

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 16 M 2 - 1990/6

B E R I C H T

betreffend "Prüfung der Vorschreibung und Einbringung der
Mieten im Bereich der Rechtsabteilungen 6, 8 und 9."

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

I.	PRÜFUNGS-AUFTRAG	1
II.	WOHNUNGSARTEN UND VERGEBUNGS- MODALITÄTEN	3
III.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND IHRE HISTORI- SCHE ENTWICKLUNG FÜR DIE VORSCHREIBUNG DER BENÜTZERENTGELTE	7
IV.	ABWICKLUNG DER VERRECHNUNG	14
	1. Rechtsabteilung 6	14
	1.1. Wohnungen in den Landes- schülerheimen	17
	1.2. Wohnungen im Bereich des Landes- museums Joanneum	31
	1.3. Wohnungen im Volksbildungsheim Retzhof	52
	1.4. Wohnungen im Landesstudentenheim Rieshang	56
	1.5. Haus Herdergasse 3	57
	1.6. Objekte Sackstraße 16 und 17	59
	1.7. Zusammenfassung	73
	2. Rechtsabteilung 8	80
	2.1. Wohnungen in der Landesversuchs- anlage für Spezialkulturen Wies	80
	3. Rechtsabteilung 9	83
	3.1. Wohnungen in den Landesalten- pflegeheimen	88
	3.2. Wohnungen in den Landesjugendheimen ...	94
	3.3. Wohnungen in der Landesausbildungs- anstalt für hörgeschädigte Kinder und Jugendliche	96
	3.4. Wohnungen im Landesbehinderten- zentrum Graz-St.Veit	96
	3.5. Zusammenfassung	97
V.	SCHLUSSBEMERKUNGEN	100

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat eine Überprüfung der Vorschreibung und Einbringung der Mieten im Bereich der Rechtsabteilungen 6, 8 und 9 durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 2 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter HR. Dipl.-Ing. Werner Schwarzl hat die Einzelprüfungen im besonderen ORR. Dr. Dietlinde Forster durchgeführt.

Unter Mieten hat der Landesrechnungshof dabei nicht nur die vereinbarten Entgelte für die Überlassung von Mietwohnungen und Geschäftsräumlichkeiten (im Bereiche der Rechtsabteilung 6) verstanden, sondern auch die Benützerentgelte für Dienst- und Naturalwohnungen, die von den genannten Dienststellen vergeben und verwaltet werden.

Da im Jahresprüfungsprogramm 1981 der Kontrollabteilung die Benützerentgelte der Dienst- und Naturalwohnungen des Landes Steiermark Gegenstand einer sehr umfangreichen Prüfung waren, wurden die damals erstatteten Meldungen über die Anzahl der verwalteten Wohnungen in den Abteilungen 6, 8 und 9 für die gegenständliche Prüfung zur Grundlage genommen.

Als weitere Unterlagen standen die in den einzelnen Dienststellen nach Objekten geführten Akten (Vergabebe-
scheide und Wohnungserhebungsblätter) und Nachweisblät-
ter über Vorschreibung und Einhebung, Personalakten
sowie die betreffenden Akten der wesentlich mit der
Regelung der Nutzungsentgelte befaßten Rechtsabtei-
lung 10 und der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung
zur Verfügung.

II. WOHNUNGSARTEN UND VERGEBUNGSMODALITÄTEN

Nach der Art ihrer Nutzung sind im Verwaltungsbereich des Landes Steiermark grundsätzlich **Dienst-, Natural-, Deputat- und Mietwohnungen** zu unterscheiden.

Die Begriffe Dienst- und Naturalwohnung sind im § 24 Abs. 1 des Gehaltsüberleitungsgesetzes, BGBl.Nr. 22/1947 definiert:

Dienstwohnung ist eine Wohnung, die dem Beamten im Rahmen des Dienstverhältnisses beigestellt wird und von diesem zwecks ordnungsgemäßer Ausübung des Dienstes bezogen werden **muß**.

Naturalwohnung ist eine Wohnung, die dem Beamten im Rahmen des Dienstverhältnisses zur Benützung überlassen wird.

In beiden Fällen findet die Zuweisung in Form eines einseitigen Rechtsgeschäftes und hoheitlichen Aktes, nämlich durch Zuweisungsbescheid statt.

Deputatwohnungen werden Wohnungen genannt, auf deren unentgeltliche Beistellung (Naturalbezug) Dienstnehmer aufgrund von auf sie anzuwendenden kollektivvertraglichen Bestimmungen Anspruch haben.

Im Rahmen dieses Prüfungsverfahrens war keine derartige Wohnung zu beurteilen.

Mietwohnungen sind Wohnungen, die aufgrund eines in Form eines Mietvertrages abgeschlossenen zweiseitigen Rechtsgeschäftes zwischen Eigentümer und Mieter (Benützer) in Bestand gegeben werden.

Nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung - wiederverlautbart in der Grazer Zeitung vom 21. September 1990 - ist die **Abteilung für Liegenschaftsverwaltung** zuständig für den **"Abschluß von Miet- und Pachtverträgen und Erlassung der Zuweisungsbescheide für Dienst- und Naturalwohnungen, Berechnung und Vorschreibung der Mieten und Benützungsentgelte und Überwachung der Einbringung"**.

Weiters ist nach dieser Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung die **Präsidialabteilung** für die **Vergabe von Wohnungen, Geschäfts- und Betriebsräumen (Mietobjekte)** zuständig.

Wie im Zuge der Prüfung festgestellt wurde, erfolgt die Vergabe der Dienst- und Naturalwohnungen durch jene Abteilungen, die die einzelnen Objekte verwalten. Die Zuweisungsbescheide und die Berechnung und Vorschreibung der Benützerentgelte werden ebenfalls von diesen Abteilungen vorgenommen; das Inkasso der Entgelte erfolgt in den meisten Fällen bar durch die Anstaltsleitung oder auf dem Überweisungswege auf deren Konto.

Die Landesbuchhaltung erhält die Information über diese Einnahmen in Form des Geldtagebuches. Eine periodenweise Überprüfung der Gebarung der Anstalt und somit auch der Einnahmen der Benützerentgelte erfolgt durch die Prüfungsstelle der Landesbuchhaltung.

Schon der Bericht der Kontrollabteilung vom 20. Jänner 1982, GZ.: KA 61/Allg. B 36/26-1981, hat aufgezeigt, daß der Zustand, daß die einzelnen Ressortabteilungen diese Bescheide selbst erlassen, mit den geschäftsordnungsgemäß festgelegten Kompetenzen in Widerspruch steht.

Auch anlässlich dieser Prüfung wurde wiederum festgestellt, daß die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung keine der ihr zugeordneten Aufgaben - wie Zuweisungsbescheid, Vorschreibung, Überwachung der Einbringung - bezüglich der Dienst- und Naturalwohnungen der geprüften Abteilungen wahrnimmt.

Zu dem Bericht der Kontrollabteilung vom 20. Jänner 1982 haben die Rechtsabteilungen 1 und 9 in ihrer Stellungnahme vorgeschlagen, daß die Zuweisungsbescheide und die Vorschreibungen weiterhin bei den jeweiligen Ressortabteilungen verbleiben sollten, da diese die Gegebenheiten besser kennen und im Interesse des betroffenen Personenkreises rascher handeln könnten. Die Einhebung der Benützerentgelte sollte jedoch dem Sach- und Naturalbezug entsprechend und im Sinne einer zeitgemäßen Vorschreibung im Zuge der Lohnverrechnung stattfinden.

Der Landesrechnungshof schließt sich diesem Vorschlag grundsätzlich an, ist jedoch der Auffassung, daß die derzeit gehandhabte Vorgangsweise - Vorschreibung, Inkasso und Überwachung der Einbringung der Benützerentgelte durch dieselbe Stelle - keine objektive Überwachung der Einbringung zuläßt. Desweiteren müßten in diesem Zusammenhang klare, rechtliche und organisatorische Verhältnisse geschaffen werden, die in einer Änderung der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung ihren Niederschlag finden müßten. Die Verwaltung der Mietwohnungen sollte jedoch ausschließlich von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung erfolgen, da diese Abteilung die dazu notwendige personelle und maschinelle Ausstattung sowie Erfahrung besitzt.

III. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND IHRE HISTORISCHE ENTWICKLUNG FÜR DIE VORSCHREIBUNG DER BENÜTZERENTGELTE

Dienst- und Naturalwohnungen:

Der Begriff **Naturalbezug** scheint im öffentlichen Dienst in der Gesetzgebung nach dem Krieg erstmals im Gehaltsüberleitungsgesetz, BGBl.Nr. 22/1947 auf, wo in § 23 vor allem der Begriff Dienstwohnung definiert wird und festgehalten ist, daß für die Zurverfügungstellung von Dienst- und Naturalwohnungen eine angemessene Vergütung zu leisten ist, bei deren Festsetzung die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind. In der Steiermark wurden diesem Grundsatz entsprechend, nach Vorschlägen des Landesbauamtes, die Richtsätze für die Bewertung der Wohn- und Unterkunftsräume in landeseigenen bzw. vom Land verwalteten Objekten, ausgenommen Landesmiethäuser, mit Regierungssitzungsbeschluß vom 17. Juli 1951 beschlossen, die ab 1. Oktober 1951 Anwendung gefunden haben. Die einzelnen objektverwaltenden Abteilungen erhielten zur Qualifikation der Wohnungen von einer Kommission erstellte Wohnungserhebungsblätter, nach welchen die Benutzerentgelte vorzuschreiben waren. Alle bis zum Inkrafttreten des Gehaltsüberleitungsgesetzes bestehenden alten Vereinbarungen wurden damit hinfällig. In der Gehaltsüberleitungsgesetznovelle 1970 wurde in § 24 unter dem Titel

"Naturalbezüge" der Begriff **Dienstwohnung** genauer definiert und jede andere Wohnung, die dem Beamten im Rahmen des Dienstverhältnisses zur Benützung überlassen wird, als **Naturalwohnung** bezeichnet. In dieser Gesetzesstelle wird auch genau determiniert, daß die Gewährung oder der Entzug des Benützungsrechtes an einer Dienst- oder Naturalwohnung durch Bescheid zu erfolgen hat. Das Steiermärkische Landesbeamtengesetz, LGBI.Nr. 124/1974 und das Steiermärkische Landesvertragsbedienstetengesetz, LGBI.Nr. 125/1974 bestimmen, daß die bundesgesetzlichen Regelungen für das Dienstrecht einschließlich des Besoldungs-, Disziplinar- und Pensionsrechtes der Bundesbeamten auf die Landesbeamten bzw. Landesvertragsbediensteten sinngemäß anzuwenden sind.

Angeregt durch den Kontrollabteilungsbericht vom 20. Jänner 1982, GZ.: Ka 61/Allg. B 36/26-1981, fand eine Neuregelung der Nutzungsentgelte für Dienst- und Naturalwohnungen durch die **Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 7. Juni 1982** statt, die im LGBI.Nr. 34/1982 kundgemacht wurde und damit die Richtsätze für die Bewertung der Wohn- und Unterkunftsräume aus dem Jahre 1951 ablöste. Dies führte zu einer erheblichen Erhöhung der Benützerentgelte.

Aufgrund massiver Proteste der betroffenen Wohnungsinhaber und der Personalvertretung wurden Besprechungen zwischen der Rechtsabteilung 10 und den befaßten Abteilungen abgehalten, die dazu geführt haben, daß diese Verordnung und ihre Vollziehung sehr unterschiedlich

gehandhabt und die Einzahlung der vorgeschriebenen Beträge zum Teil nicht erfolgt ist. Erst Ende 1985 wurde eine Einigung herbeigeführt, die zu einer neuen **Verordnung über die Festsetzung der Vergütung von Dienst- und Naturalwohnungen im LGBI.Nr. 4 vom 16. Jänner 1986** (Beilage I) - in weiterer Folge kurz Verordnung 1986 bezeichnet - geführt hat, die die aus dem Jahre 1982 stammende Verordnung außer Wirkung setzte und mit 1. Jänner 1986 in Kraft trat. Der Unterschied der Verordnung 1986 zur Verordnung 1982 liegt vor allem darin, daß die Verordnung 1986 verschiedene Ermäßigungen, z.B. für Dienstwohnungen, Lage und Zustand der Wohnung, vorsieht.

Die Steiermärkische Landesregierung hat weiters in ihrer Sitzung am 16. Dezember 1985 beschlossen, auf einen Teil der nach der Verordnung 1982 vorgeschriebenen Benützungsentgelte für den Zeitraum 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1985 wie folgt zu verzichten:

- "a) Der aufgrund der Verordnung über die Festsetzung der Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen vom 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1985 abstrakt erzielte Mehrerlös an Benützerentgelten, das ist die Summe aller Benützerentgelte, die nach dieser Verordnung vorgeschrieben hätten werden müssen, abzüglich der Summe der alten Benützerentgelte mit Stand Juni 1982 für diesen Zeitraum, wird seitens des Landes um zwei Drittel (66,6 %) gekürzt, d.h. das Land verzichtet mit 66,6 % auf diesen abstrakten Mehrerlös.

- b) Der generelle Verzicht wird im gleichen Verhältnis auf jeden Landesbediensteten, der eine Dienst- und Naturalwohnung seit 1. Juli 1982 benützt hat oder noch benützt, in der Form umgelegt, daß Entgeltzahlungen seit 1. Juli 1982 bis zum Inkrafttreten der neuen Verordnung, die den Prozentsatz von 33,3 % übersteigen, dem betreffenden Dienstnehmer für künftige Zahlungen gutgeschrieben werden und Entgeltzahlungen, die diesen Prozentsatz unterschreiten, vom betreffenden Dienstnehmer bis zur Höhe des Prozentsatzes aufgestockt werden müssen, was eine Nachzahlung zur Folge hat.
- c) In besonderen sozialen Härtefällen werden den Landesbediensteten für diese Nachzahlung Raten bis zu 36 Monaten gewährt."

Aufgrund dieses Beschlusses wurde eine Neuberechnung der Entgelte von den Abteilungen durchgeführt. Allerdings war auch hier eine unterschiedliche Vorgangsweise festzustellen, da in einzelnen Bereichen zwar die entstandenen Guthaben zurückbezahlt, nicht aber Rückstände vorgeschrieben wurden. Diese Rückstände sind dadurch entstanden, daß einzelne Wohnungsbenützer den Vorschriften nach der Verordnung aus dem Jahr 1982 - wie bereits dargestellt - nicht entsprochen und weiterhin nach der Verordnung aus dem Jahr 1951 ihre Benützerentgelte entrichtet haben.

Im speziellen wird darauf noch in den folgenden Berichtsabschnitten näher eingegangen werden.

Von der in einem Erlaß der Rechtsabteilung 10 vom Juli 1982 aufgezeigten Möglichkeit, das Benützungsentgelt durch Einbehalt von den Monatsbezügen im EDV-Wege durch die Landesbuchhaltung einzuheben, wurde von den geprüften Abteilungen nicht Gebrauch gemacht.

Abgesehen davon, daß diese Vorgangsweise im Zeitalter der elektronischen Datenverarbeitung und des bargeldlosen Zahlungsverkehrs überholt erscheint, fehlt durch die Identität der vorschreibenden und kassierenden Stelle die notwendige Kontrollfunktion. Dazu kommt, daß die Benützung einer vom Dienstgeber zur Verfügung gestellten Wohnung in jedem Fall - auch bei Entgeltlichkeit - als Sachbezug gemäß § 15 EStG zu werten ist und die lohnverrechnende Stelle von einem solchen Bezug zu verständigen ist, um die Lohnverrechnung korrekt vornehmen zu können. Im § 13 der für die Vorschreibung und Einhebung der Benutzerentgelte anzuwendenden Verordnung ist normiert, daß "die Vergütung und die Betriebskosten von den Monatsbezügen des Bediensteten im vorhinein einzubehalten sind". Dieser Bestimmung und auch dem Begriff "Sachbezug" entsprechend, wäre bei der Vorschreibung und Einbringung nach dem Erlaß der Rechtsabteilung 10 vom Juli 1982 vorzugehen, der zur in der Zwischenzeit aufgehobenen Verordnung aus 1982 ergangen ist.

In diesem Erlaß wird unter anderem ausgeführt:

"Der Einbehalt von den Monatsbezügen im Rahmen der EDV-Bezugsverrechnung ist grundsätzlich möglich. Die Vorschreibung der erforderlichen Daten wäre von den Dienststellen auf EDV-Erfassungsbelegen (Lochvorlage für Einbehalte) vorzunehmen. Die Erfassungsformulare sind bei der Landesbesoldungsstelle anzufordern, die gleichzeitig die näheren Vorschreibungserfordernisse mitteilen wird. Die ausgefüllten Erfassungsbelege sind der Landesbesoldungsstelle zuzuleiten, die nach Prüfung der Personalzahl die Datenerfassung bei der Abteilung Automation der Landesbuchhaltung einleiten wird."

