

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 55 M 1 - 1988/6

BERICHT

betreffend die stichprobenweise Überprüfung der
Tätigkeit des Mietenreferates der Abteilung
für Liegenschaftsverwaltung.

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	Seite
I. PRÜFUNGSaufTRAG	1
II. ALLGEMEINES	3
III. RECHTLICHE GRUNDLAGEN	8
3.1 Dienst- und Naturalwohnungen	8
3.2 Bestandverhältnisse	9
IV. GEBARUNG	11
V. ERHALTUNGSARBEITEN UND -KOSTEN	14
5.1 Paulustorgasse 6	18
5.2 Gartengasse 9	25
5.3 Brunngasse 10	31
5.4 Schönaugürtel 54	40
5.5 Schmölzergasse 12	43
5.6 Zusammenfassung	47
VI. VERRECHNUNG DER MIETZINSE	53
a) Badgasse 9	54
b) Steiermärkischer Kunstgewerbeverein ...	56
c) Steiermärkischer Landesfremden- verkehrsverband	58
d) Sonstige Rückstände	58
e) Wertsicherungsklausel	59
VII. BAUKOSTENBEITRÄGE UND BAUZINSEN	64
a) Eigenmitteltilgung	66
b) Bauzinse	69
VIII. SCHLUSSBEMERKUNGEN	71

I. PRÜFUNGSaufTRAG

Der Landesrechnungshof hat die Tätigkeit des Mietenreferates der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung überprüft. Mit der Prüfung war die Gruppe 2 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter Hofrat Dipl.-Ing. Werner SCHWARZL hat die Einzelprüfung im besonderen RR. Dr. Helmut MAYER durchgeführt.

Die Prüfung wurde auf Grund eines Antrages des zuständigen politischen Referenten, Herrn Landesrat Dr. Christoph Klauser, eingeleitet. Dieser Prüfungsantrag vom 21. Juli 1988 nannte konkret einige Fälle, welche in diese Prüfung einbezogen werden sollten. Dabei handelte es sich um folgende Bereiche:

- * Mietvorschreibung Kunstgewerbeverein
- * Vormerkung der Instandhaltungsaufwendungen für das Wohnhaus Graz, Paulustorgasse 6
- * Nichtvorschreibung der Indexnachberechnungen
- * mangelnde Maßnahmen bei offenen Forderungen wie z.B. Landesfremdenverkehrsverband

Über diese im Prüfungsantrag genannten Fälle hinaus hat der Landesrechnungshof in verschiedenen Tätigkeitsbereichen des Mietenreferates der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung (in der Folge AfLV genannt) stichpro-

benweise Kontrollen durchgeführt. Als Prüfungsgrundlagen dienten dabei die von der AfLV zur Verfügung gestellten Akten, die im Mietenreferat erliegenden EDV-Ausdrucke sowie die von den Bediensteten der AfLV erteilten Auskünfte, wobei der Landesrechnungshof die bereitwillige Auskunftserteilung und Vorlage der benötigten Unterlagen hervorheben möchte.

II. ALLGEMEINES

Das Land Steiermark verfügt über eine große Zahl von Objekten, welche entweder vermietet oder als **Dienst- und Naturalwohnungen** zur Verfügung gestellt werden. Die Verwaltung dieser Objekte erfolgt allerdings nicht nur durch die AfLV, sondern auch durch andere Dienststellen, wie beispielsweise die Rechtsabteilung 6. Der weitaus überwiegende Teil der **Mietobjekte** fällt allerdings in den Zuständigkeitsbereich der AfLV. Sie verwaltet

- * 189 Wohnobjekte (1.722 Wohnungen),
- * 84 Geschäftslokale,
- * 250 Garagen.

Die einschlägigen Aufgaben der AfLV sind aus Pkt. 1 "Ziele und Aufgaben der Dienststelle" im Organisationshandbuch ersichtlich. Sie hat unter anderem

- * die Verwaltungstätigkeit und die technische Betreuung für die im Bereich Graz befindlichen Amtsgebäude und Amtsräume sowie für die zum Finanzvermögen des Landes gehörenden Liegenschaften, Personalwohnhäuser und Grundstücke in Graz und der übrigen Steiermark, die je nach Bedarf verpachtet, vermietet oder selbst in Benützung genommen werden und nicht an bestimmte Anstalten, Betriebe, Schulen etc. gebunden sind, auszuüben;

- * Wohnungen bei gleichzeitigem Abschluß von Miet- oder Pachtverträgen zu vergeben bzw. Dienst- und Naturalwohnungen durch Bescheid zuzuweisen;
- * die Bestandverträge evident zu halten;
- * die Mietzinse und Betriebskosten zu berechnen, vorzuschreiben, einzubringen und zu verrechnen.

Zur Wahrnehmung dieser Agenden ist in der AfLV ein **Mietenreferat** eingerichtet, welches derzeit aus **einem Leiter und zwei weiteren Bediensteten** besteht. Festzustellen ist, daß im Rahmen der Umstrukturierung der Abteilung im heurigen Jahr die Zahl der Mitarbeiter in diesem Referat um einen reduziert wurde. Das technische Referat wurde um diesen einen Bediensteten erweitert. Dieser Bedienstete nimmt ebenfalls Agenden der Hausverwaltung wahr, wie beispielsweise die Aufsicht über Reinigungsfirmen und Hausmeister, Schadensaufnahmen etc.

Eine Beurteilung der **Personalstruktur und -auslastung** ist - unter Vorbehalt der sicherlich unterschiedlichen Arbeitsaufteilung - im Vergleich mit der personellen Ausstattung anderer Hausverwaltungen möglich. Der Landesrechnungshof hat von einem größeren steirischen Wohnbauträger hiezu Vergleichsdaten erhalten. Demnach verwaltet dieser Wohnbauträger rund **20.000 Wohneinheiten**, wofür in der eigentlichen Verwaltung und der Verwaltungsbuchhaltung **26 Personen** beschäftigt sind. **Zwei Mitarbeiter** sind für die **rechtlichen Belange** zuständig. Legt man nun die Zahl der verwalteten Einheiten - 20.000 gegenüber

rund 1.800 (ohne Garagen) - zugrunde, ergibt sich folgendes Bild:

Im Bereich der **rechtlichen Betreuung** hat in der Verwaltung des Wohnbauträgers ein Bediensteter **rund 10.000 Einheiten** zu bearbeiten, der zuständige Bedienstete der AfLV **rund 1.800 Einheiten**. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, daß der Bedienstete der AfLV darüber hinaus das gesamte Mietenreferat leitet, als Stellvertreter des Abteilungsvorstandes auch für andere Aufgaben zuständig ist und die komplizierte rechtliche Materie die Tätigkeit zumindest eines Juristen erfordert.

Im Bereich der **eigentlichen Verwaltung und Verrechnung** fallen auf jeden Bediensteten des Wohnbauträgers **rund 770 Einheiten**, auf jeden genannten Bediensteten der AfLV **600 Einheiten**.

Auf Grund dieser Kennzahlen kommt der Landesrechnungshof zum Schluß, daß die **personelle Ausstattung des Mietenreferates in der AfLV angemessen** ist.

Die Aufgaben der einzelnen Bediensteten sind den jeweiligen Arbeitsplatzbeschreibungen (Beilage 1/1-1/3) zu entnehmen.

Als wesentlichste Aufgabengebiete wären

- * die Mietrechtsangelegenheiten wie Verträge und Kündigungen,
- * die Verwaltung von landeseigenen Wohngebäuden und Wohnungen,

- * die Vorschreibung von Mietzinsen, Betriebs- und Heizkosten,
- * die Instandhaltungskostenrechnung und Verrechnung der Mietzins- und Instandhaltungsreserven,
- * die Verwaltung der Investitionsablösekonten und
- * die Handhabung der für diese Bereiche eingerichteten EDV (Eingabekorrekturen etc.)

zu nennen.

Diese Aufzählung ist nur demonstrativ, diente jedoch auch dem Landesrechnungshof bei der Auswahl der Schwerpunkte für eine stichprobenweise Prüfung. Dabei wurde festgestellt, daß die **Tätigkeiten** der Verwaltung von Mietobjekten innerhalb der AfLV **referatsübergreifend** ausgeübt werden. Die **technische Betreuung**, also die der Gebäudeerhaltung und -verbesserung, wird vom **bautechnischen Dienst** der Abteilung wahrgenommen, welcher organisatorisch nicht dem Mietenreferat angehört. Da die **Verrechnung** der technischen Investitionen jedoch **im Mietenreferat** erfolgt, besteht ein praktisch **untrennbarer sachlicher Zusammenhang** und das Erfordernis einer weitgehenden Zusammenarbeit. Soweit also die Tätigkeiten des bautechnischen Dienstes **Rückwirkungen auf die Verrechnungstätigkeit im Investitions- und Erhaltungsbereich** haben, wurden sie vom Landesrechnungshof in die Prüfung einbezogen. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, daß eine Prüfung der **fachlichen Richtigkeit** der Arbeiten des bautechnischen Dienstes nicht erfolgte. Die Prüfung bezog sich vielmehr auf die **organisatorische Abwicklung**

dieser Tätigkeiten und die Konsequenzen allfälliger Mängel auf die Tätigkeit des Mietenreferates.

Bevor aber auf die konkreten Prüfungsergebnisse einzugehen ist, sollen einige Begriffsbestimmungen vorgenommen und gesetzliche Grundlagen erläutert werden.

III. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundsätzlich sind bei den Objekten, die den Gegenstand der Arbeit des Mietenreferates bilden zwischen

- * Dienst- und Naturalwohnungen und
- * Bestandobjekten

zu unterscheiden.

3.1 Dienst- und Naturalwohnungen

Dienst- und Naturalwohnungen werden einem Bediensteten im Rahmen des Dienstverhältnisses zur Verfügung gestellt. Sie stellen einen besoldungsrechtlichen **Sachbezug** dar und unterliegen nicht den Vorschriften des Privatrechtes über Bestandverhältnisse und damit auch nicht dem Mietrechtsgesetz (§ 1 Abs. 2 Z. 2 MRG).

Die Bestimmungen über die Zuweisung, Vergütung und Betriebskostenverrechnung von Dienst- und Naturalwohnungen wurden mit der Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 7. Juni 1982, Grazer Zeitung, Stück 11, Nr. 34, kundgemacht. Die AfLV verwaltet nur wenige Dienst- und Naturalwohnungen, sodaß der damit verbundene **Verwaltungsaufwand** als **gering** anzusehen ist.

3.2 Bestandverhältnisse

Beim weitaus überwiegenden Teil der verwalteten Objekte handelt es sich um **Bestandobjekte im Sinne des Privatrechts**, also Wohnungen und andere Räume, die den Bestimmungen des ABGB und anderer Rechtsvorschriften, wie vor allem des schon genannten Mietrechtsgesetzes (MRG), unterliegen.

Was den **Anwendungsbereich** des MRG betrifft, so bestimmt dieses Gesetz selbst, welche **Bestandobjekte** von seinem **Geltungsbereich ausgenommen** sind. Für das Land ist neben der Ausnahme der schon genannten Dienst- und Naturalwohnungen die Bestimmung von Bedeutung, daß weite Bereiche des MRG **nicht für Mietgegenstände in Gebäuden gelten, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet worden sind und im Eigentum einer gemeinnützigen Bau- oder Verwaltungsvereinigung stehen** (§ 1 Abs. 3 MRG).

Diese **Ausnahme** ist relevant, da auf Grund von Baurechtsverträgen auf zahlreichen Grundstücken im Eigentum des Landes von gemeinnützigen Wohnbauträgern Mietwohnhäuser errichtet wurden. Diese stehen im Eigentum des jeweiligen Wohnbauträgers, das Land übt das Einweisungsrecht für die Mieter aus. Für diese Mietobjekte **gelten nicht** die Bestimmungen des MRG über die **Bildung des Hauptmietzinses**, über die **Erhaltungs- und Verbesserungsinvestitionen** und über die **Erhöhung der Hauptmietzinse zur Abdeckung eben dieser Investitionen**. Für diese Objekte sind einzelne Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes (WFG) und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) anzuwenden.

Im Rahmen der einzelnen Prüfungsfeststellungen wird noch auf diese Unterschiede zwischen den vom Land verwalteten Mietobjekten einzugehen sein, soweit diese Konsequenzen für die Tätigkeit des Mietenreferates nach sich ziehen.

IV. GEBARUNG

Sowohl auf der Ausgaben-, als auch auf der Einnahmenseite stellen die jeweiligen Ansätze 846 "Wohn- und Geschäftsgebäude" die für die Tätigkeit des Mietenreferates maßgeblichen Verrechnungsabschnitte dar. Der Landesrechnungshof hat den Jahresrechnungsabschlüssen seit 1980 einige relevante Zahlen entnommen.

Die Gesamtausgaben umfassen nicht nur die Instandhaltungskosten, sondern sämtliche Betriebskosten - wie Versicherungen und öffentliche Abgaben - und Leistungen an Einzelpersonen und Firmen.

Da die Verrechnung von Instandhaltungsarbeiten einen Prüfungsschwerpunkt bildete, wurden bei den **Ausgaben** den Gesamtausgaben die für Instandhaltung getätigten Ausgaben gegenübergestellt. Dabei ist darauf hinzuweisen, daß die Verrechnung **in zwei Voranschlagsposten** erfolgt, wobei unter Post 6140 die laufenden Reparaturen und unter Post 0632 die Großreparaturen verbucht werden.

Jahr	Instandhaltung	Gesamt
1980	4,906.601,--	16,149.008,--
1981	4,435.367,--	16,357.993,--
1982	3,112.944,--	16,173.190,--
1983	4,305.105,--	18,147.526,--
1984	4,457.906,--	18,958.467,--
1985	6,896.475,--	22,041.000,--
1986	5,646.332,--	22,778.583,--
1987	4,718.602,--	20,389.684,--

Zu den **Einnahmen** ist festzustellen, daß deren weitaus überwiegender Teil der Voranschlagspost 8240 "Miet- und Pachtzinse" entstammt. Diese Gebarung ergibt seit 1980 folgendes Bild:

Jahr	Mieteinnahmen
1980	20,772.004,--
1981	24,530.504,--
1982	22,903.943,--
1983	27,316.124,--
1984	28,401.066,--
1985	28,524.692,--
1986	31,001.033,--
1987	31,388.457,--

Ein Vergleich der laufenden Gesamtausgaben mit den Mieteinnahmen eines Jahres scheint einen **beträchtlichen jährlichen Deckungsüberhang** auszuweisen.

Es ist jedoch in Betracht zu ziehen, daß neben den oben dargestellten Ausgaben aus dem Titel der Mietangelegenheiten vom Land noch **weitere Kosten** zu tragen sind, wie etwa der **Schuldendienst** zu den für Wohnhausneubauten aushaftenden Darlehen. Abgesehen davon, daß für die Abwicklung des Schuldendienstes nicht die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung zuständig ist, würde jedoch eine genauere Ermittlung der daraus resultierenden jährlichen Kosten den Prüfungsrahmen weit sprengen.

Vor allem aber ist in Betracht zu ziehen, daß die **Mieteinnahmen** als Einnahmen des ordentlichen Haushaltes **nicht zweckgebunden** sind und daher auch **keine Spezialdeckung** für die aus dem Titel der Mietangelegenheiten anfallenden Kosten erfolgt. Diese Einnahmen fließen dem allgemeinen Budget zu.

