemäße Rechnungswesen der Magistratsabteilung 45 erforderlichen Belange. Laut einer zwischen der Magistratsabteilung 45 und der Magistratsabteilung 6 abgeschlossenen Vereinbarung zählten u.a. die privatrechtliche Prüfung von Kostenersätzen, die Berechnung von Servitutsentgelten sowie die Abrechnung der Umsatzzinse (z.B. für Gastronomiebetriebe) zu den Aufgaben der Magistratsabteilung 6 nach jeweiliger Beauftragung durch die Magistratsabteilung 45.

Wie die Darstellung der Einzelverträge wiederholt zeigte, erfolgte keine Verrechnung eines vertraglich vereinbarten umsatzabhängigen Pachtzinses. Grundsätzlich hätte die Magistratsabteilung 45 die jeweiligen Bestandnehmenden auffordern müssen, die Umsatznachweise vorzulegen. In einem weiteren Schritt hätte die Magistratsabteilung 45 die Prüfung hinsichtlich der Umsatzpachtbeteiligung entweder selbst vornehmen oder, gemäß der genannten Vereinbarung, die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 damit beauftragen müssen.

Ob und in welcher Höhe die Magistratsabteilung 45 somit auf Einnahmen verzichtete, konnte vom Stadtrechnungshof Wien nicht überprüft werden.

Es wurde daher empfohlen, ein verstärktes Augenmerk auf die Einhebung der vertraglich vereinbarten umsatzabhängigen Pachtzinse zu legen oder zu dokumentieren, warum die Einhebung unterblieb.

7.5 Fehlende Indexanhebungen des Pachtzinses

Wie die Erhebungen ergaben, waren die vertraglich vereinbarten Indexberechnungen für den Betrachtungszeitraum der Jahre 2011 bis 2016 nicht bzw. verspätet erst im Jahr 2016 erfolgt. Die verspätete Verrechnung betraf jene Verträge, die im SAP RE-FX erfasst waren und eine Bestanddauer von mehr als einem Jahr aufwiesen.

Nach Auskunft der zuständigen Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 kam es aufgrund eines über einen längeren Zeitraum nicht behobenen Fehlers in den Jahren 2012 bis 2015 zu keiner indexbedingten Erhöhung des Pachtzinses. Ab dem Jahr 2016 erfolgten die nachträglichen Vorschreibungen der verabsäumten Indexanpassungen der fehlenden Jahre.

7.6 Interner Gebührenspiegel der Magistratsabteilung 45

Die Magistratsabteilung 45 erstellte jährlich einen internen Gebührenspiegel, der die zur Vorschreibung gelangenden Entgelte bzw. Vertragserrichtungskosten für diverse Nutzungsarten vorgab. Die Genehmigung erfolgte durch den Abteilungsleiter der Magistratsabteilung 45. Die jeweiligen Genehmigungszeitpunkte waren nachstehender Tab. 10 zu entnehmen:

Tabelle 10: Genehmigungszeitpunkt des internen Gebührenspiegels der Magistratsabteilung 45

Jahr	Genehmigt am:	Gültig ab:
2011	05.01.2012	01.01.2011
2012	15.03.2012	15.03.2012
2013	18.03.2013	15.03.2013
2014	17.03.2014	15.03.2014
2015	16.03.2015	16.03.2015
2016	30.03.2016	22.03.2016
2017	24.03.2017	15.03.2017

Quelle: Magistratsabteilung 45, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Die jährlichen Genehmigungen der internen Gebührenspiegel erfolgten durch den Abteilungsleiter der Magistratsabteilung 45 in den überwiegenden Fällen im März des Jahres nach Verlautbarung des VPI für den Jänner des Jahres. Auffallend war, dass der interne Gebührenspiegel für das Jahr 2011 das Genehmigungsdatum 5. Jänner 2012 trug.

7.7 Vertragserrichtungskosten

Die Magistratsabteilung 45 sah lt. dem internen Gebührenspiegel beim Abschluss von Verträgen vor, dass unabhängig von anfallenden Kosten für die Vergebührung nach dem Gebührengesetz sowie allfälligen weiteren Kosten zusätzlich Vertragserrichtungskosten von den Bestandnehmenden zu tragen waren. Diese einmalig vorgeschriebenen Vertragserrichtungskosten dienten lt. den Verträgen zur teilweisen Refundierung des mit der Vertragserrichtung verbundenen Aufwandes bei der Stadt Wien.

Zu der Höhe der im internen Gebührenspiegel festgesetzten Vertragserrichtungskosten war festzustellen, dass im Betrachtungszeitraum jährlich zwei unterschiedliche Vertragserrichtungstarife festgesetzt waren. Die Magistratsabteilung 45 unterschied demnach Verträge mit einer SAP-Nr. (Erfassung im SAP RE-FX) und Verträge ohne einer SAP-Nr. (Einzelvorschreibungen) und legte für beide Kategorien unterschiedliche Vertragserrichtungskosten fest.