Hiezu ist festzuhalten, daß der Erfassungsaufwand zur Weiterleitung der Daten an die Landesbesoldungsstelle keineswegs zeitaufwendiger ist, als das monatliche Inkasso der Benützerentgelte bzw. die Überweisung auf das Bankkonto und die Meldung an die Abteilungen bzw. die Verrechnung über das Geldtagebuch mit der Landesbuchhaltung. Eine solche Vorgangsweise ist auch aus Sicherheitsgründen (bargeldloser Zahlungsverkehr) anzustreben.

Mietwohnungen:

Rechtliche Grundlagen für die Vorschreibung von Mieten sind

- Mietverträge soweit vorhanden und
- das MRG - Bundesgesetz vom 12. November 1981, BGBI.Nr. 520 i.d.F. BGBI.Nr. 1983/135, 1984/482, 1985/559 und 1988/724.

Deputatwohnungen:

Für Deputatwohnungen sind als rechtliche Grundlage die jeweils gültigen Kollektivverträge anzuwenden.

IV. ABWICKLUNG DER VERRECHNUNG

1. Rechtsabteilung 6

In der Meldung der Rechtsabteilung 6 über Wohnungen, Geschäfts- und Betriebsräume des Landes an die Präsidialabteilung vom August 1987 werden, abgesehen von den Wohnungen in den Schülerheimen, folgende Wohnungen angeführt:

Landesmuseum Joanneum, Raubergasse 10:	1 Mietwohnung 1 Naturalwohnung
Schloß Eggenberg:	5 Mietwohnungen 1 Geschäftsraum (Pavillon)
Palais Attems, Sackstraße 17:	2 Mietwohnungen 1 Naturalwohnung Geschäftsräume
Neue Galerie, Sackstraße 16:	3 Mietwohnungen 4 Geschäftsräume
Alpl, Roseggers Geburtshaus:	1 Naturalwohnung
Krieglach, Roseggers Sterbehaus:	1 Naturalwohnung
Landesstudentenheim Rieshang:	1 Naturalwohnung

Im Bericht der Kontrollabteilung 1981/82 wird weiters das alte Gästehaus in **Retzhof** mit **4 Dienstwohnungen** erwähnt.

Im Zuge dieser Prüfung wurde festgestellt, daß zum Landesmuseum Joanneum weitere, nicht in der Meldung vom August 1987 genannte Objekte gehören:

- im Hause Paulustorgasse 13 (Steirisches Volkskundemuseum) eine Hausbesorgerwohnung im Ausmaß von 45 m², die als mietzinsfreie Dienstwohnung benützt wird,
- auf der Rannach 1: verpachtete Räumlichkeiten für eine Jausenstation und 1 Naturalwohnung.
- in Eggenberg: 1 Pavillon.

Auch die Liegenschaft Herdergasse 3 wird seit der Auflösung des Schülerheimes 2 als Mietobjekt von der Rechtsabteilung 6 verwaltet. Diese Feststellungen haben zu einer schriftlichen Anfrage seitens des Landesrechnungshofes an die Rechtsabteilung 6 geführt, **alle** in deren Zuständigkeit fallende Bestandsgegenstände und die dazugehörenden Akten vorzulegen.

Aufgrund der darauf vorgelegten Akten und durchgeführten Prüfung wurden zum Zeitpunkt der Prüfung folgende Wohnungen, Geschäfts- und Betriebsräume von der Rechtsabteilung 6 verwaltet:

1 Wohnraum

2 Büro- und Geschäftsräume

5 WOHNRÄUME

12 BÜRO- UND GESCHÄFTSRÄUME

	WOHNUNGEN	BÜRO- UND GESCHÄFTSRÄUME
Landesschülerheime	1 Mietwohnung 6 Dienstwohnungen 12 Naturalwohnungen	
Summe	19 Wohnungen	
Landesmuseum Joanneum		
Raubergasse 10	1 Naturalwohnung	
Paulustorgasse 11	1 Naturalwohnung	
Paulustorgasse 13	1 Hausbesorgerwhg.	
Schloß Eggenberg	4 Naturalwohnungen	1 Geschäftslokal (Cafepavillon)
	1 Mietwohnung	
Alpengarten Rannach	1 Naturalwohnung	1 Jausenstation
Roseggers Geburtshaus	1 Dienstwohnung	1 Geschäftslokal
Summe	10 Wohnungen	3 Geschäftsräume
Volksbildungsheim Retzhof	1 Dienstwohnung 2 Naturalwohnungen	
Summe	3 Wohnungen	
Landesstudentenheim Rieshang	1 Dienstwohnung	
Haus Herdergasse 3		1 Büroraum (Steirisches Volks- bildungswerk)
Objekt Sackstraße 16	3 Mietwohnungen	4 Geschäftsräume
Objekt Sackstraße 17	1 Dienstwohnung 2 Mietwohnungen	2 Büro- und Geschäfts- räume
Summe	7 Wohnungen	2 Büro- und Ge- schäftsräume
GESAMTSUMME	39 WOHNUNGEN	10 BÜRO- UND GE- SCHÄFTSRÄUME

=====

1.1. Wohnungen in den Landesschülerheimen

In den ressortmäßig der Rechtsabteilung 6 unterstellten **Landesschülerheimen** waren im Erhebungszeitraum 1 Wohnung an einen nicht beim Land Steiermark beschäftigten Mieter und 19 Wohneinheiten an Landesbedienstete vergeben. Im Bericht der Kontrollabteilung aus dem Jahr 1981 scheinen bei den Landesschülerheimen noch 43 Wohneinheiten auf. Die nicht mehr vergebenen Wohnungen wurden Heimzwecken zugeführt. Für den Großteil dieser Dienst- bzw. Naturalwohnungen wurden, da die Vergabe vor dem Jahre 1982 liegt, die Zuweisungen und Vorschreibungen der Entgelte gemäß Punkt 8 der Richtlinien aus 1951 von der Rechtsabteilung 6 vorgenommen. Eine Ausnahme bildet die Dienstwohnung des Heimleiters in Arnfels, die entsprechend der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung - durch die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung zugewiesen wurde.

1986 hat die Rechtsabteilung 6 nach Verlautbarung der Verordnung 1986 für alle noch in Benützung stehende Wohnungen **neue** Zuweisungsbescheide erlassen, in denen die Wohnungen qualifiziert wurden und das Benützungsentgelt entsprechend der Verordnung festgelegt wurde. Da defacto keine neue Zuweisung der Wohnungen stattgefunden hat, hätte anstelle eines neuen Zuweisungsbescheides eine Abänderung des bestehenden Bescheides unter Hinweis auf das durch die neue Rechtslage geänderte Benützungsentgelt zu einer besseren Transparenz des einzelnen Falles geführt.

Im Zuge der Prüfung wurde festgestellt, daß die Vorschriften für die Benützerentgelte ab 1986 entsprechend der Verordnung erfolgten. Es wurden zu allen, zu diesem Zeitpunkt in Benützung stehenden Wohnungen neue Erhebungsblätter zwecks Qualifikation der Wohnung entsprechend der Verordnung angelegt. Bei den Dienstwohnungen wurde die in § 4 Abs. 2 der Verordnung vorgesehene Ermäßigung der Vergütungssätze vorgenommen. Die notwendige Bestätigung des Dienstinteresses durch den Dienststellenleiter wurde in den Unterlagen nicht gefunden. Der Grund liegt hiefür wohl darin, daß in den meisten Fällen der Dienststellenleiter selbst Benützer der Dienstwohnung ist. In diesem Fall müßte die Bestätigung von der für die Landesschülerheime zuständigen Rechtsabteilung 6 eingeholt werden. Weiters wurden die Vergütungssätze entsprechend der Verordnung herabgesetzt, da sich sämtliche Wohnungen in einem nicht für Wohnzwecke errichteten Gebäude befinden.

Auch die nach dem Erlaß der Rechtsabteilung 10 vom 27. Jänner 1986 entsprechend dem Regierungssitzungsbeschluß vom 16. Dezember 1985 vorgeschriebene Aufrollung und Reduzierung des Entgeltes für die Zeit Juli 1982 bis Dezember 1985 wurde vollzogen.

Das Inkasso der Benützungsentgelte erfolgt in bar durch die Direktion der Heime, wird in Form von monatlichen Nachweisblättern an die übergeordnete Abteilung gemeldet und über das Geldtagebuch mit der Landesbuchhaltung verrechnet. Für die Untervoranschläge zum Landesrechnungsabschluß werden die dem Vorjahr entsprechenden Einnahmen unter dem Titel "Entgelte der Bediensteten für Dienst- und Naturalwohnungen" unter der Post 8132 der Rechtsabteilung 10 gemeldet.