Im Zusammenhang mit der Verrechnungstätigkeit durch die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung ist auch von Interesse, welche **Mietrückstände** im Verlauf der letzten acht Rechnungsjahre angefallen sind:

Jahr	Mietrückstand per 31.12.	in % d.Einnahmen
1980	544.318,--	2,62
1981	797.313,--	3,25
1982	1,275.703,--	5,57
1983	1,571.328,--	5,75
1984	1,979.741,--	6,97
1985	2,449.912,--	8,59
1986	3,086.465,--	9,96
1987	3,326.037,--	10,60

Diese Übersicht zeigt einen **kontinuierlichen Anstieg der Rückstände an Mietzinsen**. Auf diesen Umstand wird noch an anderer Stelle des Berichtes einzugehen sein.

V. ERHALTUNGSARBEITEN UND -KOSTEN

Wie bereits erwähnt, hat der Landesrechnungshof die im Prüfungsantrag des politischen Referenten genannten Punkte in erster Linie in seine Prüfung einbezogen, darüber hinaus jedoch stichprobenweise die Tätigkeitsschwerpunkte durch vergleichbare Objekte bzw. Arbeitsvorgänge kontrolliert. Einen dieser **Tätigkeitsschwerpunkte** des Mietenreferates stellt zweifellos die **Verrechnung von baulichen Investitionen** an Mietobjekten dar. Allerdings handelt es sich gerade bei diesem Bereich um ein **komplexes Aufgabengebiet**, da die Vorbereitung und Abwicklung der Investitionen durch die Bediensteten des technischen Dienstes, die rechnerische Abwicklung jedoch durch das Mietenreferat zu erfolgen hat. Die Prüfung mußte also - soweit erforderlich - auf die Tätigkeit des technischen Dienstes ausgedehnt werden.

Zunächst ist die **Rechtsgrundlage** für diesen Tätigkeitsbereich kurz zu erläutern.

Die **Erhaltung des Mietobjektes** (§ 3 MRG) bedeutet, daß der Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen hat, daß das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten werden.

Zur Erhaltung im Sinne dieses Gesetzes zählen beispielsweise

- * die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung erforderlich sind;
- * Arbeiten in einzelnen Mietgegenständen, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt oder sie zur Erhaltung des Mietgegenstandes in brauchbarem Zustand dienen;
- * Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen dienen;
- * Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluß an eine Wasserleitung oder an eine Kanalisierung.

Davon zu unterscheiden ist die **bauliche Verbesserung eines Mietobjektes** (§ 4 MRG), wie insbesondere

- * die den Erfordernissen der Haushaltsführung der Bewohner dienende Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs-, Kanalisations- und Sanitäreanlagen;
- * die Errichtung oder Ausgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden sonstigen Anlagen, wie etwa von Personenaufzügen oder Schutzräumen.

Was die **Durchführung und Kostentragung** dieser Investitionen betrifft, so ist folgendes festzuhalten:

Die **Verbesserungsarbeiten** sind vom **Vermieter durchzuführen**, wenn

- * die **Mietzinsreserve** (siehe unten) so hoch ist, daß neben den Erhaltungsarbeiten auch die durchgeführten **Verbesserungen** dadurch **gedeckt** sind oder
- * die **Mieter** vertraglich die **Kosten übernehmen**.

In allen übrigen Fällen hat der Mieter das Recht, Verbesserungen am Mietobjekt selbst vorzunehmen (§ 9 MRG).

Die **Erhaltungsarbeiten** sind **grundsätzlich vom Vermieter durchzuführen**. Die **Kosten** hierfür sind aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die aus Anlaß der Durchführung einer Erhaltungsarbeit gewährt werden, zu decken.

Reichen diese sogenannten Mietzinsreserven nicht aus, so sind auch die im sogenannten Verteilungszeitraum **zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen** heranzuziehen. Verteilungszeitraum ist dabei jener Zeitraum, in dem sich ähnliche Erhaltungsarbeiten erfahrungsgemäß wiederholen. Meist wird hierfür ein Zeitraum von zehn Jahren angenommen.

Reichen schließlich auch diese Reserven nicht für eine größere Erhaltungsarbeit aus, so besteht die gesetzliche Möglichkeit der **Hauptmietzinserhöhung** (§ 18f MRG) zur Deckung des Fehlbetrages. Diese Erhöhung kann bei Objekten, die dem MRG unterliegen, allerdings **nicht durch Vereinbarung mit den Mietern** erfolgen, sondern nur durch **Beschluß des zuständigen Gerichtes** bzw. durch **Bescheid der Gemeinde (Schlichtungsstelle)**. Für den Bereich des Magistrates Graz besteht eine derartige Schlichtungsstelle.

Bei Wohnungen im Eigentum der gemeinnützigen Wohnbauträger (siehe oben) gelten diese Bestimmungen sinngemäß, allerdings mit folgenden Änderungen:

- * Die **Instandhaltungsreserve** ist - anders als die Mietzinsreserve - **nicht** auf einen Zeitraum von zehn Jahren begrenzt.

- * Über die **Kostenverteilung** sind **auch Vereinbarungen** zwischen Mieter und Vermieter **möglich**.

Dieser - nur äußerst vereinfacht wiedergegebenen - Regelungsdichte ist zu entnehmen, daß die Rückverrechnung von Erhaltungskosten auf die einzelnen Mieter neben einem erheblichen Arbeitsaufwand weitgehende **Koordination** und auch **Investitionsplanung** erfordert.

Der Landesrechnungshof richtete bei der Prüfung von Erhaltungsinvestitionen an einzelnen Objekten auf diese Erfordernisse ein besonderes Augenmerk und ist dabei zu folgenden Feststellungen gelangt:

5.1 Paulustorgasse 6

Das Haus Paulustorgasse 6 sowie das an die Sauraugasse angrenzende sogenannte Hofgebäude beherbergen **neun Mieter**. Dabei handelt es sich um

- * fünf Wohnungsmieter,
- * zwei Geschäftslokale,
- * ein Büro und
- * eine Werbefläche.

Die **Mieteinnahmen** betragen **monatlich S 2.356,48**.

Wie die folgende Übersicht zeigt, hatte das Land während der letzten 15 Jahre **erhebliche finanzielle Mittel** für die Erhaltung des Objektes aufzuwenden. Die eine Vielzahl von Kleinrechnungen, aber auch Rechnungen über größere Sanierungsarbeiten umfassenden **Gesamtkosten** erreichten von 1973 bis Ende 1988 eine Höhe von

S 2,508.000,--.

Umfangreiche Erhaltungsinvestitionen wurden im Jahr 1980 getätigt. Dies spiegelt sich auch darin wieder, daß allein in diesem Jahr Beträge von

S 1,789.000,--

angewiesen wurden. Es war evident, daß die gesetzliche Mietzinsreserve diese **Erhaltungskosten keineswegs decken konnte** und die Notwendigkeit bestand, die fehlende Deckung durch eine **Erhöhung der Hauptmietzinse** auf die einzelnen Mieter umzulegen, wobei im Jahr 1980 noch die Bestimmung des § 7 Mietengesetz (MG) - also der früher geltenden Rechtsgrundlage - anzuwenden war.

Mit Schreiben vom 30. April 1980, GZ.: LV-34/II P 1/121 - 1980, beantragte die AfLV daher beim Magistrat Graz, Schlichtungsamt, die Einleitung eines Verfahrens zur Neufestsetzung der Mietzinse (Beilage 2). Als Basis dienten die auf Grund von teilweise öffentlichen Ausschreibungen eingeholten **Anbote**, wobei ein **Kostenerfordernis** von insgesamt **S 1,750.000,--** angegeben wurde. Da die endgültigen Renovierungskosten noch nicht feststanden, wurde zunächst nur eine **vorläufige Mietzinsanhebung** beantragt.

In der Regierungssitzung am 28. April 1980, also vor dem Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Mietzinserhöhung, wurde die Durchführung der Renovierungsarbeiten mit einem veranschlagten Gesamtkostenerfordernis von S 1,800.000,-- beschlossen.

Da die Schlichtungsstelle länger als sechs Monate offenbar keine Verfahrenshandlung setzte, urgierte die AfLV mit Schreiben vom 3. November 1980 die Entscheidung.

Am **26. Jänner 1981** fand sodann eine mündliche Verhandlung statt, in welcher auch die gutachtliche Stellungnahme eines technischen Amtssachverständigen darüber vorlag, welche einzelnen Rechnungen nicht als Erhaltungskosten im Sinne des Mietengesetzes zu qualifizieren waren und daher keine Aufnahme in die Berechnung der auf die Mieter zu überwälzenden Deckungssumme finden konnten.

Am **29. Juni 1983** fand eine weitere Verhandlung statt, in welcher ein Protokoll über die Aufmessung der einzelnen Nutzflächen im Mietobjekt vorgelegt wurde.

Am **11. Jänner 1984** schließlich fand eine letzte mündliche Verhandlung statt. Dem Verhandlungsprotokoll (Beilage 3) ist folgendes zu entnehmen:

"Festgestellt wird, daß eine Erledigung des gegenständlichen Antrags nach § 7 und § 28 Abs. 3 MG nicht mehr möglich ist, da bis zum 31. Dezember 1982 ein ziffernmäßiger Antrag hieramts nicht eingelangt ist."

Daraus ist ersichtlich, daß das Schlichtungsamt dieses Verfahren offenbar einstellte. Es ist nicht die Aufgabe des Landesrechnungshofes, festzustellen, ob die Vorgangsweise des Schlichtungsamtes, in einem **Zeitraum von nahezu vier Jahren** auch nicht - wie beantragt - **zumindest dem Grunde nach** zu bestimmen, ob eine Mietzinserhöhung durch diese Erhaltungsarbeiten gerechtfertigt ist, sachlich richtig und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend war. Tatsache ist, daß **keine Anhebung der Hauptmietzinse erfolgte**. Mit Ausnahme des erwähnten Urgenzschreibens sind aber auch keine Schritte seitens der AfLV erkennbar, die gesetzt worden wären, um das Verfahren zu beschleunigen bzw. zu einem positiven Ende zu bringen.

Erst mit Antrag vom 13. März 1987, GZ.: LV-20 P 1/54 - 1987, also **weitere drei Jahre später**, beehrte die AfLV neuerlich die Anhebung der Hauptmietzinse gemäß §§ 18 und 19 MRG. Naturgemäß wurden auch die Kosten für die seit 1980 angefallenen Erhaltungsarbeiten geltend gemacht, wobei mehrere Rechnungen erst nachträglich in diesen Antrag einbezogen wurden.

Der von der Schlichtungsstelle beigezogene Amtssachverständige (ASV) bezeichnete wiederum mehrere Einzelposten,

welche nicht als Erhaltungsarbeiten zu qualifizieren und daher auch nicht in die Berechnung des Deckungserfordernisses einzubeziehen sind.

In einer mündlichen Verhandlung am 14. August 1987 wurden nach Erläuterung durch den zuständigen technischen Bediensteten der AfLV noch Erhaltungskosten in der Höhe von S 102.469,90, welche zunächst nicht als solche qualifiziert worden waren, in das Verfahren einbezogen. Daraus ergibt sich nun folgende Gegenüberstellung:

anerkannt:

nicht anerkannt:

S 2,240.564,37

S 194.216,94

Diese Ergebnisse wurden von der Schlichtungsstelle zur Grundlage ihrer Entscheidung genommen. Mit **Bescheid vom 3. Februar 1988** wurden die Hauptmietzinse angehoben, wobei diese Anhebung jedoch **nicht wirksam** wurde, da durch eine **Anfechtung des Bescheides** das Verfahren zu Gericht gezogen und der Bescheid selbst gemäß § 40 MRG **außer Kraft gesetzt** wurde.

Bis zum Stichtag 1. August 1988 ist daher weiterhin **keine Anhebung der Hauptmietzinse** wirksam geworden. Auf Grund dieses Sachverhaltes ergeben sich für den Landesrechnungshof zunächst folgende **Feststellungen**:

- * Dadurch, daß dem Land für Sanierungskosten, die **allein im Jahr 1980 S 1,789.000,--** betragen haben, bis dato keine Rückflüsse zugekommen sind, ist

ein beträchtlicher **Zinsverlust** entstanden. Der Landesrechnungshof geht davon aus, daß bei entsprechender Rechtsverfolgung durch die AfLV bis Ende 1981 eine Hauptanhebung der Hauptmietzinse hätte erreicht werden können, welche mit 1. Jänner 1982 wirksam geworden wäre.

Auf dieser Grundlage wurde versucht, den damaligen Deckungsfehlbetrag zu ermitteln, wobei die laut Gutachten anerkannten **Beträge bis Ende 1980** berücksichtigt wurden. Diese Berechnung ergäbe eine **jährliche**, durch erhöhte Hauptmietzinse zu deckende **Rate von S 187.800,--**.

Bei Annahme eines durchschnittlichen Eckzinsfußes von 3,96 % ergibt dies für sechs Perioden (1982 bis 1987) einen **Zinsverlust** von insgesamt **S 167.000,--**.

Weiters sind diverse Kleinrechnungen zwischen 1973-1977 in der Höhe von rund S 73.000,-- nicht mehr auf die Mieter überwälzbar.

- * Ein vom Land für das betreffende Haus zwischen 1977 und 1987 **tatsächlich geleisteter Aufwand von S 194.217,--** wurde von der Schlichtungsstelle nicht als Erhaltungsaufwand anerkannt und ist daher **endgültig** vom Land selbst zu tragen. Neben diversen Kleinrechnungen stechen zwei Rechnungsteilbeträge der

** Firma Althaller (diverse Regiearbeiten laut Rechnung vom 9. August 1980)

S 78.764,97

** Firma BRU-KO Ges.m.b.H. (diverse
Regiearbeiten laut Rechnung vom
20. November 1980) S 72.664,40

hervor.

Für diese Beträge konnte gegenüber der Schlichtungsstelle offenbar keine Aufklärung gegeben werden. Auch der Landesrechnungshof konnte durch Befragung des damit befaßt gewesenen technischen Bediensteten nicht in Erfahrung bringen, welcher Grund für die Notwendigkeit dieser zusätzlichen Regiearbeiten gegeben war.

Der Landesrechnungshof zieht aus diesen Feststellungen folgende Schlüsse:

Die Ergebnisse des Verfahrens gemäß § 18 MRG, welches 1987 eingeleitet worden war, sprechen für die Notwendigkeit der meisten Erhaltungsarbeiten. Die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung hat es jedoch verabsäumt, vor allem die umfangreiche Renovierung im Jahr 1980 **so ausreichend zu planen** bzw. mit der zuständigen Schlichtungsstelle, aber auch den Mietern **so zu koordinieren**, daß eine **Anhebung der Hauptmietzinse zeitgerecht** erfolgen hätte können. Insbesondere erwies sich die **Dokumentation der Notwendigkeit einzelner Erhaltungsarbeiten** als mangelhaft, sodaß die dafür anerlaufenen Kosten erst nachträglich - nach jahrelang später stattfindender mündlicher Erläuterung - oder gar nicht anerkannt wurden. Insgesamt erwies sich der Nachweis der

Notwendigkeit und Preisangemessenheit von Erhaltungsarbeiten offenbar als so schwierig, daß die AfLV jahrelang nicht in der Lage war, eine Erhöhung der Hauptmietzinse zu erreichen.