Wie sich im Rahmen der Einschau in die Verträge zeigte, waren darüber hinaus die Vertragserrichtungskosten in Abweichung vom internen Gebührenspiegel unterschiedlich vereinbart. Weiters war festzustellen, dass nicht allen Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartnern Vertragserrichtungskosten vorgeschrieben wurden. Nach welchen Kriterien die Magistratsabteilung 45 die unterschiedlichen Vertragserrichtungskosten vorschrieb oder dies unterließ, erschloss sich dem Stadtrechnungshof Wien nach Einsicht der Vertragsunterlagen jedoch nicht. Ebenso wenig waren in Ermangelung von Berechnungsunterlagen die jährlichen Erhöhungen des internen Gebührenspiegels für den Stadtrechnungshof Wien nachvollziehbar.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, den internen Gebührenspiegel insbesondere die Vertragserrichtungskosten einer Evaluierung zu unterziehen und dafür Sorge zu tragen, dass diese in nachvollziehbarer Form allen Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartnern vorgeschrieben werden. Es erhob sich weiters die Frage, ob die Festlegung der Vertragserrichtungskosten der Genehmigung des Gemeinderates gem. § 88 Abs. 1 lit.d WStV bedarf. Es war daher weiters anzuregen, dies mit dem im Magistrat zuständigen Stellen abzuklären und gegebenenfalls die daraus resultierenden Maßnahmen zu setzen.

7.8 Grundlage zur Berechnung von Pachtzinsen

Laut Aussage der Magistratsabteilung 45 fand die Kalkulation zur jährlichen Erhöhung des internen Gebührenspiegels auch Anwendung bei der Berechnung der Pachtzinse für ertragsorientierte längerfristige Nutzungen der Bestandobjekte. Eine stichprobenartige Überprüfung einiger abgeschlossener Verträge führte zu dem Ergebnis, dass keine Übereinstimmung zwischen der Kalkulationsvorgabe des internen Gebührenspiegels und den tatsächlich verrechneten Bestandzinsen vorlag.

Die Einschau durch den Stadtrechnungshof Wien ergab weiters, dass die Höhe des vertraglich vereinbarten Pachtentgeltes nicht nachvollziehbar war. So waren weder interne Berechnungsmethoden in den vorgelegten Unterlagen vorhanden noch extern erstellte Gutachten, die eine marktkonforme und transparente Bewertung der Bestandfläche zum Inhalt hatten.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, bei künftigen Vertragsabschlüssen die Ermittlung eines marktgerechten Pachtzinses zu dokumentieren.

8. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Um einen größtmöglichen wirtschaftlichen Nutzen zu erzielen, wurde der Magistratsabteilung 45 empfohlen, vor der Überlassung von Flächen der Stadt Wien im Rahmen von Bestandverträgen eine Interessentinnen- bzw. Interessentensuche durchzuführen. An-

derenfalls wäre nachvollziehbar zu dokumentieren, warum dies im konkreten Fall unterblieb (s. Pkt. 7.1).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 45:
Klarzustellen ist, dass es keine gesetzliche Verpflichtung zu einer Interessentinnen- bzw. Interessentensuche oder zur Abhaltung von Wettbewerben gibt.

Es ist zusätzlich von wesentlicher Bedeutung, dass der rein wirtschaftliche (monetäre) Gewinn bei Flächenvergaben nicht im Vordergrund steht. Vielmehr geht es bei den meisten Flächenvergaben um die Erreichung von übergeordneten Zielen wie Sicherheit, Belebung von abgelegenen Flächen, räumliche Aufwertungen, Diversifizierung etc.!

Dennoch wird die Magistratsabteilung 45 bei künftigen Vermietungen und Verpachtungen von Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand, wenn dies zweckmäßig erscheint, Interessentinnen- bzw. Interessentensuche durchführen. Es darf hier aber auch darauf hingewiesen werden, dass eine Interessentinnen- bzw. Interessentensuche bei bloßen Vertragsverlängerungen oder Vertragsergänzungen als nicht zweckmäßig erscheint. Ebenso nicht zweckmäßig wäre eine Interessentinnen- bzw. Interessentensuche bei Vergabe von Flächen, die von der Magistratsabteilung 45 aus strategischen Gründen einer 100%-Tochter wie der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH zur weiteren Verwaltung übertragen werden.

Empfehlung Nr. 2:
Die Magistratsabteilung 45 sollte künftig eine einheitliche Erfassung aller Verträge anstreben, um eine automatisierte Vorschreibung und Zahlungsüberwachung durch die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 zu ermöglichen (s. Pkt. 7.2).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 45:

Grundsätzlich werden alle Verträge durch das Erfassungsprogramm SAP RE-FX erfasst und durch die Magistratsabteilung 6 daher auch automatisiert verrechnet. Im konkreten Prüfungsfall waren nur einige wenige nicht erfasst, da diese eine Restlaufzeit unter einem Jahr aufwiesen. Da die Verträge betreffend "Sunken City" seit dem Vorjahr (2016) in der Verwaltung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH (100%-Tochter der Magistratsabteilung 45) sind, erübrigt sich hinsichtlich dieser Verträge die Erfassung im SAP RE-FX, da die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH alle Verträge selbst verwaltet und daher alle Pachtzinse auch direkt vorschreibt und überwacht.