Zu den einzelnen Landesschülerheimen wird folgendes festgestellt:

Im Hause Graz, Schießstattgasse 42, das im Eigentum des Landes Steiermark steht, befindet sich das **Schülerheim 1.**

Von den insgesamt 1.878,40 m² Nutzfläche dieses Hauses werden 1.729,60 m², dies sind 92 % durch das Schülerheim genützt. 8 % der Nutzfläche, das ist eine 148,80 m² große, abgeschlossene Wohnung im Erdgeschoß des Hauses, sind an Herrn Univ.Prof. Dr. Nietzsche vermietet. Aus der überwiegenden Nutzung des Hauses als Schülerheim wird die Zuständigkeit der Rechtsabteilung 6 abgeleitet. Aufgrund der "fremdvermieteten" Wohnung ist aber eine sehr unübersichtliche Bewirtschaftung des Objektes gegeben.

Nachstehende Abteilungen des Landes sind für die Betreuung dieses Objektes zuständig:

- ° **Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung IVb:**
Bauliche Betreuung
- ° **Abteilung für Liegenschaftsverwaltung:**
Verwaltung
- ° **Rechtsabteilung 6:**
Heizkostenverrechnung
- ° **Land Steiermark - Rechtsabteilung 10:**
Hauseigentümer

An Unterlagen standen dem Landesrechnungshof bei der Beurteilung dieser Wohnung im Landesschülerheim 1 zur Verfügung:

Von der **Rechtsabteilung 6:**

- * Korrespondenz mit bzw. betreffend Dr. Nietsche beginnend ab 1982, von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung, der Rechtsabteilung 6, der Rechtsabteilung 10, des Büros Landeshauptmannstellvertreter Prof. Kurt Jungwirth.
- * Heizkostenverrechnung beginnend mit dem Anschluß des Objektes an das Fernheizwerk der Grazer Stadtwerke AG im Jahr 1965.

Von der **Abteilung für Liegenschaftsverwaltung:**

- * EDV-Ausdruck der Betriebskostenpauschalvorsreibungswerte 1989
- * Vorschreibung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages an Prof. Nietsche vom 16. Jänner 1989 - zahlbar ab 1. März 1989.

Von der **Landesbuchhaltung:**

- * Prüfungsbericht der Landesbuchhaltung über eine unvermutete Kassen-, Gebarungs- und Bestandsprüfung im Landesschülerheim 1 vom 15. Februar 1988.

Aus dem Korrespondenzakt geht hervor, daß Herr Dr. Nietzsche erstmals im Jahre 1982 dem Land Steiermark angeboten hat, die Mietrechte an der Wohnung, die 1940 vom damaligen Eigentümer "Volksbund für das Deutschtum im Ausland" an seinen Großvater und Vater vermietet worden war, gegen eine Ablösezahlung für durchgeführte Verbesserungsarbeiten aufzugeben. 1985 hat Prof. Nietzsche einen Antrag an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung gerichtet, diese Mietwohnung als Eigentumswohnung zu erwerben. Die von der Rechtsabteilung 10 dazu befragten Stellen und zwar die das Objekt bewirtschaftende Rechtsabteilung 6 bzw. die Direktion des Schülerheimes haben sich dazu ablehnend geäußert und ersucht, diese Wohnung im Interesse des Heimes einer einheitlichen Heimmutzung zuzuführen. Seit 1986 wird von der Rechtsabteilung 6 auch die Möglichkeit einer Kündigung des Mietverhältnisses erwogen, nachdem auch seitens der Nachbarn auf den Umstand aufmerksam gemacht worden war, daß die Wohnung im Parterre des Hauses leer stand und nicht benützt wurde.

Der letzte Stand in dieser Angelegenheit geht aus einem Brief von Univ.Prof. Dr. Nietzsche an den Abteilungsvorstand der Rechtsabteilung 6, W.HR. Dr. Dattinger vom 15. Mai 1990 hervor, in dem Dr. Nietzsche seine im November 1989 geäußerten Vorschläge, die Wohnung käuflich zu erwerben oder die Mietrechte gegen eine Bezahlung von S 350.000,-- aufzugeben, wiederholt.

Zur Verwaltung des Hauses stellt der Landesrechnungshof folgendes fest:

Bei der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung werden die Bewirtschaftungskosten des Hauses geführt. Es werden laut Aktenvermerk der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung vom 25. August 1989 die öffentlichen Gebühren, der Wasserzins, die Versicherung und die Schädlingsbekämpfungskosten für das Gesamthaus bezahlt und der Rechtsabteilung 6, sowie dem Mieter vorgeschrieben. Aus der EDV-mäßig aufbereiteten Pauschalvorschrift für 1989 ist zu ersehen, daß auch Verwaltungskosten und ein Hausbesorgerentgelt zur Verrechnung gelangen. Diese Vorgangsweise ergibt die schon im Prüfbericht der Landesbuchhaltung von 1988 aufgezeigte Situation, daß das Land Steiermark - Abteilung für Liegenschaftsverwaltung - an das Land Steiermark Rechtsabteilung 6 - vermietet und wenn auch teilweise nur buchmäßig, unnötige Kostenverrechnungen stattfinden. In Beantwortung der diesbezüglichen Anfrage der Landesbuchhaltung hat die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung mitgeteilt, daß die Gebäudeversicherung nur wegen der Fremdvermietung abgeschlossen wurde und die Verrechnung der Verwaltungskosten bzw. der Umsatzsteuer infolge der Mietwohnung notwendig würde. Dieser Auffassung kann sich der Landesrechnungshof nicht anschließen, da nach der Rechtssprechung zum Mietrechtsgesetz kein Anspruch der Mieter auf angemessene Versicherung besteht

und die anteilige Verrechnung der Verwaltungskosten und der Hausreinigung auch durch den Hauseigentümer zulässig ist, wenn dieser die Verwaltung selbst betreibt und für die Hausreinigung Sorge trägt. Die Fremdvermietung kann daher keine Begründung für die komplizierte und verwaltungsaufwendige Bewirtschaftung des Hauses sein.

Zur Heizkostenverrechnung ist zu bemerken, daß dem Mieter, soweit aus dem Akt der Rechtsabteilung 6 ersichtlich, ab dem Anschluß des Hauses an das Fernheizwerk zu einem von der Landesbaudirektion errechneten Anteil von 3,5 % vorerst vorläufig ein monatliches Pauschale von S 352,90 ab Oktober 1964 verrechnet wurde. Die erste echte Abrechnung erfolgte 1974. Diese ist aus einem Schreiben vom 10. Juli 1974 ersichtlich, in dem der Verbrauch bzw. die geleisteten aconto Zahlungen für die Heizperiode 1973/74 gegenübergestellt sind, eine Nachzahlung vorgeschrieben und eine der Abrechnung entsprechende neue aconto Zahlung festgesetzt wird. In den darauf folgenden Jahren fanden in dieser Form keine Abrechnungen mehr statt; es wurden nur die aconto Vorschreibungen dem Verbrauch entsprechend angesetzt, was keineswegs einer zulässigen Vorgangsweise entspricht.

Im Sinne einer sparsamen und wirtschaftlichen Verwaltung landeseigener Objekte wird empfohlen, eine endgültige Klärung bezüglich der gegenständlichen Wohnung herbeizuführen bzw. das "Fremdmietverhältnis" zu beenden und

das Objekt, wie alle anderen Häuser, die als Heim geführt werden, durch die zuständige Abteilung bewirtschaften zu lassen.

Im **Landesschülerheim 3**, Grenadiergasse 14, ein Objekt, das im Eigentum des Bundes steht, ist

- * 1 Naturalwohnung an einen Erzieher und
- * 1 Garage

vermietet.

Im Bericht der Kontrollabteilung sind dagegen insgesamt 7 Wohneinheiten erwähnt. Nach Auskunft der Rechtsabteilung 6 wurden die nicht mehr als Wohnungen benützten Räumlichkeiten (insgesamt 165,20 m²) in den vergangenen Jahren Heimzwecken bzw. der Verwendung durch Heimschüler zugeführt.

Die Vorschreibung des Benützerentgeltes entspricht der Verordnung von 1986. Auch die Aufrollung des Entgeltes vom 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1985 und die entsprechende Nachzahlung hat, wie es der Erlaß der Rechtsabteilung 10 vom 27. Jänner 1986 zu GZ.: 10-24 Na 188/86 vorsieht, stattgefunden.