Demgegenüber ist **positiv hervorzuheben**, daß durch die Antragsstellung im Jahr 1987 doch noch ein Bescheid der Schlichtungsstelle erwirkt wurde, in dem **mehr als 2,2 Mio. Schilling als Erhaltungskosten anerkannt** wurden.

5.2 Gartengasse 9

Das Haus Gartengasse 9 beherbergt **neun Wohnungsmieter und ein Geschäftslokal.**

Die **Mieteinnahmen** betragen bis Oktober 1987 **monatlich S 2.021,95.**

Durch die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen zwischen 1977 und 1987 war die Mietzinsreserve aufgebraucht, es entstand ein **Negativsaldo von ca. S 9.900,--**. Für das Jahr 1987 wurden umfangreiche Erhaltungsinvestitionen geplant, welche einen beträchtlichen finanziellen Aufwand erwarten ließen. Für folgende Arbeiten wurden daher **beschränkte Ausschreibungen** durchgeführt:

- * Baumeister
- * Sanitärinstallation
- * Maler
- * Tischler (Fenstererneuerung)
- * Dachdecker
- * Spengler

Die Bestbieterangebote wurden der Schlichtungsstelle mit Schreiben vom 23. März 1987 mit einem Antrag auf Erhöhung der Hauptmietzinse übermittelt. Da von den Mietern im Rahmen einer Mieterbesprechung der Wunsch geäußert wurde, **Schallschutzfenster** einzubauen, mußten die Tischlerarbeiten neuerlich ausgeschrieben werden. Die dabei ausgewählte Fenstergestaltung fand jedoch nicht die Zustimmung der Altstadterhaltungskommission, sodaß in einer dritten Ausschreibung der Bestbieter

für die vorgeschriebene Form von Kastenfenstern gefunden werden mußte.

Ein weiterer Wunsch der Mieter betraf die **Verstärkung der Wasserversorgungsleitungen**. Auch darüber erfolgte eine beschränkte Ausschreibung. Alle später eingeholten Angebote wurden der Schlichtungsstelle vorgelegt.

Am 7. September 1987 fand eine mündliche Verhandlung statt, in welcher von den Mietern der Wunsch nach einer **Torsprechanlage** geäußert wurde.

Am 17. September 1987 wurde ein **Bescheid** erlassen, in welchem die **Kosten für die geplanten Erhaltungsinvestitionen** mit **S 1,448.500,--** festgelegt und die Anhebung der Hauptmietzinse per 1. November 1987 ausgesprochen wurde. Zu erwähnen ist, daß von der Schlichtungsstelle bei der Errechnung der fehlenden Deckungssumme auch die **Erhaltungskosten von 1977 bis 1987** in der Höhe von **S 233.000,--** anerkannt wurden. Dieser Bescheid ist wirksam.

Erst danach, am 18. Jänner 1988 beschloß die Steiermärkische Landesregierung, die **finanziellen Mitteln** in der Höhe von **S 1,570.000,--** für die Renovierung **freizugeben**. Die Arbeiten wurden sodann im Frühjahr 1988 abgewickelt.

Im Bereich der Baumeisterarbeiten mußten zwei Nachtrags-	
angebote in der Höhe von	S 231.065,18
und	S 30.388,80
Summe	<u>S 261.453,98</u>

eingeholt werden. Diese Offerte betrafen Arbeiten in den Fensterlöchern (1. NA) und an der Fassade (2. NA). Zum 1. NA ist zu ergänzen, daß laut den vorliegenden Unterlagen und Erläuterungen **zwei Positionen nicht zur Ausführung gelangt** sind, was in der Kalkulation eine **Minderung der Anbotssumme** von S 103.140,-- ergab, sodaß für das 1. NA **Kosten von S 127.925,10** zu veranschlagen waren.

Weiters wurde bei der Einrüstung des Hauses festgestellt, daß es im Bereich der ausgeschriebenen Massen für Grob- und Feinverputz zu Veränderungen kommen würde, welche **Mehrkosten von S 53.240,-- verursachen**.

In allen Fällen wurde - wie auch den Akten zu entnehmen ist - sofort das **Einvernehmen mit dem ASV des Magistrates Graz** hergestellt und es liegen Äußerungen der Schlichtungsstelle über die grundsätzliche Notwendigkeit der Arbeiten vor. Eine **genaue Begutachtung der anerkannten Kostenhöhe stand zum Prüfungszeitpunkt noch aus**.

Da durch diese Kalkulation für Baumeisterarbeiten **überplanmäßige Ausgaben von S 69.000,--** zu erwarten waren, wurde von der AfLV am 16. Mai 1988 ein diesbezüglicher Genehmigungsbeschluß der Steiermärkischen Landesregierung erwirkt.

Zum Zeitpunkt der Prüfung befand sich das Renovierungsvorhaben in der Phase der **Abrechnung**. Die Einschau durch den Landesrechnungshof erfolgte also zeitnah und aus diesem Grunde wurde er von der AfLV auch er- sucht, die **formelle Richtigkeit** der Abrechnung der

Baumeisterarbeiten - diese war schon abgeschlossen
- zu prüfen.

Wie bereits erwähnt, erfolgte entsprechend der Vergabungsvorschrift für das Land Steiermark die Vergabe der Baumeisterarbeiten und sonstigen Professionistenarbeiten - da die Anbotshöhe der einzelnen Leistungen unter einer Million Schilling lag - nach einer beschränkten Ausschreibung.

Es wird festgehalten, daß das **Schlußrechnungsoperat** für die Baumeisterarbeiten **vollständig und übersichtlich zusammengestellt** ist. Insbesondere sind die Ausmaßfeststellungen und Abrechnungspläne derart belegt, daß eine Kontrolle durch Dritte möglich ist.

Es ist jedoch nochmals zu erwähnen, daß keine bautechnische Kontrolle der erbrachten Lieferungen und Leistungen, sondern in erster Linie eine Kontrolle hinsichtlich der korrekten Verrechnung gegenüber den Mietern durchzuführen ist. In diesem Zusammenhang ist auf folgendes hinzuweisen:

Die bisher geschilderte Abwicklung des Renovierungsvorhabens im Hinblick auf das Verfahren gemäß § 18 MRG hatte notwendigerweise **ausschließlich eine Kalkulation nach Anbotssummen zur Grundlage**. Die **endgültige Anhebung** der Hauptmietzinse kann erst erfolgen, wenn das **Bauvorhaben abgerechnet** und die **Schlußrechnungen von der Schlichtungsstelle anerkannt** sind. Zum Zeitpunkt der Prüfung lagen nur über die Baumeisterarbeiten vergleichbare Kosten laut Anboten und Schlußrechnung vor. Dies ergibt folgende Gegenüberstellung:

	<u>Abrechnung</u>	<u>Anbotssumme</u>
Schlußrechnungssumme	628.413,--	
Erstanbot		387.818,--
1. NA (vermindert um 2 nicht ausgef. Positionen)		127.925,--
2. NA		30.389,--
Kalkulationsänderung Fassadenputz		53.240,--
Differenz		29.041,--
	<hr/>	
	628.413,--	628.413,--

Gegenüber den Anbotssummen ergab die Abrechnung also **Mehrkosten von rund S 29.000,--**. Die Überprüfung der Preisangemessenheit und Notwendigkeit dieser Mehrkosten wird die Schlichtungsstelle vorzunehmen haben, sodaß hier keine nähere Aussage darüber zu treffen ist.

Zusammenfassend ergeben sich für den Landesrechnungshof aus dem geschilderten Sachverhalt folgende **Feststellungen:**

- * **Positiv hervorzuheben** ist die Tatsache, daß die **Bewilligung der Geldmittel** und die **Renovierung** selbst erst erfolgte, als durch ein Verfahren die **Anerkennung als Erhaltungskosten gesichert** worden war.
- * Ebenfalls **hervorzuheben** ist die Tatsache, daß bei **zusätzlich anfallenden Arbeiten bzw. Kosten** offenbar unverzüglich der **ASV** der Schlichtungs-

stelle **beigezogen**, zunächst sein **grundsätzliches Einverständnis** an Ort und Stelle und danach die **schriftliche Anerkennung der Kosten durch die Schlichtungsstelle zu erlangen versucht wurde.**

- * Es bleibt allerdings der Gesamtabrechnung und deren Anerkennung durch die Schlichtungsstelle überlassen, ob sämtliche vom Land vorfinanzierten Renovierungskosten durch die Mietzinsanhebung refundiert werden.

Für den Landesrechnungshof ergibt sich daraus der Schluß, daß im vorliegenden Fall in formeller Hinsicht eine **ausreichende Vorsorge** getroffen wurde, um die gesetzliche Pflicht des Landes zur Erhaltung der Bausubstanz mit dem gesetzlichen Recht auf Refundierung der vorfinanzierten Kosten zu verbinden.

5.3 Brunnengasse 10

Im Haus Brunnengasse 10 bestehen **vier Mietwohnungen**.

Die monatlichen **Einnahmen** aus Hauptmietzinsen und einer freien Mietzinsvereinbarung betragen **bis 30. November 1987 S 428,80**, seit **1. Dezember 1987** (durch Abschluß eines neuen Mietvertrages) **S 1.337,20**.

Im Jahre 1980 befand sich das Objekt offenbar in einem derart baufälligen Zustand, daß die zuständige Baubehörde - Magistrat Graz/Baupolizeiamt - mit Bescheid vom 24. Juli 1980 die **Behebung dieser Baugebrechen** anordnete.

Auf Grund dieses Bescheides war die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung veranlaßt, die aufgetragenen Arbeiten beschränkt auszuschreiben, wobei Ausschreibungen für folgende Professionisten erfolgten:

- * Baumeister
- * Spengler
- * Dachdecker
- * Tischler
- * Zimmermann

Die aus diesen Ausschreibungen ermittelten Bestbieterangebote ergaben kalkulierte **Gesamtkosten von S 1,036.385,15**.

Darüber hinaus waren **seit 1974** durch Kleinreparaturen Kosten von S 45.274,54 angefallen, sodaß **keine Mietzinsreserve**, sondern ein **Negativsaldo von rund S 18.700,--** gegeben war.

Mit **Eingabe vom 7. Oktober 1980** wurden die eingeholten Kostenvoranschläge, die Rechnungen über Kleinreparaturen und diverse andere Unterlagen der Schlichtungsstelle mit dem Antrag vorgelegt, **vordringlich eine vorläufige Mietzinserhöhung** vorzunehmen.

In der Sitzung der Landesregierung **am 18. Oktober 1980** wurde beschlossen, die Arbeiten mit präliminierten Gesamtkosten von S 1,130.000,-- durchzuführen und **für das Jahr 1980** hierfür einen **Kredit von S 600.000,-- freizugeben**.

Am 29. Oktober 1980 erfolgte die **Auftragsvergabe** an die einzelnen Professionisten. Zu diesem Zeitpunkt war **weder eine Entscheidung der Schlichtungsstelle absehbar**, noch hatte deren Amtssachverständiger die **Notwendigkeit der ausgeschriebenen Arbeiten** im einzelnen begutachtet.

Eine erste End- bzw. Zwischenabrechnung erfolgte bereits im Dezember 1980. Auf Grund der eingelangten Rechnungen wurden danach folgende Beträge (inklusive MWSt.) überwiesen:

Fa. Althaller	15.11.1980	S	45.676,07
Fa. Kocher	21.11.1980	S	61.627,86
Fa. Geier	4.12.1980	S	150.347,10
Fa. Kompacher	10.12.1980	S	92.000,--
Fa. König	3.12.1980	S	148.844,61
Fa. Eigner	5.12.1980	S	150.000,--

Zu Kritik Anlaß gibt dabei die Rechnung der Firma Kompacher (Tischler) bzw. der daraufhin angewiesene Betrag von S 92.000,--. Am 10. Dezember 1980 wurde eine **Gesamtrechnung** gelegt (Beilage 4). Diese Rechnung über einen Betrag von S 205.420,-- (ohne MWSt.) beinhaltete **alle ausgeschriebenen Arbeiten**, also vor allem die **Erneuerung zahlreicher Fenster**, sodaß sie sich als **Schlußrechnung** darstellt. Die offenbar nachträglich handschriftlich beigefügte Bezeichnung als "Teilrechnung" erfolgte - mangels schriftlicher Unterlagen - offensichtlich nach mündlicher Vereinbarung, was zur Anweisung **nur eines Teilbetrages** von S 92.000,-- führte.

Am 10. September 1981 legte die genannte Firma wieder eine Rechnung (Beilage 5) über S 122.996,-- (ohne MWSt.), in der nicht nur Hinweise auf bereits geleistete Teilzahlungen fehlten, sondern in welcher - nach dem Rechnungstext - **erschöpfend** alle geleisteten Arbeiten ein zweites Mal aufscheinen. Die Aufschlüsselung dieser Rechnung zeigt, daß **nur einige der Fenster wie ausgeschrieben - erneuert, die meisten jedoch repariert** wurden. Dies führte zwar zu einer **beträchtlichen Kostensenkung** gegenüber dem Voranschlag - insgesamt wurden von der AfLV S 122.996,-- bezahlt - gibt aber zu folgenden **Schlußfolgerungen** Anlaß:

- * Im Dezember 1980 hat die genannte Firma jedenfalls auch **Leistungen in Rechnung gestellt, die weder zu diesem Zeitpunkt, noch irgendwann später erbracht** wurden.
- * Ob die genannte Firma bis Dezember 1980 tatsächlich Leistungen im Wert von S 92.000,-- schon erbracht

hat, ist zu bezweifeln. Bei dieser Summe handelt es sich um **etwa 70 % des letztlich bezahlten Gesamtbetrages** und es ist in Zweifel zu ziehen, daß der Großteil der Arbeiten an den Fenstern gerade während der kalten Jahreszeit durchgeführt werden konnte. Daß sich sämtliche Arbeiten bis weit in das Jahr 1981 hinzogen, geht daraus hervor, daß beinahe alle weiteren Professionistenrechnungen (wie aus folgender Übersicht erkennbar) erst in der zweiten Jahreshälfte 1981 datiert sind:

Fa. Eigner	15. 6.1981	S	261.320,86
Fa. Jurtschitsch	6. 7.1981	S	18.557,79
Fa. Eigner	9.10.1981	S	25.174,59
Alpenland E-Ges.	13. 5.1981	S	2.422,48
Alpenland E-Ges.	24. 8.1981	S	9.780,60
Fa. Kompacher	10. 9.1981	S	51.583,93

Hier hat offensichtlich bei den Tischlerarbeiten eine Vorauszahlung von S 92.000,-- stattgefunden.

Weiters ist aufgefallen, daß bei der Ausschreibung der **Maler- und Anstreicherarbeiten** (Fa. Geier) unter Position 16 und 17

* "Zusätzliche Malerei" (150 m²) bzw.

* "Zusätzlicher Anstrich" (40 m²)

berücksichtigt wurden. In der Schlußrechnung der Firma Geier vom 4. Dezember 1980 (Beilage 6) finden sich

die Positionen mit 145,75 m² bzw. 38,42 m² abgerechnet. Wie für den Amtssachverständigen der Schlichtungsstelle - auf sein Gutachten wird in der Folge einzugehen sein - erhebt sich auch für den Landesrechnungshof die Frage, wo bzw. wofür diese Maler- und Anstreicherarbeiten notwendig waren.