Empfehlung Nr. 3:

Der Magistratsabteilung 45 war zu empfehlen, bei künftigen Vertragsabschlüssen ein verstärktes Augenmerk auf die gebotene Sorgfalt hinsichtlich der Ordnungsmäßigkeitskriterien zu legen (s. Pkt. 7.3).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 45:

Die Empfehlung wird von der Magistratsabteilung 45 zur Kenntnis genommen. Die Magistratsabteilung 45 weist jedoch darauf hin, dass die Verträge betreffend "Sunken City" seit dem Vorjahr (2016) in der Verwaltung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH sind und daher den Ordnungsmäßigkeitskriterien der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH (Risikomanagement, IKS etc.) unterliegen.

Empfehlung Nr. 4:

Künftig sollte ein verstärktes Augenmerk auf die Einhebung der vertraglich vereinbarten umsatzabhängigen Pachtzinse gelegt oder dokumentiert werden, warum die Einhebung unterblieb (s. Pkt. 7.4).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 45:

Die Umsatzgrenzen zur Auslösung einer umsatzabhängigen Pacht wurden nur einmal im Jahr 2016 beim Vertrag Nr. 285 A (Jamaica Beach) erreicht. Diese wurden zur Verrechnung an die Magistratsabteilung 6 weitergeleitet. Darüber hinaus wird die Magistratsabteilung 45 mit der für Pachteinhebungen zuständigen Magistratsabteilung 6 in Verbindung treten, um dieser Empfehlung nachzukommen. Die Verträge bzgl. der "Sunken City" sind seit dem Vorjahr (2016) in der Verwaltung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH. Diese ist selbst für die Einhebung von fixen und umsatzabhängigen Pachtzinsen verantwortlich und führt dies auch eigenverantwortlich durch.

Empfehlung Nr. 5:

Betreffend den internen Gebührenspiegel der Magistratsabteilung 45 war eine Evaluierung insbesondere hinsichtlich der Vertragserrichtungskosten zu empfehlen. Darüber hinaus sollte dafür Sorge getragen werden, dass Vertragserrichtungskosten in nachvollziehbarer Form allen Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartnern vorgeschrieben werden (s. Pkt. 7.7).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 45:

Der Empfehlung wird seitens der Magistratsabteilung 45 nachgekommen. Hinsichtlich der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, die seit dem Vorjahr (2016) für die Verträge der "Sunken City" verantwortlich ist, errechnet beispielsweise Vertragserrichtungskosten etc. nach eigenen und nachvollziehbaren Kalkulationsgrundlagen.

Empfehlung Nr. 6:

Ob die Festlegung der Höhe von Vertragserrichtungskosten der Genehmigung des Gemeinderates gem. § 88 Abs. 1 lit.d WStV bedurfte, sollte von der Magistratsabtei-

lung 45 mit den im Magistrat zuständigen Stellen abgeklärt werden. Gegebenenfalls sollten daraus resultierende Maßnahmen gesetzt werden (s. Pkt. 7.7).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 45:

Nach Rücksprache mit der Magistratsabteilung 69 werden die Vertragserrichtungskosten bei der Magistratsabteilung 69 in ähnlicher Form verrechnet und vorgeschrieben und ebenfalls nicht dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt. Die Magistratsabteilung 45 wird die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien aufgreifen und eine Abklärung herbeiführen. Hinsichtlich der Verträge bei der "Sunken City" ist anzumerken, dass die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, die diese Verträge seit dem Jahr 2016 verwaltet, keine Vertragserrichtungsgebühren etc. durch einen Gemeinderat genehmigen lassen müsste.

Empfehlung Nr. 7:

Bei künftigen Vertragsabschlüssen sollte die Magistratsabteilung 45 die Ermittlung eines marktgerechten Pachtzinses dokumentieren (s. Pkt. 7.8).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 45:

Die Magistratsabteilung 45 hat Richtsätze für diverse Verträge in Absprache mit der Magistratsabteilung 69 und der "via donau gmbh" festgelegt. Außerdem sehen die Richtsätze auch Bewertungen nach dem Immobilienpreisspiegel vor, welche auch zur Anwendung kommen. Zur Feststellung des marktgerechten Pachtzinses ist außerdem mit Erlass die WIMMOK zuständig, welche die Pachtverträge einer weiteren Überprüfung unterzieht.

Die vom Stadtrechnungshof Wien erkannte Abweichung zum internen Gebührenspiegel betrifft lediglich einen Bestandnehmer. So wurde bei Vertrag 520 der Pachtzins erheblich reduziert, weil die gegenständliche Fläche für eine künftige Neugestaltung im Zuge

eines Bauvorhabens freigehalten werden sollte. Daher wurden die Verträge an die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH (100%-Tochter der Magistratsabteilung 45) abgetreten. Die hier festgelegte Pacht von 1,50 EUR war daher nicht, wie in anderen Fällen zur Führung eines Betriebes gedacht.

Der Stadtrechnungshofdirektor:
Dr. Peter Pollak, MBA
Wien, im Dezember 2017