Im Landesschülerheim 4, Plüddemanngasse, wurden im Juli 1990

- * 1 Dienstwohnung vom Heimwart und
- * 2 Naturalwohnungen von 2 Küchenhilfen

benützt. Der Bericht der Kontrollabteilung 1981/82 verzeichnet dagegen 4 Wohneinheiten. Auch hier wurden und werden nach Mitteilung der Rechtsabteilung 6 freiwerdende Wohneinheiten der Heimmutzung übergeben.

Die Aufrollung und Nachzahlungsvorschreibungen des Entgeltes 1982 bis 1986 wurde verordnungs- und erlaßgemäß vollzogen. Ab 1986 ergingen an alle Wohnungsbenützer **neue** Zuweisungsbescheide entsprechend der ab 1. Jänner 1986 geltenden Rechtslage. Die Bescheide erwecken allerdings den Eindruck, als ob alle Wohnungen erst mit 1. Jänner 1986 zugewiesen worden wären. Ein Änderungsbescheid, wie ihn andere Abteilungen für Dienstwohnungsbenützer nach Kundmachung der neuen Verordnung erlassen haben, hätte zwar keine anderen rechtlichen Wirkungen, ließe aber ein schlüssiges Nachverfolgen des Bestandsverhältnisses zu.

Da in der 44. Gehaltsgesetznovelle, die ab 1986 anzuwenden war, das Benützungsentgelt für Schulwarte auf die Nebenkosten für die Wohnung reduziert wurde, erging

an den Heimwart analog der genannten Änderung im April 1986 ein Schreiben der Rechtsabteilung 6, in dem er verständigt wird, daß rückwirkend ab 1. Jänner 1986 in Abänderung des zu diesem Zeitpunkt ergangenen Bescheides die Vorschreibung neu festgesetzt bzw. reduziert wird.

Im **Landesschülerheim 5, Judenburg**, wird seit 1961

* 1 Dienstwohnung vom Heimleiter

benützt.

Die im Bericht der Kontrollabteilung 1981/82 erwähnten 3 Dienstzimmer wurden im Laufe der vergangenen Jahre auch einer anderen Verwendung zugeführt. 1 Dienstzimmer war in der Zeit vom 14. Jänner 1987 bis 17. März 1987 von einem Erzieher, als Naturalwohnung benützt worden.

Die Vorschreibung des Benützungsentgeltes ergeht auch hier verordnungsgemäß. Die Aufrollung des Entgeltes und Nachzahlung für die Zeit von 1982 bis einschließlich 1985 wurde durchgeführt; die Nachzahlung von S 18.421,44 wurde, wie auch in anderen Fällen, in 36 Monatsraten bis einschließlich Dezember 1988, beglichen. In diesem Heim fällt, da nur eine Dienstwohnung vorhanden ist, die Konzentration aller Funktionen, wie Vergabe, Vorschreibung und Inkasso des Entgeltes in einer Person, nämlich des Heimleiters, der auch Benützer dieser Wohnung ist, besonders auf.

Dieselbe Situation zeigt sich im **Landesschülerheim 7** in Arnfels, wo der Heimleiter seit 1971

* 1 Dienstwohnung und 1 Garage

bewohnt. Diese wurde mit Bescheid der **Abteilung für Liegenschaftsverwaltung** auf Ersuchen der Rechtsabteilung 6 zugewiesen, eine Vorgangsweise, wie sie die Geschäftseinteilung des Amtes vorsieht, aber in keinem anderen Fall sonst gehandhabt wurde. Auch hier wurde 1986 ein neuer Zuweisungsbescheid erlassen. Die Wohnungsqualifikation, die Vorschreibung und Nachverrechnung des Entgeltes für den Zeitraum 1982-1986 erfolgte ordnungsgemäß. Ab August 1986 wurde dem Heimleiter eine zweite kleine Wohnung im Heim zugewiesen, für die die Benützungsgebühren gesondert und in richtiger Höhe vorgeschrieben werden. Nach Auskunft der Heimleitung war diese Garconniere mit 26,30 m², die bereits in der Aufstellung des Berichtes der Kontrollabteilung 1981/82 enthalten war, vor der Zuweisung an den Heimleiter nicht benützt.

Im **Landesschülerheim 8** in Admont waren zum Erhebungszeitpunkt

- * 1 Dienstwohnung, 1 Garage und
- * 2 Naturalwohnungen

in Benützung.

Die Dienstwohnung bewohnt der Heimleiter seit 1976. Der Zuweisungsbescheid erfolgte durch die Rechtsabteilung 6. Die Kategorisierung der Wohnung, die Vorschreibung und die Nachverrechnung entspricht den jeweils anzuwendenden Verordnungen. Die Naturalwohnungen mit einer Nutzfläche von etwa 26 m² bis 27 m² wurden und werden von Erzieherinnen benützt und wird dafür das ordnungsgemäß vorgesehene Entgelt eingehoben.

Im Bericht der Kontrollabteilung 1981/82 sind insgesamt fünf Wohnungen vermerkt, wobei zwei kleinere auch hier in der Zwischenzeit einer Verwendung durch den Heimbetrieb zugeführt wurden.

Im **Landesschülerheim 10** in Schladming gibt es

- * 2 Dienstwohnungen, 1 Garage und
- * 3 Naturalwohnungen.

Die Dienstwohnungen werden vom Heimleiter (seit 1975) und vom Heimwart bewohnt. Von den Naturalwohnungen wurden nach Einschaltung der Schlichtungskommission 1986 zwei als Dienstzimmer Kat. D und eine als Naturalwohnung Kat. B eingestuft. Dementsprechend sind auch die Vorschriften ergangen. Auch hier gilt die Regelung für den Heimwart seit 1986, wonach für dessen Dienstwohnung **nur** Nebenkosten vorzuschreiben sind.

Die Wohnraumsituation hat sich auch hier gegenüber 1981/82 (2 größere und 6 kleinere Dienstwohnungen, 1 Mietwohnung) verändert und wurde das Raumangebot dem Heimbedarf angepaßt.

Das **Landesschülerheim 11** in Bad Aussee befindet sich in einem vom Land angemieteten Gebäude. Hier haben zur Zeit der Heimleiter eine Wohnung von 18,34 m², die laut Zuweisungsbescheid von 1986 als Naturalwohnung bezeichnet ist, und eine weitere Bedienstete eine Naturalwohnung.

Im Bericht der Kontrollabteilung 1981/82 ist eine 82 m² große Wohnung erwähnt, die einem Wohnungserhebungsblatt aus dem Jahre 1982 zufolge einmal vom Heimleiter benützt wurde. Nach Auskunft des Heimleiters und der Rechtsabteilung 6 ist diese Wohnung seit 1. Oktober 1990 wieder an 2 Bedienstete des Landesschülerheimes - eine Bedienstete benützt 2 Zimmer und die Küche und eine weitere Bedienstete ein Zimmer - vergeben.

Vier im Bericht der Kontrollabteilung erwähnte kleine Dienstwohnungen wurden in den letzten Jahren von Erzieherinnen und Haus- und Küchengehilfinnen benützt, die diese Wohnungen jedoch mittlerweile aufgelassen haben. Die Vorschreibung der Entgelte sowie deren Einhebung erfolgte den Vorschriften entsprechend. Seit 1. Juni 1989 ist eine dieser Wohnungen wieder als Naturalwohnung vergeben.

Zu den im Kontrollabteilungsbericht 1981/82 noch erwähnten Wohnungen der Schülerheime **Wildalpen** und **Fürstenfeld** wird von der Rechtsabteilung 6 mitgeteilt, daß das für den Betrieb eines Heimes für Volksschüler angemietete Gebäude in Wildalpen wegen Auflösung des Heimes nicht mehr durch die Rechtsabteilung 6 verwaltet wird; das Schülerheim Fürstenfeld wurde von der Abteilung für gewerbliche Berufsschulen übernommen und ist nunmehr dieser ressortmäßig zugeteilt.

Abschließend ist zu den Dienst- und Naturalwohnungen im Bereich der Landesschülerheime festzustellen, daß die Vorschreibung und Einbringung der Benützerentgelte im wesentlichen ordnungsgemäß und korrekt erfolgt.

Wie jedoch bei den einzelnen Landesschülerheimen bereits vermerkt wurde, sind Unsicherheiten in Fragen der Zuständigkeit gegeben und ist die Art der Verrechnung mit den einzelnen Wohnungsbenützern zu bemängeln. Für die einzelnen Dienst- und Naturalwohnungen werden Akten geführt, die teilweise einer Aktualisierung bedürfen.