Letztlich wurden die Kosten für die zusätzlichen Maler- und Anstreicherarbeiten mangels ausreichender Dokumentation der AfLV vom Amtssachverständigen der Schlichtungsstelle nicht anerkannt.

Mit Beschluß der Landesregierung vom 26. März 1981 wurden weitere S 320.000,-- freigegeben, sodaß sich unter Hinzurechnung der 1980 angewiesenen Rechnungen von S 586.488,-- ein **präliminiertes Gesamterfordernis von S 906.490,--** (ohne MWSt.) ergab.

Am 18. März 1981 fand vor der Schlichtungsstelle eine **mündliche Verhandlung** statt, welche ein Gutachten zu den vorgelegten Kostenvoranschlägen (Beilage 7) zur Grundlage hatte. Obwohl zu diesem Zeitpunkt bereits einige Teil- bzw. Endabrechnungen vorlagen, wurden diese jedoch offenbar nicht bei der Schlichtungsstelle eingereicht.

Das genannte **Gutachten** bezog sich dementsprechend **nur auf Kostenvoranschläge**. Die folgende Gegenüberstellung zwischen **anerkannten Kostenvoranschlägen und überwiesenen Rechnungen** (ohne MWSt.) zeigt folgendes Bild:

Rechnungsleger	Rechn.Dat.	Betrag	Anerkannt (KV)
Fa.Althaller	25. 8.1980	6.224,80	6.224,80
Fa.Althaller	15.11.1980	38.708,53	25.000,--
Fa.Kocher	21.11.1980	52.227,--	45.569,--
Fa.Geier	4.12.1980	127.412,80	120.265,55
Fa.Kompacher	10.12.1980	92.000,--	123.740,--
Fa.Kompacher	10. 9.1981	29.766,04	
Fa.König	3.12.1980	126.139,50	90.000,--
Fa.Eigner	5.12.1980	150.000,--	
Fa.Eigner	15. 6.1981	198.577,--	347.418,--
Fa.Eigner	9.10.1981	21.334,40	
Summe		842.390,07	758.217,35
Differenz			84.172,72
Fa.Jurtschitsch	6. 7.1981	15.726,--	-
Fa.Alpenland E-Ges.	13. 5.1981	2.052,95	-
Fa.Alpenland E-Ges.	24. 8.1981	8.288,65	-
Gesamt		868.457,67	
Gesamtdifferenz			110.240,32

Wie diese Übersicht zeigt, wurden noch **Glaserarbeiten** (Firma Jurtschitsch) und **Elektrikerarbeiten** (Firma Alpenländische Elektrizitäts-Ges.m.b.H.) vergeben, die nicht in das Verfahren gemäß § 7 Mietengesetz einbezogen waren. Somit ist zwischen den (nach Kostenvoran-

schlagen) anerkannten Kosten und den Gesamtkosten des Umbaues ein **Fehlbetrag von S 110.000,--** entstanden.

Wenn man den Zeitpunkt der Gutachtenserstellung mit den Daten der einzelnen Rechnungen vergleicht, so liegt der Schluß nahe, daß dieser Fehlbetrag weitgehend auf **jene Professionistenarbeiten** zurückzuführen ist, die im Gutachten **nicht in voller Kostenhöhe anerkannt**, zu diesem Zeitpunkt aber schon abgeschlossen waren, während **bei den noch laufenden Arbeiten** die voraussichtliche **Entscheidung der Schlichtungsstelle bereits berücksichtigt** werden konnte.

Die Bauarbeiten wurden also begonnen, ohne eine **ausreichende Vorsorge** zu treffen, daß die voraussichtlichen Kosten im Wege der Mietzinserhöhungen refundiert werden können.

Mit **Bescheid vom 7. Mai 1981** hat die Schlichtungsstelle die Mietzinserhöhung dem Grunde nach für zulässig erklärt, ohne eine vorläufige Festsetzung der Mietzinse vorzunehmen. Eine **weitere Befassung** durch die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung - insbesondere die Vorlage der Abrechnungsunterlagen **erfolgte nicht**, sodaß es **bis dato zu keiner Mietzinserhöhung** kommen konnte.

Seit 1981 sind durch einige Kleinreparaturen noch weitere Kosten angefallen.

Mit **Eingabe vom 13. Juni 1988** hat die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung schließlich die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 18 Mietrechtsgesetz beantragt und als **Deckungsfehlbetrag** einen Betrag von

S 1,006.335,--

errechnet.

Nach Abschluß dieser Überprüfung wurde mit Bescheid des Magistrates vom 15. November 1988, GZ.: MA 21/II - K 10 - 269/1988 eine Mietzinserhöhung auf der Basis des geltend gemachten Fehlbetrages zugebilligt. Wie aus der Verhandlungsschrift ersichtlich, wurden letztlich sämtliche geltend gemachten Instandhaltungskosten als notwendig anerkannt.

Aus dem geschilderten Sachverhalt ergeben sich folgende **Feststellungen**:

- * Auch in diesem Fall ist durch die Vorfinanzierung der Renovierung ohne bisherige Rückerstattung durch die Mieter ein nicht unbeträchtlicher **Zinsverlust** entstanden. Hier geht der Landesrechnungshof davon aus, daß bei entsprechender Rechtsverfolgung durch die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung - insbesondere aber durch die Vorlage der Schlußrechnungen - per 1. Juli 1982 eine Mietzinserhöhung hätte erreicht werden können. Allerdings hat die Schlichtungsstelle bei diesem Miethaus noch keine Äußerung zu den tatsächlichen Kosten des Landes für die Renovierung 1980/81 abgegeben, sodaß als Berechnungsbasis nur der im seinerzeitigen Gutachten anerkannte Anbotsgesamtbetrag von S 758.217,35 herangezogen werden kann.

Diese Berechnung ergäbe eine **jährlich zu deckende Rate von S 106.300,--**. Bei Annahme eines durchschnittlichen Eckzinsfußes von 3,66 % ergibt dies für den Zeitraum von Juli 1982 bis Juli 1988 (sechs Perioden) einen **Zinsverlust** von insgesamt **S 87.000,--**.

- * Der Landesrechnungshof hat einige Mängel in der formellen Abwicklung - die an sich schon weit zurückliegen - deshalb genauer erläutert (wie etwa die ungenaue Ausschreibung von "zusätzlicher Malerei" etc.), um das **Problem des Nachweises von Notwendigkeit und Preisangemessenheit** der seinerzeitigen Sanierung deutlich aufzuzeigen. Im Jahr 1981 hat der Amtssachverständige der Schlichtungsstelle, wie dargestellt, Kosten in nicht unbeträchtlicher Höhe als nicht notwendig bezeichnet. Damals ließ die AfLV es offenbar dabei bewenden. Bei einer neuerlichen Begutachtung im Jahr 1988 konnte hingegen der noch offene Restbetrag als notwendig anerkannt werden. Dies zeigt, daß eine **ausreichende Dokumentation** notwendig und auch nachträglich möglich ist, jedoch nach jahrelanger Verzögerung einen erhöhten Aufwand bedeutet.

Auch in dem soeben geschilderten Fall hat die AfLV es in der Vergangenheit unterlassen, die seinerzeitige umfangreiche Renovierung zu dokumentieren, daß fristgerecht die rechtlichen Voraussetzungen für eine Refundierung der Erhaltungskosten getroffen hätten werden können. Nach der Durchführung eines neuerlichen Verfahrens konnten diese Voraussetzungen geschaffen werden, es bleibt jedoch die Frage offen, weshalb nicht schon im Jahr 1981 es möglich war, die Schlichtungsstelle von der Notwendigkeit **aller Erhaltungskosten** zu überzeugen.

5.4 Schönaugürtel 54

Aus dem Komplex der Mietobjekte Schönaugasse 52 bis 56 hat der Landesrechnungshof das Haus Schönaugasse Nr. 54 einer näheren Prüfung unterzogen. Dieses Objekt verfügt über **10 Mietwohnungen und ein in Miete stehendes Büro** (Amtrräume der Fachabteilung IIe).

Bis zur bewilligten Erhöhung der Hauptmietzinse betragen die **Einnahmen aus Mietzinsen S 1.360,87** monatlich. Zwischen 1975 und 1983 waren Reparaturkosten von insgesamt S 152.100,-- angefallen, sodaß keine Mietzinsreserve, sondern ein **Negativsaldo von rund S 1.000,--** bestand.

Im Jahr 1984 erwies sich die Renovierung des Gebäudes als notwendig. Im Rahmen von beschränkten Ausschreibungen wurden Arbeiten für folgende Professionisten ausgeschrieben:

- * Spengler
- * Maler- und Anstreicher
- * Baumeister
- * Dachdecker
- * Tischler
- * Elektroinstallateur

Die Summe der aus den ermittelten Bestbieteranboten hervorgehenden **Kosten** betrug **S 1,086.670,--**.

Mit Eingabe vom 6. März 1984 wurden diese Angebote der Schlichtungsstelle mit dem Antrag auf Erhöhung der

Hauptmietzinse übermittelt. Bereits im selben Monat wurde vom Amtssachverständigen der Schlichtungsstelle ein Gutachten erstellt, demzufolge - laut Anboten - ein Reparaturverfordernis von S 924.197,-- bestand. Die Instandhaltungskosten zwischen 1975 und 1983 wurden voll anerkannt. Nach einer mündlichen Erörterung der geplanten Arbeiten erhöhte sich die anerkannte Anbotssumme auf S 1,037.895,--.

Mit **Bescheid vom 26. April 1984** wurde von der Schlichtungsstelle die **Mietzinserhöhung** - errechnet nach den anerkannten Instandhaltungskosten laut Anboten - **bewilligt**.

Erst danach, in der Sitzung der Landesregierung am 18. Juni 1984, wurde für die präliminierten Gesamtkosten ein Kredit von S 1,037.895,-- freigegeben, sodann erhielten die einzelnen Professionisten die Bauaufträge.

Im Zuge der Renovierung wurden **mehrere Nachtragsanbote** eingeholt und zwar für **Baumeisterarbeiten** (Instandsetzung von Balkonplatten und zusätzlichen Kaminköpfen) und für **Glaserarbeiten** (Reparaturverglasung). Die Anbote wurden der Schlichtungsstelle zwecks nachträglicher Anerkennung der Kosten übermittelt. Diese zusätzlichen Kosten wurden von der Schlichtungsstelle nach gutachtlichen Stellungnahmen des Amtssachverständigen **anerkannt**.

Beim Vergleich der abgerechneten Kosten für **Baumeisterarbeiten** mit dem laut Anbot kalkulierten Aufwand fällt auf, daß gegenüber dem Anbot **Mehrkosten von rund S 139.000,--** entstanden sind. Diese Mehrkosten sind jedoch nur teilweise auf die bereits erwähnten zusätzlichen Arbeiten zurückzuführen.

Rund S 72.000,-- Mehraufwand ergaben sich daraus, daß es laut Abrechnung gegenüber dem Anbot zu teilweise beträchtlichen **Massenveränderungen** gekommen ist. **Bei zehn von fünfzehn** mit Einheitspreisen angebotenen **Positionen** lag die Massenänderung letztendlich **über 30 %**, was in diesem Falle auf eine **nicht ausreichend genaue Vorbereitung der Ausschreibung** schließen läßt.

Allerdings zeigt ein Vergleich mit den übrigen Anboten, daß der Bestbieter auch nach den abgerechneten Massen die günstigste Kalkulation vorzulegen imstande war. Weiters ist in Betracht zu ziehen, daß die **zusätzlichen Kosten als notwendig und anerkannt** und in die endgültige Festsetzung der erhöhten Hauptmietzinse einbezogen wurden.

Mit Eingabe vom 16. Jänner 1985 wurden die Schlußrechnungen für die Renovierung - die einen Gesamtbetrag von **S 1,289.233,78** auswies - der Schlichtungsstelle vorgelegt. Allein ein Betrag von S 8.935,-- für den Einbau zweier neuer Kellerfensterstöcke wurde nicht anerkannt, sodaß festgestellt werden kann, daß faktisch die **Gesamtkosten der Renovierung auf die Mieter überwälzbar** blieben.

Der Landesrechnungshof kann daher auf die unter Abschnitt 5.2. gemachten positiven Feststellungen verweisen.

5.5 Schmölzergasse 12

Im Haus Schmölzergasse 12 sind **12 Wohnungen und ein Geschäftslokal** vermietet. Alle Mietobjekte sind der Kategorie D - also dem schlechtesten vom MRG definierten Ausstattungsstandard - zugeordnet.

Die **Einnahmen aus Hauptmietzinsen** ohne Mietzinserhöhungen betragen **monatlich S 920,65**.

Das Objekt befindet sich seit Jahren in einem offenbar schlechten Zustand. Mit Bescheid des Magistrates Graz/Baupolizeiamt vom 6. Juni 1978 wurden mehrere Instandsetzungsmaßnahmen vorgeschrieben. Zwecks Erfüllung dieser Auflagen mußten Professionistenarbeiten ausgeschrieben werden, wobei die Gesamtkosten für die Reparaturen mit rund S 550.000,-- veranschlagt wurden.

Da die Sanierung dringend erforderlich war, wurden die Bauaufträge erteilt, ohne die Schlichtungsstelle zu befragen, worüber die Landesregierung in dem der Finanzierungsbewilligung zugrunde liegenden **Amtsvortrag auch informiert wurde**.

Die Arbeiten wurden mit wenigen Ausnahmen noch 1978 abgerechnet und mit Eingabe vom 23. April 1979 machte die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung bei der Schlichtungsstelle die abgerechneten **Gesamtkosten** für die Renovierung von **S 519.190,42** geltend. Weiters wurden für **Kleinreparaturen** seit 1971 Kosten von **S 92.802,23** in das Verfahren miteinbezogen. Mit Bescheid vom 22. Mai 1980 hat die Schlichtungsstelle die Mietzinserhöhung

bewilligt, wobei anzumerken ist, daß **sämtliche** dem Land anerlaufenen und geltend gemachten **Kosten als notwendig und angemessen anerkannt** wurden.

Bereits im Jahr 1981 wurden erneut erhebliche bauliche Mängel Anlaß für das Baupolizeiamt, durch Bescheid mehrere weitere Renovierungsaufträge zu erteilen, die - wiederum - Kaminanlagen, darüber hinaus den Außenputz und zahlreiche Außenfenster betrafen. Daraufhin wurden von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung Arbeiten für Baumeister, Tischler, Maler und Spengler ausgeschrieben.

Der Landesrechnungshof kann keine Erläuterung zum weiteren Ablauf dieses Renovierungsvorhabens geben, da **wesentliche Unterlagen** aus dem dem Landesrechnungshof zur Verfügung gestellten Aktenkonvolut **fehlen**. So ist der die Summe der Bestanbote enthaltende **Regierungssitzungsantrag** ebensowenig auffindbar wie die **einzelnen Schlußrechnungen**. Es dürfte sich dabei um die den Akten fehlenden 15 Ordnungszahlen handeln; der Landesrechnungshof nimmt an, daß diese Belege anlässlich der - **etwa fünf Jahre nach der Renovierung** erfolgenden - Antragstellung auf Mietzinserhöhung entnommen und nicht wieder eingeordnet wurden. Jedenfalls ist der weitere Ablauf der Bauabwicklung und -verrechnung für den Landesrechnungshof **nicht mehr detailliert nachvollziehbar**.

Einer Kostenaufstellung aus dem Jahr 1987, welche anlässlich des erwähnten Antrages auf Mietzinserhöhung verfaßt wurde, ist zu entnehmen, daß die Renovierung 1982 Kosten von **rund S 701.500,--** verursachte. Dem Landesrechnungshof konnte keine Begründung gegeben werden, weshalb **bis**

1987, also fünf Jahre lang, kein Antrag auf Mietzinserhöhung gestellt wurde. Im genannten Jahr wurden Reparaturkosten von S 863.324,36 seit 1980 geltend gemacht.

Mit Bescheid vom 18. Dezember 1987 hat die Schlichtungsstelle eine Mietzinserhöhung bewilligt und der Berechnung der Erhöhung Instandhaltungsausgaben von S 688.489,77 zugrunde gelegt. Auffällig ist die Differenz von nahezu S 180.000,-- gegenüber den mit Rechnungen belegten und von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung geltend gemachten Kosten. Wie in allen Vergleichsfällen wurden auch hier die geltend gemachten Kosten vom ASV der Schlichtungsstelle begutachtet. Die Nichtanerkennung von Reparaturkosten betrifft neben einigen Kleinrechnungen eine Baumeisterrechnung über S 206.644,06; von diesem Betrag wurde eine Teilsumme von S 54.170,77 anerkannt, eine Teilsumme von S 152.473,29 jedoch nicht anerkannt. Der Niederschrift ist der lapidare Satz zu entnehmen, daß "... der Restbetrag nach Meinung des hieramtlichen Sachverständigen nur S 54.170,77 beträgt." Abgesehen davon, daß diese Äußerung keine triftigen Gründe für die Nichtanerkennung dieser Kosten enthält, konnte der Landesrechnungshof weder schriftliche Unterlagen, noch Informationen der zuständigen Bediensteten der AfLV erhalten, ob die Nichtanerkennung begründet erfolgte, bzw. ob versucht wurde, die Anerkennung dieser Kosten doch noch zuwege zu bringen.

So bleibt festzuhalten, daß dem Land allein aus diesen Baumeisterarbeiten ein Fehlbetrag von über S 150.000,-- entstanden ist, welchen es endgültig selbst zu tragen hat.

Der durch die verspätete Geltendmachung der Instandhaltungskosten entstehende **Zinsverlust** ist jedoch vergleichsweise **gering**, weil neben der Erhöhung der Hauptmietzinse im Jahr 1980 von den Mietern seit diesem Termin ein **monatlicher Reparaturkostenbeitrag von rund S 2.700,--** zu bezahlen ist, welcher die Unterdeckung der Mietzinsreserve zwar nicht ausgleichen aber etwas mildern konnte.

Der vorliegende Sachverhalt gibt daher zu folgenden Schlußfolgerungen Anlaß:

* Beim Gebäude Schmölzergasse 12 ist der Fall eingetreten, daß innerhalb kurzer Zeit wegen des schlechten Erhaltungszustandes zwei größere Renovierungsvorhaben in Angriff genommen werden mußten. Was die Verrechnung der Kosten und ihre Überwälzung auf die Mieter anbelangt, ist in der Vorgangsweise in beiden Fällen ein erheblicher Unterschied festzustellen:

** Im Jahr 1978 wurde nicht nur die Schlichtungsstelle befaßt, sondern auch die **Anerkennung aller Renovierungskosten erreicht.**

** Im Jahr 1982/83 wurden **keine Schritte** zur Geltendmachung der beträchtlichen Renovierungskosten **unternommen.**

5.6 Zusammenfassung

Wie die in den vorangegangenen Abschnitten geschilderte Überprüfung einzelner Objekte zeigt, wurde während der letzten Jahre hinsichtlich der Verrechnung von Instandhaltungskosten an die Mieter **keine einheitliche Vorgangsweise** der AfLV sichtbar. Wurde in einigen Fällen **konsequent die Überwälzung** der Kosten auf die Mieter **verfolgt**, wurden in anderen Fällen **zwar Verfahren eingeleitet, jedoch nicht zum Abschluß gebracht**, oder aber überhaupt **keine Schritte gesetzt**.

Hier muß allerdings die Einschränkung getroffen werden, daß **ab 1987** offenbar versucht wird, die noch offenen vorfinanzierten Renovierungskosten im Wege der schlichtungsamtlichen Verfahren hereinzubringen.

Erstaunlich scheint dem Landesrechnungshof, daß **bis etwa 1981** **durchwegs** der Weg der **formellen Verfahren gemäß § 7 MG** bestritten wurde. Ab etwa 1982 ist zumindest in einem Teil der geprüften Fälle **kein zielführender Schritt** erkennbar, eine **Mietzinserhöhung zu erreichen**. Hatten sich früher eingeleitete Verfahren in die Länge gezogen, so wurden sie **eingestellt**. Besonders unerklärlich wird dieser Umstand im Falle des Objektes Schmölgasse 12, wo im Jahr 1980 die Renovierungskosten in einer - formell vollkommen richtig erwirkten - Mietzinserhöhung ihren Ausdruck fanden, während etwa zwei Jahre später eine zweite kostenintensive Renovierung nicht einmal zu einem Antrag bei der Schlichtungsstelle führte.

Wie der Landesrechnungshof im einzelnen ausgeführt hat, bewegt sich ein finanzieller Nachteil für das Land nur in einem allfälligen Zinsverlust - da ja später die notwendigen Verfahren eingeleitet wurden. Ein finanzieller Nachteil ist aber auch dort entstanden, wo unter dem Titel der Renovierung Kosten entstanden sind, die jedoch als nicht notwendig oder mangels Beweises ihrer Notwendigkeit nicht anerkannt wurden.

Weiters mußte festgestellt werden, daß in einigen Fällen **Instandhaltungskosten nicht über die EDV verbucht** wurden. Dies betrifft beispielsweise die geschilderten Erhaltungsinvestitionen bei den Objekten Paulustorgasse 6 und Brunngrasse 10. Erläuternd ist dazu auszuführen, daß das der AfLV zur Verfügung stehende Programm so eingerichtet ist, daß die unter dem Titel "Instandhaltung" eingegebenen Kosten summiert und mit den ebenfalls aufsummierten Mietzinsen der letzten zehn Jahre gegengerechnet werden. So errechnet sich die **Mietzinsreserve**, welche in einer Evidenz ausgedruckt wird und Aufschluß über den Stand dieser Reserve bei jedem Mietshaus geben kann. Allerdings ist diese Evidenz nur aussagekräftig, wenn auch **tatsächlich der Kostenaufwand verbucht** wird, was - wie erwähnt - in einigen Fällen nicht der Fall war.

Dem Landesrechnungshof gegenüber wurde dies so erklärt, daß die Eingabe der Investitionskosten mit Ausnahme der kleineren, laufenden Reparaturkosten vereinbarungsgemäß erst erfolgen sollte, nachdem die Verfahren zur Anhebung der Mietzinse abgeschlossen worden waren. Da in den genannten Fällen diese Verfahren jedoch nie zum Abschluß gelangten, kam es auch nie zur Verbuchung

der Instandhaltungskosten, allerdings auch **zu keinen Rückfragen über den Stand der jeweiligen Verfahren.** Damit wurde die Mietzinsreserve falsch - weil zu hoch - dargestellt.

Es ist zwar grundsätzlich richtig, nur diejenigen Kosten einzugeben, die tatsächlich auf die Mieter überwältzt werden können, da nur sie für die Bildung der Mietzinsreserve relevant sind. Auch bei kleineren Reperaturrechnungen, die zwischen größeren Instandsetzungen anfallen, wird aber eine Eintragung vorgenommen, ohne daß die Rechnungen schlichtungsamtlich anerkannt worden wären.

Es wäre daher sinnvoller, die **tatsächlichen Kosten** einzugeben, und sie allenfalls anlässlich eines abgeschlossenen Verfahrens gemäß § 18 Mietrechtsgesetz zu berichtigen.

Im Zusammenhang mit dieser Überprüfung ergab sich für den Landesrechnungshof auch der Eindruck einer **mangelnden mittelfristigen Planung** von Renovierungsvorhaben. Wie festgestellt werden mußte, befanden und befinden sich einzelne Objekte in einem derart baufälligen Zustand, daß die Renovierung teilweise durch baubehördliche Bauaufträge notwendig gemacht wurde. Den daraus erwachsenden hohen Kostenerfordernissen stehen meist nur geringe Mietzinseinnahmen gegenüber, zumal ein beträchtlicher Teil der Mietwohnungen nur den Kategorien C und D entspricht.

Es ist einzuräumen, daß eine über das Jahr hinausgehende Instandhaltungsplanung, die ja auch die Finanzierungsmöglichkeit umfassen muß, **dadurch erschwert** wird, daß für die einzelnen Häuser **keine echten Rücklagen** vorhan-

den, sondern Renovierungen nur nach Maßgabe der in der betreffenden Budgetpost vorhandenen finanziellen Mittel möglich sind, wobei dieser Kredit mit Jahresende verfällt.

Aus diesen Feststellungen ergeben sich für den Landesrechnungshof einige zusammenfassende Schlußfolgerungen, die seiner Meinung nach die Verwaltungstätigkeit in diesem Bereich positiv beeinflussen können:

- * Die ohnehin teilweise festgestellte Vorgangsweise, bei Vorbereitung und Abwicklung eines Renovierungsvorhabens **ständig den Kontakt** zum Sachverständigen-dienst der Schlichtungsstelle **zu halten**, um sich so die Anerkennung allenfalls notwendig werdender zusätzlicher Kosten zu sichern, müßte in Zukunft **generell eingehalten** werden.

- * Durch die in den letztgültigen Arbeitsplatzbeschreibungen angeführten Tätigkeiten scheint sichergestellt, daß die Verfahren gemäß § 18 MRG ordnungsgemäß abgewickelt werden. So zählt es zu den Aufgaben von ORR. Dr. Sommer, als "ständiger Vertreter bei Verfahren gemäß § 18 MRG" zu wirken und zu den Aufgaben des Bediensteten Franz Hinteregger zählt u.a. die "Durchführung von § 18 - Verfahren mit Herrn ORR. Dr. Sommer".

Die dem Landesrechnungshof zum Vergleich vorliegenden Arbeitsplatzbeschreibungen aus dem Jahr 1984 nannten wohl bei ORR. Dr. Sommer die gleiche Aufgabe, es war jedoch - zumindest schriftlich - offenbar nie geregelt, ob und wie bzw. von wem ihm die dazu notwendigen Unterlagen abteilungs-

intern zur Verfügung zu stellen waren. Im Gegensatz zur jetzt geltenden Regelung hatte der für die Mietenverrechnung zuständige Bedienstete keine diesbezügliche Kompetenz.

In der Vergangenheit dürften daher die aufgezeigten Mängel teilweise eine **Folge ungenügender Organisationsvorschrift** gewesen sein. Es wäre sicherlich möglich gewesen, diesen Mangel durch eine entsprechende **abteilungsinterne Kommunikation und Zusammenarbeit** auszugleichen. Es dürfte jedoch gerade auch an diesem höheren Bedarf an Kooperation und Initiative gefehlt haben.

Der Landesrechnungshof vertritt die Auffassung, daß - unabhängig von allen schriftlichen abteilungsinternen Organisationsregelungen - eine Verbesserung der Kooperation notwendig und möglich erscheint und dadurch die Effizienz der Tätigkeit gesteigert - und ihre Fehleranfälligkeit gemindert werden könnte.

- * Wie der Landesrechnungshof in Erfahrung brachte, ist in Ansätzen eine Aufnahme des Erhaltungszustandes der verwalteten Objekte vorhanden. Es wird angeregt, diese Vorgangsweise nicht nur weiter zu verfolgen, sondern so weit zu entwickeln, daß nach einer genaueren Aufnahme des Erhaltungszustandes eine **Prioritätenliste** erstellt werden kann. In diesem Zusammenhang sollten auch alle budgetrechtlichen Möglichkeiten für eine **echte Rücklagenbildung** geprüft werden, da eine Investi-

tionsplanung sinnvollerweise mit einer Finanzplanung gekoppelt sein muß, die über die Einjährigkeit hinaus geht.

VI. VERRECHNUNG DER MIETZINSE

Wie bereits im IV. Berichtsabschnitt dargestellt, ist im Verlauf der letzten Rechnungsjahre der **Rückstand an Zahlungen dauernd gestiegen** und erreichte mit Abschluß des Rechnungsjahres 1987 einen Anteil von ca. 10 % der Mietzinsvorschreibungen. Eine isolierte Betrachtung der Rechnungsabschlüsse kann also durchaus den Eindruck einer nachteiligen Entwicklung vermitteln. Der Landesrechnungshof hat daher diese Rückstände überprüft und kam zu folgenden Ergebnissen:

Die in den Rechnungsabschlüssen ausgewiesenen Rückstände setzen sich aus **mehreren Komponenten** zusammen:

- * **Mittlere bis kleinere Rückstände**, auf die noch näher einzugehen sein wird, tragen teilweise zum Gesamtrückstand bei.
- * **Zwei größere Rückstandsausweise**, auf die in der Folge ebenfalls noch eingegangen werden wird, betragen mit Stichtag 31. August 1988 **in Summe rund S 616.000,--**.
- * Für das Mietobjekt Badgasse 9 wurden im Mai 1988 **Rückstände von insgesamt rund S 2,107.000,--** verbucht.

a) Badgasse 9

Dieses Objekt in Leoben wurde von einem gemeinnützigen Wohnbauträger mit der Absicht errichtet, Wohngelegenheit für Bedienstete des LKH Leoben zu schaffen. Das Land tritt dem Bauträger und Eigentümer gegenüber als Hauptmieter auf. Von den **40 Wohneinheiten** sind jedoch nur **32 als Dienst- und Naturalwohnungen** an Bedienstete des Landeskrankenhauses vergeben, **8 Wohnungen** werden von **Bediensteten der Agrarbezirksbehörde Leoben** bewohnt. Die letztgenannten 8 Wohnungen stellen jedoch keine Dienstwohnungen, sondern **Mietwohnungen** dar. Obwohl also 80 % der Wohneinheiten von Krankenhausbediensteten bewohnt werden, verwaltet nicht die Steiermärkische Krankenanstalten Ges.m.b.H. (bzw. bis 31. Dezember 1985 die Rechtsabteilung 12), sondern die AfLV das Haus. Dies führte zu folgender Situation:

- * Die Rechtsabteilung 12 bzw. seit 1. Jänner 1986 die Steiermärkische Krankenanstalten Ges.m.b.H. hoben die durch Verordnung festgelegten **Vergütungen bzw. Betriebskostenentschädigungen** für die Dienstwohnungen ein und führten diese Einkünfte an die AfLV ab.
- * Die AfLV schreibt für die in Miete vergebenen Wohnungen **die Mietzinse und anteiligen Betriebskosten** vor.
- * Die AfLV hat aus den ihr zur Verfügung stehenden Krediten die **Gesamtbetriebskosten** zu tragen und den **Gesamtmietzins an den Eigentümer** - also den Wohnbauträger - zu bezahlen.