1.2. Wohnungen im Bereich des Landesmuseums Joanneum

In dem als Landesmuseum Joanneum genützten **Objekt Raubergasse 10** befindet sich 1 Wohnung, die von der Witwe eines Landesbediensteten als **Naturalwohnung** bewohnt wird. Über die seit 1949 benützte Wohnung liegen in der Rechtsabteilung 6 keine Unterlagen auf. Seitens der Wohnungsbenützerin wurde dem Landesrechnungshof ein Schreiben der Rechtsabteilung 6 vom Juni 1986 vorgelegt, aus dem die Erhöhung des Benützerentgeltes gemäß der Benützerentgeltverordnung 1982 hervorgeht. Das heißt, im Juni 1986 erfolgte eine Vorschreibung nach der Verordnung 1982, obwohl seit 1. Jänner 1986 bereits die neue Verordnung 1986 Gültigkeit hatte. Daher erfolgte auch keine Korrektur dieser Vorschreibung, wie sie die Verordnung 1986, beziehungsweise der dazu ergangene Erlaß der Rechtsabteilung 10 vorsieht. Da dem Rechnungshof auch kein Wohnungserhebungsblatt oder eine amtliche Qualifikation dieser Wohnung vorgelegt wurde, konnte eine Überprüfung der ordnungsgemäßen Vorschreibung und Einhebung nicht erfolgen. Festgestellt wurde, daß die Wohnungsbenützerin jedes Monat, die ihr mit dem zitierten Erhöhungsschreiben im Juni 1986 mitgeteilte Miete bar in der Verwaltung des Landesmuseums Joanneum bezahlt hat.

Der Landesrechnungshof empfiehlt im Sinne der Verordnung 1986

- * den Wohnungsbestand neu zu erheben,
- * die Wohnung der entsprechenden Ausstattungskategorie zuzuordnen und

- * das Benützerentgelt nach der Verordnung 1986 unter Berücksichtigung der Änderung des Verbraucherpreisindexes seit 1. Jänner 1986 neu zu berechnen und vorzuschreiben.

Die zweite, dem Joanneum zugeordnete Wohnung - **Paulustorgasse 11** wurde am 15. November 1982 an Frau Stefanie Erjautz übergeben. Zu dieser Wohnungsübergabe wurde ein Aktenvermerk verfaßt, in dem die Wohnung beschrieben und festgehalten wird, daß die Vormieterin die Wohnung in gutem Zustand übergibt und der Stromzählerstand notiert wird. In demselben Aktenvermerk wird erwähnt, daß Frau Erjautz die gegenständliche Wohnung unter der Auflage für die Meßner- und Kirchenreinigungsdienste zu sorgen, übernimmt.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß dieser Aktenvermerk in keiner Weise geeignet ist, ein Rechtsverhältnis zu begründen. Es mangelt sowohl an den Voraussetzungen eines Bescheides, mit dem eine Dienst- oder Naturalwohnung zugewiesen wird, als auch an den wichtigsten Bestandteilen einer Mietvereinbarung oder eines Mietvertrages, wie Aufnahme des Vermieters, des Mieters, des Bestandsobjektes, des Mietzinses, usw.

Da sämtliche Wohnungsvorgängerinnen diese Wohnung bescheidmäßig zuerkannt erhalten haben, ist anzunehmen, daß die Wohnung auch für Frau Erjautz, die im Volkskundemuseum beschäftigt ist, eine Dienst- oder Naturalwoh-

nung sein sollte. Das Benützerentgelt beträgt für diese Wohnung zur Zeit S 500,--. Heizungs- und Stromkosten werden von Frau Erjautz direkt an die Stadtwerke beglichen. Für die Meßnerdienste, die für die Zuteilung dieser Wohnung eine Auflage für den Wohnungsbenützer darstellen, erhält Frau Erjautz monatlich S 300,-- vergütet.

Bei der Übergabe der Wohnung im November 1982 war die mit 1. Juli 1982 in Kraft getretene Verordnung über die Festsetzung der Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen anzuwenden. Die Zuweisung hätte gemäß § 2 dieser Verordnung in Form einer Dienstgebererklärung sowohl die Qualifikation der Wohnung als auch die Festsetzung der Vergütung enthalten müssen. Die Wohnung war 1977/78 umgebaut worden und ist als A-wertig einzustufen. Nach der Benützungsentgeltverordnung 1982 ist für eine Wohnung dieser Ausstattungskategorie S 11,-- pro m² vorzuschreiben. Das gibt bei einer Gesamtnutzfläche von

54,74 m ² x S 11,00	S 602,14
Betriebskosten gemäß § 8 der Verordnung pauschaliert	
54,74 m ² x S 8,00	S 437,92
<hr/> Summe	<hr/> S 1.040,06
<hr/>	<hr/>

1986 wurde die oben angeführte Verordnung außer Kraft gesetzt und durch eine neue Regelung, nämlich die Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 16. Dezember 1985 - LGBL.Nr. 4/86 - Verordnung 1986 - ersetzt. Die Vergütung für eine A-wertige Wohnung ist auch in dieser Verordnung mit S 11,-- pro m² festgesetzt. Bei Dienstwohnungen und jenen Naturalwohnungen, deren Benützung im Dienstesinteresse erforderlich ist, wird der Vergütungssatz um die Hälfte ermäßigt. Die Ausstattungskategorie ist um eine Stufe herabzusetzen, wenn sich die Wohnung nicht in einem nur für Wohnzwecke errichteten Gebäude befindet. Das bedeutet im gegenständlichen Fall:

Wohnung in einem nicht nur für Wohnzwecke errichteten Gebäude - Kategorie B	
54,74 m ² x S 9,00 m ²	S 492,66
Wohnung im Dienstesinteresse	
50 % von S 492,66	S 246,33
Betriebskosten	
54,74 m ² x S 7,00 m ²	S 383,18
Summe	S 629,51
=====	=====

Der Landesrechnungshof empfiehlt auch hier unter Anwendung der Verordnung 1986 die Wohnung einzustufen und zuzuteilen, und das Benützerentgelt nach der Verordnung 1986 unter Berücksichtigung der Änderung des Verbraucherpreisindexes seit 1. Jänner 1986 neu festzusetzen und vorzuschreiben.

Im **Haus Paulustorgasse 13** ist eine Hausbesorgerwohnung mit einer Größe von 45 m² vorhanden, für die ein Hausbesorgervertrag vom 27. Oktober 1970, abgeschlossen mit der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung, besteht. Nach diesem Vertrag ist kein Benützungsentgelt zu entrichten.

Schloß Eggenberg

Laut dem Bericht und der Aufstellung der Kontrollabteilung von 1981/82 waren in den zwei an der Schloßmauer befindlichen Häusern Grasbergerstraße 80 und Schloßstraße 21 5 Wohnungen, die als Mietwohnungen bezeichnet wurden, vorhanden.

Zum Zeitpunkt dieser Prüfung befanden sich in der Grasbergerstraße 80 3 Wohnungen:

Die **Wohnung Nr. 1** mit einer Größe von 102 m² im 1. Stock des Hauses Grasbergerstraße 80 wird von der Witwe des Univ.Prof. Dr. Reicher bewohnt, der im Landesmuseum Joanneum bedienstet war. Die gegenständliche Wohnung wurde laut dem im Landesarchiv lagernden Personalakt Dr. Reicher zugeteilt, wobei am 24. Jänner 1949 ein Mietvertrag erstellt wurde. Der Mietvertrag schließt die Anwendung des Mietgesetzes aus und wurde für die Dauer des Dienstverhältnisses von Dr. Reicher zum Land Steiermark abgeschlossen. Die Miete betrug S 101,64.

Anlässlich dieser Prüfung wurden dem Landesrechnungshof von der Schloßverwaltung zwei Schriftstücke diese Wohnung betreffend vorgelegt:

- Wohnungserhebungsblatt, ausgestellt am 2. März 1983
- Nachverrechnung an Frau Reicher, GZ: 371/I Ee 11/21-1986 vom 27. Jänner 1986.

Das Wohnungserhebungsblatt bezieht sich auf die im LGB1.Nr. 34/1982 kundgemachte Entgeltverordnung für Dienst- und Naturalwohnungen und weist neben der Wohnungsgröße die dort normierten Benützerentgelte aus.