Da die Vergütungen für Natural- und Dienstwohnungen keineswegs kostendeckend sind, häufte sich im Laufe der Jahre der schon erwähnte beträchtliche Rückstand an. Es sind zahlreiche Versuche der AfLV aktenkundig, dieses Problem einer Lösung zuzuführen. Weder die früher zuständige Rechtsabteilung 12 noch die nun kompetente Steiermärkische Krankenanstalten Ges.m.b.H. ließen bisher jedoch den Versuch erkennen, für dieses Verrechnungsproblem eine tragfähige Lösung zu finden. Der Landesrechnungshof hat in seinem Bericht vom 15. Juli 1987 betreffend die Prüfung der Vorschreibung und Einbringung von Mieten im Bereich der Steiermärkischen Krankenanstalten Ges.m.b.H. im Zusammenhang damit bereits von einer **überaus schleppenden Vorgangsweise** gesprochen.

Seit der Erstellung dieses Berichtes hat die AfLV mit Schreiben vom 9. Mai 1988 an die Rechtsabteilung 10 versucht, eine **Abschreibung der Forderungen** an die Rechtsabteilung 12 und eine zumindest teilweise Abschreibung der Forderungen an die Krankenanstalten Ges.m.b.H. sowie eine **Übertragung der Verwaltung dieses Objektes an die Gesellschaft** zu erreichen (Beilage 8).

Dem Landesrechnungshof wurde mitgeteilt, daß - nach nochmaligen Urganzen - die Rechtsabteilung 12 den auf den Zeitraum ihrer Zuständigkeit entfallenden Rückstand von S 1,750.000,-- in interner Verrechnung begleicht. Für die von der Steiermärkischen Krankenanstalten Ges.m.b.H. zu leistenden Rückstandszahlungen wurde eine Regelung bis Frühjahr 1989 in Aussicht gestellt.

Es wäre nach Ansicht des Landesrechnungshofes notwendig, dieses Objekt in Verwaltung und Kostentragung der Kran-

kenanstalten Ges.m.b.H. zu übertragen, da diese für die Mehrzahl der Wohneinheiten das Einweisungsrecht besitzt. Das Land sollte die anteiligen Betriebskosten und Mietzinse für die in Miete vergebenen Wohnungen an die Gesellschaft abführen, die Kostenträgerschaft für das Objekt jedoch abgeben.

b) Steiermärkischer Kunstgewerbeverein

Mit der Übersiedlung der Theaterkasse in den Opernhauszu-
bau wurden im Gebäude, Landhausgasse 7, Geschäftsräume
zur Vermietung frei. Die Vermietung erfolgte an den
Steiermärkischen Kunstgewerbeverein. Im zeitlichen
Zusammenhang damit, wurden die Räume neu vermessen
und eine Nutzfläche von 77,73 m² errechnet, während
in der EDV der AfLV 56 m² eingespeichert waren.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß
Datenänderungen nicht direkt eingegeben, sondern von
dem für die Mietverrechnung zuständigen Bediensteten
in ein **Korrekturblatt** eingetragen und die Eintragungen
aus diesen Blättern von der Landesbuchhaltung in die
EDV eingegeben werden. Die formelle Richtigkeit der
Eingabe wird durch doppelte Eingabe gesichert, die
inhaltliche Richtigkeit der Eintragung kann der Mieten-
referent der AfLV jedoch nur **dadurch überprüfen, daß**
er das Korrekturblatt nochmals kontrolliert. Eine Kon-
trolle durch einen weiteren Bediensteten ist nicht
vorgesehen.

Vom zuständigen Bediensteten der AfLV wurden im konkreten
Fall im März 1986 die Änderungen der Nutzfläche und
des Betriebskostenschlüssels, das Heizkostenpauschale
und die Betriebskosten auf diese Weise eingetragen.

Die **Eintragung eines Mietzinses** in der Höhe von S 14.768,10 zuzüglich 10 % MWSt. **erfolgte jedoch nicht**. Als Grund dafür kann nur ein **Irrtum** des Referenten angenommen werden, der sich allerdings **dadurch fortsetzte**, daß der Bedienstete **auch nach der Eintragung** offenbar **keine Kontrolle der Richtigkeit** der neuen Stammdaten vornahm. Er verantwortete dies damit, daß er zum Zeitpunkt der Eintragung den Mietvertrag noch nicht zur Verfügung hatte und sich nicht erinnern könne, diesen später erhalten zu haben. Tatsächlich war das Fehlen eines Mietzinses in den Stammdaten nicht besonders auffällig, weil der Kunstgewerbeverein im gleichen Hause ein weiteres - größeres Geschäftslokal besitzt, für das keine Mietzahlung erfolgt. Diese Regelung geht auf eine Vereinbarung von 1892 zurück, derzufolge diesem Verein kostenlos Räumlichkeiten für Geschäftszwecke als Gegenleistung für die Schenkung einer Sammlung zur Verfügung gestellt wurden.

Dadurch, daß kein Mietzins zur Vorschreibung gelangte, wurde natürlich auch kein Rückstand ausgewiesen. Erst die Entdeckung dieses Fehlers im Jahr 1988 führte **zur Nachvorschreibung der Rückstände**, welche mittlerweile auf rund **S 396.000,--** angewachsen waren. Der Steiermärkische Kunstgewerbeverein berief sich darauf, im guten Glauben, das Land werde in der "Anlaufphase" die Mietforderungen erlassen, keine Zahlung geleistet zu haben und ersuchte um Abschreibung der Forderung. Dem Mieter wurde jedoch mitgeteilt, daß das Land auf die aushaftenden Beträge nicht zu verzichten bereit ist. Der Steiermärkische Kunstgewerbeverein hat mittlerweile mit der Bezahlung der Rückstände begonnen. Auf Grund der getroffenen Vereinbarung werden vom Kunstgewerbeverein S 20.000,-- monatlich rückerstattet.

c) Steiermärkischer Landesfremdenverkehrsverband

Der Steiermärkische Landesfremdenverkehrsverband hat im Haus Herrengasse 16 Geschäftsräume angemietet. Durch unregelmäßige Einzahlungen wuchs der **Mietrückstand** bis Juli 1988 auf S 260.000,-- an. Es erfolgten wohl die - als EDV-Ausdruck konzipierten - automatischen Mahnungen, weiterer Schritte wurden seitens der AfLV nicht unternommen. Der damals für das Mahnwesen zuständige Bedienstete begründete dies damit, daß angesichts der engen Bindung des Landesfremdenverkehrsverbandes zum Land Steiermark eine rigorose Vorgangsweise wie beispielsweise gerichtliche Schritte unangemessen erschienen wären und der Mieter bei oftmaligen telefonischen Urgezen die schleppende Zahlung mit häufigem Personalwechsel in der Buchhaltung und damit verbundenen Bearbeitungsproblemen begründete. Die AfLV hat dem Mieter mittlerweile schriftlich mitgeteilt, daß die Rückerstattung des aushaftenden Betrages von S 260.000,-- in zwölf gleichen Monatsraten zu erfolgen hätte. Nach Auskunft der AfLV wurde bei Fertigstellung dieses Berichtes erst eine Rate erlegt. Der Landesrechnungshof empfiehlt daher, mit dem Steiermärkischen Landesfremdenverkehrsverband neuerlich Kontakt aufzunehmen und konsequent eine Lösung dieses Problems zu betreiben.

d) Sonstige Rückstände

Es ergeben sich allmonatlich Rückstände in verschiedener Höhe, die darauf zurückzuführen sind, daß Einzahlungen mittels Erlagschein verspätet erfolgen oder Abbuchungsaufträge mangels Deckung des Kontos nicht durchgeführt werden. Darüberhinaus bestehen jedoch auch einige mehr oder minder schwer einbringliche Rückstände, welche teilweise seit Jahren aushaftend sind. Die AfLV führt seit kurzem - neben dem schon genannten Mahnungssystem mittels EDV-Ausdruck - eine **händisch bearbeitete Kartei**,

in der jeder zu mahnende Mieter eingetragen wird. Das Karteiblatt enthält Rubriken für

- * 1. Mahnung
- * 2. Mahnung
- * Weiterleitung an die Rechtsabteilung 10
- * Exekution
- * Delogierung

Bei entsprechender Eintragung scheint die **Übersicht** über getroffene Maßnahmen **gegeben**. Wie aus der Kartei ersichtlich, wurden rund die Hälfte der Rückstandsausweise der Rechtsabteilung 10 zur Einleitung rechtlicher Schritte abgetreten (Stichtag 3.10.1988), wobei die Abtretung vereinzelt schon Jahre zurückliegt. Dies ist - wie bereits erwähnt - auf die faktische Uneinbringlichkeit einiger Rückstände zurückzuführen. Der Landesrechnungshof regt an, derartige Rückstände **abzuschreiben**, da sie trotz offensichtlicher Erfolglosigkeit das Mahnwesen belasten.

Mit Ausnahme der unter den Punkten a) bis c) genannten Fälle ergaben sich mit 1. Oktober 1988 in Summe **folgende eingemahnte Rückstände:**

Mahnung durch Abteilung für Liegenschaftsverwaltung	S 656.813,74
abgetreten an RA 10	S 306.028,41
gesamt	S 962,842,15

e) Wertsicherungsklausel

Der Landesrechnungshof hat auch die Geltendmachung von Nachforderungen aus dem Titel der Wertsicherung von Mietzinsen (Indexanpassung) überprüft.

Es ist dabei vorauszuschicken, daß die Wertanpassung mit wenigen Ausnahmen mittels EDV erfolgt. Nur in wenigen Fällen wird die Anpassung händisch vorgenommen, was darauf zurückzuführen ist, daß die betreffenden Wertsicherungsklauseln so atypisch abgefaßt sind, daß das entsprechende EDV-Programm nicht in der Lage ist, sie zu erfassen. Anhand der eingespeicherten Preisindexdaten hat das Programm daher die wertgesicherten Mietzinse automatisch zu erhöhen. Nach einer **Programmänderung** trat ein **Fehler** auf, der dazu führte, daß bei einigen **wertgesicherten Mietzinsen diese nicht erhöht wurden**. Nachdem dieser Fehler im Frühjahr 1986 bekannt geworden und behoben worden war, hat die AfLV zur internen Kontrolle in einem gesonderten Programmlauf alle bis 1982 rückgerechneten und auf die einzelnen Mieter entfallenden Erhöhungsbeträge (also die einzelnen Rückstände) ausgedruckt. Die anerlaufenen Mietrückstände wurden bei den einzelnen Mietern eingemahnt. In die eben genannte Liste hat der Landesrechnungshof stichprobenweise eingesehen und dabei folgendes festgestellt:

Die überwiegende Zahl der Mieter hat den anerlaufenen Rückstand mehr oder weniger **umgehend beglichen**. Schwierigkeiten traten dort auf, wo der betreffende Mieter einen **Abbuchungsauftrag** erteilt hatte, weil die **automatische Abbuchung** nur die **laufenden Mietforderungen, nicht aber die ausgeworfenen Rückstände** berücksichtigte. Grundsätzlich ist die Handhabung der Abbuchungsaufträge so geregelt, daß durch eine Korrektur Eingabe der Abbuchungsauftrag so umgestellt werden kann, daß beim betreffenden Mieter die laufenden Zahlungen **und** etwaige Rückstände oder Guthaben abgebucht bzw. berücksichtigt werden.

Die stichprobenweise Überprüfung ergab, daß diese Umstellung bei **acht Rückständen** erst im Frühjahr 1988, **also zwei Jahre nach der Ausweisung des Rückstandes**, erfolgte.

Der damals zuständige Bedienstete begründete dies damit, daß nach seinen Informationen über die mietrechtliche Judikatur derartige Nachforderungen - zumal dann, wenn sie Rückstände von mehr als drei Jahren betreffen - im Falle einer Zahlungsverweigerung durch den Mieter und einer zivilrechtlichen Auseinandersetzung vom Land nicht mit Erfolg durchgesetzt hätten werden können.

Nach dem heutigen Erfahrungsstand - alle Rückstände wurden mittlerweile beglichen, scheint diese Begründung allerdings nicht zielführend zu sein.

In einem Fall mußte festgestellt werden, daß ein - relativ beträchtlicher - Rückstand aus diesem Titel in der Höhe von **rund S 35.000,--** gar nicht zur Vorschreibung gelangt war. Für das betreffende Miethaus war 1981 der Hauptmietzins gemäß § 7 Mietengesetz schlichtungsamtlich erhöht worden. Beim betreffenden Mieter war fälschlicherweise der so erhöhte Hauptmietzins und nicht der mit ihm frei vereinbarte Mietzins eingespeichert worden und zur Vorschreibung gelangt. Da gesetzliche Hauptmietzinse keiner Wertanpassung infolge einer Indexerhöhung unterliegen, kam es zu keiner Vorschreibung des sich aus der Wertanpassung des ursprünglich frei vereinbarten Mietzinses ergebenden Rückstandes. Im April 1988 wurde sodann der Differenzbetrag zwischen dem eigentlich fälligen vereinbarten Mietzins und dem in der Vergangenheit vorgeschriebenen gesetzlichen Hauptmietzins nachgefordert. Diese Differenz betrug infolge der Wertanpassung des frei vereinbarten Hauptmietzinses mittlerweile monatlich S 1.400,--.

Die Überprüfung des Mahnwesens gibt zu folgenden **Schlußfolgerungen** Anlaß:

Wie erwähnt, wirft die automatische Verwaltung der Mieterkonten allmonatlich eine Reihe von einzelnen Rückständen aus. Diese Rückstandsausweise sind jedoch nicht tauglich, die Effizienz des Mahnwesens zu beurteilen, da - wie ebenfalls erwähnt - zahlreiche Rückstände uneinbringlich sind oder nur kurzfristig anfallen und im Laufe des jeweiligen Monats zur Bezahlung gelangen. Auf Grund der festgestellten Vorgangsweise kommt der Landesrechnungshof jedoch zur Ansicht, daß bei konsequenter Verfolgung der einzelnen Schritte - also der Einleitung zivilrechtlicher Schritte nach der zweiten Mahnung - ein **funktionierendes Mahnwesen besteht**. Es ist dabei zu berücksichtigen, daß immer wieder kurzfristig **soziale Härtefälle** auftreten, welche eine längerfristige Tolerierung eines Mietrückstandes bzw. seine Begleichung in Raten rechtfertigen. Hierüber sollte jedoch in jedem Fall eine ausreichende schriftliche Begründung vorliegen.

Was die beiden unter b) und c) genannten Fälle besonders hoher Mietrückstände betrifft, so sind diese auf folgende Gründe zurückzuführen: Im Falle des Kunstgewerbevereines hätte es eines einfachen Vormerks durch den Referenten bedurft, der diesen nicht vergessen hätte lassen, die Mietzinshöhe einzutragen, sobald ihm der Mietvertrag zur Verfügung gestanden wäre. Im Falle des Landesfremdenverkehrsverbandes wurde offenbar die gegenüber anderen Mietern festgestellte Konsequenz nicht verfolgt. Selbstverständlich steht es jedem Vermieter frei, in welchem Ausmaß er von den Möglichkeiten zur Hereinbringung eines Mietzinses Gebrauch macht. Es ist allerdings zu bezweifeln,

ob die Ermessensentscheidung darüber dem für das Verrechnungswesen zuständigen Bediensteten zukommen kann.

Neben der schon erwähnten schriftlichen Begründung wäre daher nach Ansicht des Landesrechnungshofes eine organisatorische Regelung erforderlich, wonach Mietrückstände über ein gewisses Ausmaß bzw. einen gewissen Zeitraum hinaus zumindest **nur mit Gegenzeichnung durch den Abteilungsvorstand oder durch den Leiter des Mietenreferates** gestundet werden können.

Was die unter e) dargestellten Rückstandsausweise wegen unterbliebener Wertsicherung von Mietzinsen betrifft, so gilt nach Ansicht des Landesrechnungshofes sinngemäß, daß es nicht dem für die Verrechnung zuständigen Bediensteten hätte vorbehalten sein sollen, aus zivilrechtlichen Erwägungen (Verjährung von Forderungen) in einzelnen Fällen die Abbuchung nicht umzustellen. Eine Empfehlung für die Zukunft dürfte sich allerdings erübrigen, da bei einwandfreier Funktion des entsprechenden Programmlaufs die Mietzinse automatisch angepaßt werden, daher keine Rückstände und auch keine Nachforderungen anfallen.

VII. BAUKOSTENBEITRÄGE UND BAUZINSEN

Wie bereits im III. Berichtsabschnitt dargestellt, verwaltet das Land nicht nur Mietobjekte, auf die das Mietrechtsgesetz voll anzuwenden ist, sondern auch Häuser die von einem gemeinnützigen Wohnbauträger errichtet wurden. Daneben bestehen auch Miethäuser,

- * die ein gemeinnütziger Wohnbauträger errichtet hat,
- * für deren Mieter das Land ein Einweisungsrecht besitzt,
- * die jedoch nicht vom Land, sondern vom betreffenden Wohnbauträger verwaltet werden.

Die rechtliche Konstruktion bei diesen Wohnobjekten ist so gestaltet, daß das Land das **Grundstück** für den Neubau **zur Verfügung stellt**, im Rahmen eines **sogenannten Baurechtes** das Land auch Grundeigentümer bleibt, das Mietobjekt selbst jedoch im Eigentum des Wohnbauträgers steht und der Wohnbauträger an das Land einen geringfügigen jährlichen **Bauzins** zu entrichten hat. Nur in einigen Fällen hat das Land Wohnobjekte nach ihrer Errichtung **gekauft**.

Was die **Finanzierung** dieser Bauten betrifft, so hatte diese nach den Bestimmungen des nicht mehr geltenden Wohnbauförderungsgesetzes 1968 durch

- * Eigenmittel
- * Hypothekendarlehen
- * Landesdarlehen

zu erfolgen. Für die folgenden Ausführungen ist der - vom Hauseigentümer zu erlegende - **Eigenmittelanteil** hervorzuheben. Dieser Finanzierungsanteil wurde in der Vergangenheit vom Land bei einem Bauvorhaben in Form eines **Baukostenbeitrages** dem Bauträger zur Verfügung gestellt.

Im Falle einer Eigenmittelvorfinanzierung errechnet sich bei so geförderten Mietwohnungen der Hauptmietzins aus **verschiedenen Komponenten**, wovon **eine die Tilgungsrate für die vom Vermieter bei der Errichtung des Wohnobjektes zu tragenden Eigenmittel** darstellt. Soweit also das Land derart geförderte Mietshäuser selbst verwaltet, erhält es den von ihm zur Verfügung gestellten Eigenmittelanteil in Form des monatlichen Hauptmietzinses zurück. Wird ein Miethaus jedoch **fremd verwaltet** (also vom gemeinnützigen Wohnbauträger), so hat die Tilgungsverrechnung mit diesem Wohnbauträger zu erfolgen.

Der Landesrechnungshof hat im Rahmen dieser Prüfung Einschau gehalten, wie die AfLV die Verrechnung der Bauzinse und der Baukostenbeiträge für fremdverwaltete Mietobjekte durchführt.

a) Eigenmitteltilgung

Die AfLV führt - erst seit heuer - eine Evidenz, welcher die für einzelne fremdverwaltete Mietobjekte geleisteten Baukostenbeiträge abzüglich allfälliger schon geleisteter Tilgungen zu entnehmen sind. Diese Aufstellung ergibt folgendes Bild:

Abstallerstraße 43	S	2,827.178,--
Ambrosigasse 1-15	S	6,195.256,--
Ankerstraße 1-4	S	3,115.530,--
Ankerstraße 5-8	S	2,769.309,--
Berlinerring 34-38	S	5,165.523,--
Billrothgasse 32	S	3,179.460,--
Darmstadtgasse 3-7	S	2,765.677,--
Hermann-Aust-Gasse 13	S	2,004.514,--
Novopanstraße 18-20 (Leoben)	S	918.606,--
Obere Bahnstraße 59	S	364.114,--
Waltendorfergürtel 5-7c	S	2,535.800,--

S 31,840.967,--

=====

Wie bereits erwähnt sind Eigenmittel als Mietzinsanteil den Mietern eines Wohnobjektes verrechenbar. Erfolgt nun die Mietzinseinhebung durch den verwaltenden Wohnbauträger, so hat dieser die Eigenmitteltilgung an das Land rückzuerstatten. Die Tilgung der Baukostenbeiträge erfolgt mit 100 bzw. 80jähriger Laufzeit, d.h., der verwaltende Wohnbauträger hat - zinsenlose - Jahresraten von 1 % bzw. 1,25 % der Eigenmittel zu erstatten.

Schriftliche Vereinbarungen über die Zahlungskonditionen **existieren jedoch** - soweit dies der Landesrechnungshof ermitteln konnte - **nicht**. Die faktischen Zahlungsmodalitäten - nämlich die langfristige Tilgung der Eigenmittelvorschüsse - wurden bei den jeweiligen Bauvorhaben durch **Beschluß der Landesregierung** festgelegt. Zur langen Tilgungsfrist - in den meisten Fällen 100 Jahre - ist ergänzend folgendes auszuführen:

Die Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes sahen wie erwähnt vor, daß die Eigenmittelleistungen des Förderungswerbers im Rahmen der monatlichen Mietzinszahlungen hereinzubringen sind. Dabei ist gesetzlich eine **Tilgungsfrist von 20 Jahren** vorgesehen. Die bei Wohnhäusern des Landes vorgesehene Tilgungsfrist von 100 Jahren ergibt sich daraus, daß nach Ansicht der Landesregierung die Nutzungszeit eines Wohnobjektes weit mehr als 20 Jahre beträgt und die Rückzahlungen durch die Mieter diesem Nutzungszeitraum angemessen sein sollen. Dieser Ansicht ist grundsätzlich nichts entgegenzuhalten, es soll jedoch darauf verwiesen werden, daß damit den Mietern von noch relativ neuen Landeswohnungen **eine finanzielle Entlastung** eingeräumt wird.

Ein erheblicher Mangel besteht darin, daß die AfLV in den vergangenen Jahren offenbar **keinerlei Übersicht** hatte, welche Eigenmittelzahlungen vom Land für Wohnhäuser geleistet bzw. ob und in welcher Höhe von den Wohnbauträgern Rückzahlungen geleistet wurden. Diese Übersicht wäre schon deshalb erforderlich gewesen, weil die **Rückzahlung** der Tilgungsraten **sehr uneinheitlich** erfolgte. Während einzelne Wohnbauträger für die von ihnen verwalteten Objekte schon in der Vergangenheit jährliche Rückzahlungen leisteten, erfolgt in anderen Fällen keine Annuitätenleistung.

So wurde der Neubau der Wohnobjekte Abstallerstraße 43-47 **bereits im Jahr 1981 abgerechnet**, wobei der vom Land zur Verfügung gestellte Eigenmittelanteil S 2,827.178,-- betrug (siehe Tabelle). Vom Bauträger (Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.) wurden **bis dato keine Rückzahlungen** auf diese Eigenmittel geleistet. Allerdings erfolgte bis 1988 auch keine Zahlungsaufforderung durch die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung. Mit Schreiben vom 14. September 1988 wurde die 1 %ige Tilgungsrate für 1989 mit 31. Dezember 1989 fällig gestellt.

Ähnlich verhält es sich im Falle des Wohnobjektes Hermann-Aust-Gasse 13. Hier war die **Endabrechnung**, die einen Eigenmittelanteil von S 2,004.514,-- auswies, **bereits 1980** erfolgt. Der schon oben genannte Wohnbau-träger hat sodann weder von sich aus Rückzahlungen geleistet noch wurde die Tilgung von der AfLV fällig gestellt. Die Fälligkeit der ersten Rate ist nunmehr mit 31. Dezember 1989 gegeben.

Der den vorliegenden Unterlagen entnommene Sachverhalt führt daher zum Schluß, daß von der AfLV die Eigenmittelanteile wohl fristgerecht zur Auszahlung gebracht wurden, ein **Rückfluß** dieser Mittel bis dato jedoch **von den Zahlungsgepflogenheiten des jeweiligen Bauträgers**, also davon, ob er von sich aus Zahlungen leistete oder nicht, **abhängig** war.

Dadurch ist es zwar zu keinen Kapitalverlusten, wohl aber zu **Zinsverlusten** gekommen, weil die Eigenmittelrückzahlungen teilweise mit jahrelanger Verzögerung anlaufen. Dies sei nur anhand des schon genannten Beispielles des

Wohnobjektes Abstallerstraße 43-47 gezeigt: Unter Annahme eines Rückzahlungsbeginnes für die zur Verfügung gestellten Eigenmittel per 31. Dezember 1982 und einer Verzinsung von 4,17 % ergibt sich bei einer jährlichen 1 %igen Tilgungsrate von S 28.272,-- bis heute **ein Zinsverlust von rund S 36.000,--**. In ähnlicher Höhe errechnet sich der kalkulatorische Verlust im Falle des Objektes Hermann-Aust-Gasse 13.

b) Bauzinse

Wie bereits erwähnt, bedarf die Errichtung eines Bauwerks auf fremden Grund eines Baurechtes. Der zwischen dem Land und dem jeweiligen Bauträger abgeschlossene Baurechtsvertrag enthält grundsätzlich auch die **Vereinbarung eines sogenannten Bauzinses**. Dieser Bauzins liegt - gemessen am wirtschaftlichen Wert der Liegenschaft - mehr oder weniger im Rahmen eines höheren Erinnerungsbeitrages von S 300,-- bis S 500,-- jährlich. Zum Unterschied von den im vorhergegangenen Unterabschnitt erörterten wesentlich höheren - Baukostenbeiträgen - besteht für den Bauzins auch eine **schriftliche Regelung** betreffend seine Zahlbarkeit und Fälligkeit.

Auch hier ist es in einigen Fällen - entgegen der Vereinbarung - seit Jahren zu keinen Bauzinszahlungen gekommen. Als Beispiel sei die Liegenschaft Billrothgasse 18a genannt, wo **seit 1970** der Bauzins aussteht. Der seither anerlaufene - wenn auch geringe - Betrag von S 6.270,-- wurde im August 1988 eingefordert und im September 1988 vom Wohnbauträger überwiesen.

Auch in diesen Fällen war die Einforderung erst möglich, nachdem eine **Evidenz** aller bestehenden Bauzinsvereinbarungen angelegt und so eine Übersicht über den Stand der Bauzinszahlungen möglich geworden war.

Aus den getroffenen Feststellungen ist der Schluß ableitbar, daß mangels systematischer Aufzeichnungen in der AfLV jährliche **finanzielle Ansprüche** von sehr unterschiedlicher Höhe vielfach erst **verspätet** realisiert werden konnten. Es soll allerdings nicht unerwähnt bleiben, daß schon vor der Einleitung dieser Überprüfung die Erfassung aller Eigenmittelbeiträge und Bauzinse in Angriff genommen wurde, wobei bezeichnenderweise die Daten (Höhe der vom Land gezahlten und noch offenen Eigenmittel, Tilgungszeitraum) vielfach erst durch Rückfrage beim betroffenen Wohnbauträger ermittelt werden konnten.

Nach der abteilungsinternen Erfassung der Eigenmittelbeiträge soll, wie dem Landesrechnungshof mitgeteilt wurde, in Zusammenarbeit mit der Rechtsabteilung 10 dafür Sorge getragen werden, daß die noch offenen Eigenmittelkapitalien als **offene Forderungen** Aufnahme in den Landesrechnungsabschluß finden.

VIII. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat stichprobenweise die Tätigkeit des Mietenreferates der AfLV überprüft. Dieser Prüfung lag ein Antrag des zuständigen politischen Referenten, Herrn Landesrat Dr. Christoph Klauser, vom 21. Juli 1988 zugrunde.

Das Land Steiermark verfügt über eine große Zahl von Objekten, welche entweder **vermietet** oder Landesbediensteten als **Dienst- und Naturalwohnungen** zur Verfügung gestellt werden. Letztere stellen keine Mietobjekte, sondern dienstrechtlich einen **Sachbezug** dar, wobei anstelle des Mietzinses und der Betriebskosten Entschädigungssätze treten, welche durch Verordnung der Landesregierung festgesetzt sind. Die gegenständliche Prüfung bezog sich nur auf die Verwaltung von Mietobjekten, wobei festzuhalten ist, daß im Bereich des Landes verschiedene Dienststellen die Verwaltung durchführen. Die weitaus überwiegende Zahl der zu Wohn- und Geschäftszwecken vermieteten Objekte fällt jedoch in den Kompetenzbereich der AfLV. Diese Dienststelle hat (laut Rechenschaftsbericht für das Jahr 1987)

* 189 Wohnobjekte (1.722 Wohnungen)

* 84 Geschäftslokale

* 250 Garagen

zu betreuen.

Diese Aufgaben sind im Mietenreferat von **einem Bediensteten der Verwendungsgruppe A und zwei Bediensteten der Verwendungsgruppe C** wahrzunehmen. Ein weiterer **Bediensteter der Verwendungsgruppe B**, welcher laut Organigramm dem technischen Referat zugeteilt ist, nimmt ebenfalls Agenden der Hausverwaltung wahr. Dieser Personalstand entspricht, wie der Landesrechnungshof im Vergleich zur Hausverwaltung eines größeren steirischen Wohnbauträgers zu ermitteln versucht hat, einer **angemessenen Ausstattung**.

Die **Ausgaben** für die Verwaltung und Instandhaltung der Mietobjekte (ohne Personalkosten) beliefen sich 1987 auf **rund 20,4 Mio. Schilling gesamt**, wovon **rund 4,7 Mio. Schilling** oder **etwa 23 %** auf **Instandhaltungskosten** fielen.

Der weitaus überwiegende Teil der **Einnahmen** wurde aus **Miet- und Pachtzinsen** erzielt, wobei 1987 diese Post **rund 31,4 Mio. Schilling** auswies. Dieser nominelle Überhang fließt jedoch dem allgemeinen Landeshaushalt zu, ist also **nicht zweckgebunden**, wie beispielsweise zur Bedeckung von anstehenden Renovierungen.