Die 1986 brieflich an Frau Reicher ergangene Nachverrechnung bezieht sich auf § 11 der Verordnung, LGB1.Nr. 34/82. Diese sieht eine Erhöhung der in der Verordnung genannten Sätze in demselben Prozentsatz vor, wie die Bezüge eines Beamten der Allgemeinen Verwaltung der Dienstklasse V, Gehaltsstufe 2 steigen. Bis 1986 gab es Erhöhungen zum 1. Februar 1983, 1. Jänner 1984, 1. Jänner 1985 und 1. Jänner 1986. In der an Frau Reicher ergangenen Nachverrechnung wurde auf die Erhöhung 1. Februar 1983 vergessen. Die Erhöhungen zum Jahresersten 1984, 1985 und 1986 wurden vorgeschrieben und ab März 1986 eine monatliche Miete von S 2.424,48 berechnet. Da diese Miete nach Auskunft der Schloßverwaltung auch heute noch bezahlt wird, wurde für Frau Reicher der nach der neuen Benützerentgeltverordnung, ergangene Ermäßigungserlaß der Rechtsabteilung 10, der ab 1. Jänner 1986 gültig ist, nicht angewendet. Danach wären für jeden Landesbediensteten

zwei Drittel der zwischen 1. Juli 1982 und 31. Dezember 1985 entsprechend der Verordnung 1982 gezahlten Mieten zu erlassen gewesen. Ab 1. Jänner 1986 hätte die Vorschriftung zu lauten:

102,3 m ² x S 11,00 /m ²	S 1.125,30
Betriebskosten	
102,3 m ² x S 7,00 /m ²	S 716,10
<hr/>	
insgesamt	S 1.841,40
+ 10 % USt	S 184,14
<hr/>	
Summe	S 2.025,54
=====	

Aus den von Frau Reicher dem Landesrechnungshof, betreffend Mietvorschreibungen, überlassenen Unterlagen geht hervor, daß mit Schreiben der Rechtsabteilung 6 vom 8. Februar 1977 eine neue Mietberechnung infolge **bundsgesetzlich** erfolgter **mietrechtlicher** Vorschriften erfolgte. Damals wurde auf ein Bestandsverhältnis, das laut Mietvertrag die Anwendung mietrechtlicher Vorschriften ausschließt und als Dienstwohnungsakt geführt wurde, das für Mietwohnungen geltende Recht angewendet. Inklusive Mehrwertsteuer betrug das monatliche Entgelt ab 1. März 1977 S 995,76. 1983 wurde die Wohnung in einem Schreiben der Rechtsabteilung 6 wieder als **Dienstwohnung** bezeichnet und die Sätze der Benutzerentgeltverordnung vorgeschrieben.

Hier fällt wiederum die diese Prüfung erschwerende Unübersichtlichkeit der Aktenführung in der bewirtschaftenden Rechtsabteilung 6 auf. Die von Frau Reicher zum selben Gegenstand "Wohnung Grasbergerstraße" vorgelegten Schriftstücke stammen teils vom Verwaltungsbüro des Schlosses Eggenberg, teils von der Rechtsabteilung 6, diese wiederum weisen zwei verschiedene Geschäftszahlen auf. Nur so ist es erklärlich, daß in der rechtlichen Behandlung eines seit 1948 bestehenden Bestandsverhältnisses sich ausschließende Gesetzesmaterien Anwendung gefunden haben:

- 1948:** Der Aktenvorgang zum Gegenstand **Dienstwohnung** - Mietvertrag schließt die Anwendung des Mietengesetzes aus.
- 1977:** Die Mietvorschreibung erfolgt aufgrund eines **Bundesgesetzes** mit dem **mietrechtliche Vorschriften** geändert werden.
- 1983;** Die Mietvorschreibung erfolgt für die "benützte **Dienstwohnung**" nach dem Regierungsbeschluß vom 7. Juli 1982.

Daraus ist zu ersehen, daß bislang keine einheitliche Vorgangsweise gegeben war. Der Landesrechnungshof empfiehlt auch in diesem Fall die derzeitige Vorschreibung auf Grundlage der Verordnung 1986 zu überprüfen bzw. anzupassen.

Eine der zwei im Parterre des Hauses Grasbergerstraße 80 liegenden Wohnungen wird von Frau **Elisabeth Flucher** benützt.

Dem Landesrechnungshof wurde zu dieser Wohnung von der **Rechtsabteilung 6**

- * ein Schreiben vom 21. Juli 1982 (GZ.: 6-allg. Mi 1/115-1982) an das Verwaltungsbüro Schloß Eggenberg und
- * ein Schreiben vom 28. August 1989 (GZ.: 6-371/I Ee 11/35-1989) an die Wohnungseigentümerin

vorgelegt.

Aus dem erstgenannten Schreiben geht hervor, daß nach der Renovierung der Wohnung als Miete **einvernehmlich** unter Berücksichtigung der finanziellen Verhältnisse der Anstaltsbediensteten ein Betrag von S 580,50 wertgesichert mit Stichtag 1. August 1982 nach dem Generalindex 1976 festgesetzt wurde. Das zweitgenannte Schreiben aus dem Jahr 1989 hat die Vorschreibung der Miete unter Berücksichtigung des Verbraucherpreisindex 1976 zum Inhalt.

Weitere Unterlagen konnten dem Landesrechnungshof zu dieser Wohnung von der Rechtsabteilung 6 nicht vorgelegt werden.

Festgestellt wird, daß die Wohnungsbenützerin, die mit ihr offensichtlich vereinbarte bzw. die ihr vorgeschriebene Miete regelmäßig entrichtet.

Da jedoch weder eine von beiden Vertragsparteien gezeichnete **Mietvereinbarung** noch ein **Dienstwohnungsbescheid** vorgelegt werden konnte, wurde zur Feststellung, welchen Rechtscharakter dieses Bestandsverhältnis haben könnte, ein persönliches Gespräch mit der Mieterin geführt. Die Wohnungsbenützerin gab bekannt, daß sie und ihr verstorbener Mann im Schloß Eggenberg beschäftigt waren und die Wohnung Grasbergerstraße 80 von ihnen seit Juni 1958 bewohnt wurde.

Der Landesrechnungshof hat hiezu auch den Personalakt beim Landesarchiv angefordert. Herr Flucher war mit Wirkung vom 1. Mai 1955 als Vertragsbediensteter in den Landesdienst aufgenommen und dem Landesmuseum Joanneum als vertraglicher Torwart zur Dienstleistung zugewiesen worden. Frau Flucher war im Schloß Eggenberg als Raumpflegerin beschäftigt.

1958 wurde Herrn Flucher auf sein Ersuchen eine im Haus Grasbergerstraße 80 freigewordene Wohnung als Naturalwohnung gegen eine Gebühr von S 40,79 zugewiesen. Mit der Pensionierung des Herrn Flucher und dem Ausscheiden des Personalaktes (GZ.: 6-370 Fu 1) ging offensichtlich auch die Kenntnis um das Bestandsverhältnis, betreffend die Wohnung Grasbergerstraße, verloren,

obwohl das Ehepaar diese Wohnung weiter benützte bzw. Frau Flucher bis heute benützt. Für die Prüfung der Mietvorschreibungen und -eingänge konnten bis zum Zeitpunkt der Renovierungsarbeiten in der Wohnung und der darauffolgenden "einvernehmlichen Mietzinsvereinbarung 1982" keine Unterlagen vorgelegt werden.

Es muß daher festgestellt werden, daß aufgrund der mangelhaften Aktenführung in der Rechtsabteilung 6 eine kontinuierliche und auf rechtlicher Basis ruhende Verwaltung der Wohnung nicht gegeben war.

Am 21. Juli 1982, als die Rechtsabteilung 6 dem Verwaltungsbüro Schloß Eggenberg schriftlich die Besichtigung der renovierten 43 m² großen, im Parterre des Hauses befindlichen Wohnung mitteilte und die einvernehmlich vereinbarte Miete bekanntgab, war die am 7. Juni beschlossene Verordnung über die Festsetzung der Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen bereits verlautbart und in Kraft getreten. Sie war daher auch in diesem Falle anzuwenden:

43 m ² à S 11,00	S 473,00
Betriebskosten	
43 m ² à S 8,00	S 344,00
<hr/>	
insgesamt	S 817,00.
=====	

Im übrigen wäre nach der erfolgten Renovierung für die Neufestsetzung der Miete ein Regierungsbeschluß erforderlich gewesen.