Als wesentlichste Aufgabengebiete des Mietenreferates wären

- * die Mietrechtsangelegenheiten
- * die Verwaltung von landeseigenen Wohngebäuden und Wohnungen
- * die Vorschreibung von Mietzinsen, Betriebs- und Heizkosten

- * die Instandhaltungskostenrechnung und Verrechnung der Mietzins- und Instandhaltungsreserven

zu nennen.

Zur **Instandhaltungskostenrechnung** hat der Landesrechnungshof einige mehr oder weniger lang zurückliegende größere **Renovierungsvorhaben** an Miethäusern überprüft. Grundsätzlich ist dabei vorzuschicken, daß der Vermieter zur Erhaltung eines Mietobjektes in brauchbarem Zustand verpflichtet ist und die Kosten dafür auf die Mieter überwälzen kann, soweit sie notwendig und angemessen sind. Darüber sind aber bei sogenannten Mieterschutzhäusern keine Vereinbarungen möglich, sondern es hat - in Graz - **die Schlichtungsstelle des Magistrates** oder im Streitfalle **das Gericht** die Höhe der angemessenen **Gesamtkosten und ihre Verteilung** auf die einzelnen Mieter **festzusetzen**.

Diese gesetzliche Vorgabe macht es also für jeden Vermieter unumgänglich bei größeren Renovierungen noch **vor** der Inangriffnahme des Vorhabens Umfang und Kosten des Projektes amtlich auf Notwendigkeit und Preisangemessenheit begutachten und eine vorläufige Mietzinserhöhung festsetzen zu lassen. Anderenfalls könnte die Schlichtungsstelle schon bezahlte Arbeiten als nicht notwendig deklarieren und die Kosten hierfür wären nicht auf die Mieter überwälzbar. Im Rahmen dieser Prüfung hat der Landesrechnungshof festgestellt, daß die AfLV in den vergangenen Jahren **diesen Erfordernissen nur teilweise nachgekommen** ist.

Beim Objekt **Paulustorgasse 6** etwa wurden im Jahr 1980 rund **S 1,789.000,--** investiert. Der notwendige Beschluß der Landesregierung erfolgte vor der Übermittlung der Unterlagen an die Schlichtungsstelle. Die Renovierung wurde abgeschlossen, ohne daß eine - auch nur vorläufige - Mietzinserhöhung stattgefunden hätte. Das anhängige Verfahren wurde zu keinem Abschluß gebracht. Erst 1987, also **sieben Jahre nach der Bauabwicklung**, stellte die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung einen neuerlichen Antrag auf Mietzinserhöhung, der schließlich zu einer Mietzinsanhebung führte. Abgesehen vom kalkulatorischen **Zinsverlust** von rund **S 167.000,--**, welcher durch die verspätete Verrechnung eines höheren Mietzinses entstand, konnte für **Baukosten**, welche zwischen 1977 und 1987 in einer Höhe von rund **S 194.000,--** angefallen waren, offenbar kein ausreichender Nachweis ihrer Notwendigkeit gegeben werden, sodaß sie nicht auf die Mieter überwälzt werden konnten.

Beim Objekt **Brunngasse 10** wurde im Jahr 1980/81 eine Renovierung vorgenommen, welche **Gesamtkosten von rund S 868.000,--** verursachten. Hier wurde zwar eine vorläufige Mietzinserhöhung beantragt und auch ein mit Mai 1981 datierter Bescheid erwirkt, in diesem Bescheid wurde allerdings nur die grundsätzliche Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung festgestellt, ohne die Erhöhung betragsmäßig festzusetzen. Dabei ließ es die AfLV offenbar vorerst bewenden. Erst 1988, also wiederum **sieben Jahre später**, wurde ein Antrag auf Erhöhung der Mietzinse gestellt und eine Anerkennung der geltend gemachten Erhaltungskosten erreicht. Ein kalkulatorischer **Zinsverlust**, welcher unter dem vorgegebenen Annahmen **rund S 87.000,--** beträgt, ist aber auch hier entstanden.

Vollkommen anders verlief das Verfahren bei den Renovierungsvorhaben **Schönaugürtel 54** und **Gartengasse 9**. Hier wurde schon **vor** der Einholung der Regierungsbeschlüsse der Kontakt mit der Schlichtungsstelle hergestellt und durch die Begutachtung von Art und Kosten der Arbeiten ihre Überwälzbarkeit auf die Mieter gesichert.

Wiederum anders wurde die Instandhaltungskostenverrechnung beim Objekt **Schmölzergasse 12** gehandhabt. Hier waren 1979 Renovierungskosten von rund S 519.000,-- angefallen, welche in einem förmlichen Verfahren auf Mietzinserhöhung **vollständig hereingebracht** werden konnten. Bereits 1982 führte der schlechte Bauzustand zu weiteren Investitionen von **S 701.000,--**. Erst **fünf Jahre später**, also 1987, wurde der entsprechende Antrag auf Mietzinserhöhung gestellt und diese bewilligt. Allerdings konnte die AfLV für **Baumeisterkosten von rund S 152.000,--** keine ausreichende Begründung ihrer Notwendigkeit geben, sodaß diese unberücksichtigt blieben und vom Land endgültig selbst zu tragen sind.

Aus den geprüften Fällen mußte der Landesrechnungshof daher den Schluß ziehen, daß die - dem Land zustehende Überwälzung von Baukosten in Millionenhöhe - offenbar durch zumindest bereichsweise **mangelhafte Koordination** von technischem Dienst und Verrechnungsdienst (also dem eigentlichen Mietenreferat) jahrelang unterblieb.

Demgegenüber ist **positiv hervorzuheben**, daß die AfLV im Verlauf der letzten zwei Jahre versucht hat, die noch offenen Baukosten durch Mietzinserhöhungen hereinzubringen und mittlerweile schon mehrere Verfahren vor dem Schlichtungsamt **zu einem positiven Abschluß** bringen konnte.

In diesem Zusammenhang regt der Landesrechnungshof an, die ansatzweise vorhandene **Bestandsaufnahme** über den Bauzustand bzw. die Renovierungserfordernisse der einzelnen verwalteten Mietobjekte zu verfeinern und zum Gegenstand einer **mittelfristigen Investitionsplanung** zu machen.

Allerdings wäre es dazu erforderlich im Rahmen der budgetrechtlichen Möglichkeiten eine **echte Rücklagenbildung** zu erreichen, da eine mittelfristige Investitionsplanung nur im Zusammenhang mit einer mittelfristigen Finanzplanung zielführend ist.

Ein weiterer Prüfungsschwerpunkt betraf **die Verrechnung der Mietzinse** und im Zusammenhang damit u.a. die **Funktion des Mahnwesens**. Ein Vergleich der laut den Rechnungsabschlüssen des Landes abgestatteten Mieten gegenüber den noch offenen Beträgen - also den Mieterückständen zeigte eine stetige Steigerung der Rückstände bis auf zuletzt (1987) **rund 10 %** der Gesamtvorschreibungen. Der Landesrechnungshof stellte jedoch fest, daß **allein rund 2,1 Mio. Schilling oder 63 % des Gesamtrückstandes** auf ein Objekt (Badgasse 9, Leoben) entfielen. Für dieses Haus hat die AfLV das Mietaufkommen an den Eigentümer - einen gemeinnützigen Wohnbauträger - zu tragen, erhält für den Großteil der Wohnnutzfläche von den darin wohnenden Krankenhausbediensteten jedoch nur die für Dienst- und Naturalwohnungen festgesetzten Entschädigungen refundiert, welche weder in ihrer Mietzins- noch in ihrer Betriebskostenkomponente kostendeckend sind.

Es ist nicht der AfLV anzulasten, daß es bislang zu keiner Lösung dieses Problems kam. Mittlerweile wurde die Lösung darin gefunden, daß die Rechtsabteilung 12 den auf die Zeit ihrer Zuständigkeit entfallenden Rückstand in interner Verrechnung beglichen hat, und die Steiermärkische Landeskrankenanstalten Ges.m.b.H. eine Lösung für das Frühjahr 1989 in Aussicht stellte. Darüber hinaus sollte aber jedenfalls die Kostenträgerschaft für dieses Wohnobjekt von der Gesellschaft übernommen werden.

Zwei weitere größere Rückstände, die in **Summe S 616.000,--** ausmachten (Stichtag 31. August 1988), sind auf **gewisse Mängel des Mahnwesens** zurückzuführen. Der Steiermärkische Landesfremdenverkehrsverband geriet durch unregelmäßige Zahlungen in einen Mietrückstand von S 260.000,--. Es erfolgten wohl mittels EDV-automatisierte Mahnungen und telefonische Urgenzen, jedoch keine weiteren Schritte, wie beispielweise verbindliche Ratenvereinbarungen zur Begleichung des Rückstandes und ähnliches. Die AfLV hat dem Mieter mittlerweile schriftlich mitgeteilt, daß die Rückerstattung des aushaftenden Betrages von S 260.000,-- in zwölf gleichen Monatsraten zu erfolgen hätte. Nach Auskunft der AfLV wurde bei Fertigstellung dieses Berichtes erst eine Rate erlegt. Der Landesrechnungshof empfiehlt daher, mit dem Steiermärkischen Landesfremdenverkehrsverband neuerlich Kontakt aufzunehmen und konsequent eine Lösung dieses Problems zu betreiben.

Dem Steiermärkischen Kunstgewerbeverein wurden seit März 1986 wohl Betriebskosten, jedoch **kein Mietzins vorgeschrieben**. Dies war darauf zurückzuführen, daß zum Zeitpunkt der Eingabe der relevanten Daten in

die EDV dem Referenten die Höhe des Mietzinses nicht bekannt war, er jedoch keinen Vormerk führte, diesen Betrag später in die EDV einzugeben und so dieser Umstand offenbar in Vergessenheit geriet. Die Zahlungsmodalitäten für den Rückstand von rund S 396.000,-- wurden im Herbst 1988 dahingehend geregelt, daß der Kunstgewerbeverein monatlich einen Betrag von S 20.000,-- rückerstattet.

Das Mahnwesen wurde von der AfLV mittlerweile so organisiert, daß allmonatlich eine händische Aufzeichnung über die offenen Mietzahlungen, insbesondere aber über die **eingeleiteten Schritte** (maximal zwei Mahnungen, Beschreitung des Rechtsweges bis zur Aufkündigung und Exekution des Rückstandes) geführt wird. Bei konsequenter Verfolgung dieser Vorgangsweise ist nach Ansicht des Landesrechnungshofes ein effizientes Mahnwesen gegeben. Allerdings regt der Landesrechnungshof an, bereits lange Zeit offene, offenbar uneinbringliche Rückstände abzuschreiben, da durch sie das Mahnwesen unnötigerweise belastet wird.

Ein letzter Prüfungsschwerpunkt schließlich betraf die **Verrechnung von Baukostenbeiträgen und Bauzinsen**. Dabei ist vorzuschicken, daß das Land Mietwohnhäuser für die Wohnversorgung von Landesbediensteten auf eigenem Grund von gemeinnützigen Wohnbauträgern errichten läßt. Da es sich um Bauwerke auf fremden Grund handelt, sind Baurechtsverträge erforderlich, die die Bezahlung eines Bauzinses durch den Hauseigentümer - den Wohnbauträger - beinhalten. Die **Bezahlung** der Bauzinse erfolgte in der Vergangenheit **uneinheitlich**. Da die AfLV über **keine systematische Erfassung der**

bestehenden Zinsforderungen verfügte, bestand hier auch kein Mahnwesen. So war in einem Falle der Bauzins **seit 1970** ausständig; allerdings ist anzumerken, daß sich die finanzielle Dimension der Rückstände in Grenzen hält, da es sich um geringe Beträge handelt.

Größere finanzielle Mittel hat das Land hingegen bei den sogenannten **Baukostenbeiträgen** eingesetzt. Nach den geltenden förderungsrechtlichen Bestimmungen hatte beim Neubau von Mietwohnhäusern der Förderungswerber einen Anteil von 5 % der Baukosten als **Eigenmittelanteil** zu tragen. Im Wege der Mietzinsszahlungen ist dieser Eigenmittelanteil von den Mietern zu tilgen, wobei gesetzlich eine Tilgungsfrist von 20 Jahren vorgesehen war. Das Land hat diese Tilgungsfrist zugunsten der Mieter auf 100 Jahre verlängert und erhält so die Eigenmittel über die Mietzinse refundiert **soweit es ein Haus selbst verwaltet**. Die Mehrzahl der Häuser wird jedoch von Wohnbauträgern verwaltet, welche ihrerseits die Mietzinse einheben, und folgerichtig die 1 %ige Eigenmittelannuität an das Land abzuführen haben.

Auch diese Zahlungen hingen in der Vergangenheit von den Zahlungsmodalitäten des jeweiligen Wohnbauträgers ab, da die AfLV - die wie bei der Verrechnung der Bauzinse - **keine systematischen Aufzeichnungen** führte und daher kein Mahnwesen bestand. So erfolgte bei einzelnen Objekten die **Endabrechnung bereits 1980 oder 1981**, ohne daß bislang Zahlungen aus diesem Titel eingingen.

Die **Gesamtsumme** der offenen Eigenmittelforderungen beträgt derzeit **rund 31,6 Mio. Schilling**. Positiv hervorzuheben ist, daß die AfLV nicht nur eine **vollständige Erfassung der einzelnen Baukostenbeiträge durchgeführt hat, sondern auch die Absicht besteht, diese Beiträge als offene Forderungen in den Landesrechnungsabschluß aufzunehmen, was bisher noch nicht der Fall war.**

Auf Grund dieser Prüfungsergebnisse kommt der Landesrechnungshof zum Schluß, daß die AfLV schon in der Vergangenheit bemüht war, die schon auf Grund der gesetzlichen Vorgaben sehr komplizierte Materie einer effizienten Hausverwaltung zu lösen, wobei hier auch auf die Installation und den Ausbau eines EDV-Programms für Verrechnungszwecke zu verweisen ist. Allerdings sind in diesem Tätigkeitsbereich, wie aufgezeigt, auch teilweise erhebliche Mängel aufgetreten. Im Verlauf der Prüfung kam der Landesrechnungshof zum Schluß, daß die AfLV selbst bemüht ist, diese Mängel zu analysieren, zu beseitigen und Lösungen für bestmögliche Arbeitsabläufe im Bereich des Mietenreferates zu finden.

Am 25. Jänner 1989 fand in den Räumen des Landesrechnungshofdirektors eine Schlußbesprechung statt, an der

vom Büro Landesrat
Dr. Christoph Klauser

RR Dr. Ludwig SIK

von der Abteilung für
Liegenchaftsverwaltung

W.Hofr.Dr. Wolfgang KLEPP
ORR. Dr. Gerhard SOMMER
ASekr. Ing. Wolfram SACHERER

von der Rechtsabteilung 1

ORR. Dr. Alex MEIXNER

vom Landesrechnungshof

Landesrechnungshofdirektor
W.Hofr. Dr. Herbert LIEB
Landesrechnungshofdirektor-
stellvertreter W.Hofrat
Dr. Hans LEIKAUF
RR Dr. Helmut MAYER

teilgenommen haben.

Bei dieser Schlußbesprechung wurden die wesentlichsten
Prüfungsergebnisse in ausführlicher Form behandelt.

G r a z, am 31. Jänner 1989

Der Landesrechnungshofdirektor:

(Dr. Lieb)