1986 wäre diese Vorschreibung der neuen Rechtslage entsprechend der Benützerentgeltverordnung ab 1. Jänner 1986 anzupassen und der Ermäßigungserlaß der Rechtsabteilung 10 anzuwenden gewesen. Ab 1. Jänner 1986 müßte die Vorschreibung bei Anwendung der Verordnung 1986 lauten:

43 m ² à S 11,00	S 473,00
Betriebskosten	
43 m ² à S 7,00	S 301,00
<hr/>	
<u>insgesamt</u>	<u>S 774,00</u>

Der Landesrechnungshof empfiehlt daher, die Vorschreibung des Benützerentgeltes entsprechend der Verordnung 1986 vorzunehmen.

Die **zweite**, im **Parterre** des Hauses Grasbergerstraße 80 **befindliche Wohnung**, ist nach einem Wohnungserhebungsblatt am 2. März 1983 mit 28,7 m² in Kategorie B eingestuft. Sie wird von Frau Theresia Ferner bewohnt. Auf dem Wohnungserhebungsblatt ist vermerkt, daß sich das WC außerhalb dieser Wohnung befindet. Dieser Umstand läßt nur eine Einstufung in Kategorie D zu.

Aus einem weiteren Schreiben vom 27. Jänner 1986, GZ.: 6-371/Ee 11/21-1986, das dem Landesrechnungshof von der **Schloßverwaltung Eggenberg** übermittelt wurde, geht hervor, daß die gemäß der Benützerentgeltverordnung 1982 vorzunehmenden Erhöhungen wahrgenommen wurden. Auch hier wurde - wie bei der "Wohnung Reicher" - die erste Erhöhung zum 1. Februar 1983 übersehen.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß weder der 1986 ergangene Ermäßigungserlaß noch die neue Verordnung nach dem 1. Jänner 1986 angewendet wurde.

Der Landesrechnungshof empfiehlt hier entsprechend der Verordnung 1986 das Benützerentgelt neu festzusetzen und vorzuschreiben.

An der **Schloßmauer, Schloßstraße 21**, befinden sich zwei weitere Wohnungen.

In einem Wohnungserhebungsblatt zur **Parterrewohnung Schloßstraße 21**, datiert mit 24. Jänner 1962, ist diese Wohnung als Deputatwohnung bezeichnet; die derzeitige Mieterin, Frau Kothgasser, ist die Tochter der Deputatberechtigten, die als Dienstnehmerin der Familie Herberstein bei Verkauf des Schlosses durch das Land als Wohnungsmieterin übernommen wurde. Das Wohnungserhebungsblatt weist die Größe der Wohnung mit 89 m² aus und schreibt die Benützungsgebühr gemäß Beschluß der Landesregierung vom 3. Juli 1951 vor.

Am 2. Mai 1983 wurde die Wohnung zur Festlegung der Benützungsgebühr entsprechend der Verordnung 1982 be-
sichtigt. Die Benutzerin der Wohnung erhielt eine Vor-
schreibung für 93,60 m² ab 1. Mai 1983 nach den durch
die Verordnung (in Kraft seit 1. Juli 1982) festgelegten
Sätzen. Am 5. September 1983 wurde die Wohnung - wie
aus einem textlich mit dem Brief vom Mai gleichlautenden
Schreiben hervorgeht - nochmals begangen. Ergebnis
dieser Begehung war eine Verringerung der Wohnungsgröße
und des Benützungsentgeltes. Abgesehen von dem Ersu-
chen, das Schreiben vom 2. Mai 1983 als gegenstandslos
zu betrachten, ist eine Begründung für die veränderte
Vorschreibung nicht angeführt. 1986 wird wiederum unter
einer anderen Geschäftszahl die in § 11 der Verordnung
1982 vorgesehene Erhöhung nachverrechnet, ohne Berück-
sichtigung der ersten, im Jahre 1983 erfolgten Beamten-
bezugserhöhung. Eine Neuvorschreibung entsprechend
der nunmehr seit 1. Jänner 1986 geltenden Verordnung
und die Anwendung des Nachlaßerlasses der Rechtsabtei-
lung 10 hat nicht stattgefunden.

Auch in diesem Fall wird eine Neufestsetzung des Be-
nützerentgeltes nach der Verordnung 1986 notwendig
sein.

Die im **ersten** Stock des Hauses Schloßstraße 21 befindli-
che, 95 m² große Wohnung, wurde mit Mietvertrag vom
18. Dezember 1989 ab 1. September 1988, also rückwir-
kend, an Frau Caroline Herold, Landesbedienstete im
LKH Graz, vermietet. Bei dieser Neuvergabe wurde der

geänderten Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, kundgemacht im Landesgesetzblatt 15/1987 und einem Erlaß der Präsidialabteilung entsprochen, dem zufolge für Mietobjekte die Vergabe durch die Präsidialabteilung im Einvernehmen mit der Rechtsabteilung 10 erfolgt, aber alle auszuführenden Rechtsakte bei der für das Objekt zuständigen Dienststelle bleiben. Die Miete beträgt inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer S 2.012,10, was einem m²-Preis von S 21,18 entspricht. Da die Wohnung im Mietvertrag als A-wertig beschrieben ist und das Mietrechtsgesetz für diese Kategorie ab November 1988 an reiner Miete S 26,90 pro m² vorsieht, muß festgestellt werden, daß die vorgeschriebene Pauschalmiete weit unter dem Marktwert liegt und selbst unter Berücksichtigung der Zugehörigkeit der Mieterin zum Landesdienst als äußerst günstig zu bezeichnen ist. Im Vergleich dazu beträgt der m²-Preis in einem wohnbaufördernten Objekt für Landesbedienstete im Durchschnitt S 46,00/m².

Zum Areal des Schlosses gehört auch der **Cafepavillon im Schloßpark**. Seit 1973 ist dieser Betrieb an Frau Hermine Tüchler verpachtet. Laut Pachtvertrag war eine Pacht von S 1.300,-- je Betriebsmonat plus Umsatzsteuer und Indexklausel vereinbart. Zur Geltendmachung der Indexvereinbarung wird von der Rechtsabteilung 6 das Referat Statistik von der Präsidialabteilung in regelmäßigen Abständen um Berechnung und Bekanntgabe der Mieten bzw. Pachtsteigerung ersucht und diese der Pächterin sodann vorgeschrieben. Zuletzt geschah dies im September 1989.

Die Vorschreibung des Benützerentgeltes und des Pacht-
schillings für die zum Schloß Eggenberg gehörenden
Objekte erfolgt direkt von der Schloßverwaltung an
die Bestandsnehmer. Die vorgeschriebenen Beträge werden
auf ein Konto der Schloßverwaltung überwiesen und schei-
nen als Einnahme im Untervoranschlag des Landesrech-
nungsabschlusses Landesmuseum Joanneum, Schloß Eggenberg
auf.

Zu den Beständen des Joanneums zählen weiters

- die Jausenstation und
- 1 Naturalwohnung

im **Alpengarten Rannach.**

Bis Ende 1987 wurde die **Jausenstation** von der Frau
des im Alpengarten beschäftigten Gärtners geführt.
Wegen der bescheidenen Ausstattung und der geringen
Frequenz - so festgehalten im Aktenvermerk des Regie-
rungssitzungsantrages, GZ.: 6-41 Bo 7/1-1989, vom
17. Oktober 1989 - wurde nur ein geringer monatlicher
Anerkennungsbetrag für Naturalwohnung samt Gastraumbe-
nützung eingehoben. Laut Wohnungszuweisungsbescheid
vom 19. Februar 1979, in dem drei Zimmer, Küche, Bad,
WC im Ausmaß von 82,70 m² als Wohnraum, 1 Gastraum

von 66,7 m² und Werkstättenräume von 44,5 m², insgesamt also 193,90 m² zugewiesen wurden, wurde ein Anerkennungsbetrag von S 50,00 monatlich vorgeschrieben. Die dieser Vorschreibung entsprechenden Zahlungen sind bis einschließlich Jänner 1988 im Verwaltungsbüro des Landesmuseums Joanneum bar bezahlt worden.

Mit 1. April 1988 übernahm Frau Ulrike Zalesky vorerst für einen Zeitraum von fünf Jahren die im Alpengarten Rannach gelegene Jausenstation (Aktenvermerk vom 24. März 1988). Punkt 9 dieser "vorläufig getroffenen Vereinbarung" legt fest, daß ein Pachtvertrag zwischen den Partnern Ulrike Zalesky und dem Land Steiermark von der Rechtsabteilung 6 erstellt wird. Dieser Pachtvertrag ist mit 10. Jänner 1990 datiert; gemäß § 2 dieses Vertrages beginnt das Bestandsverhältnis am 1. September 1989 (tatsächliche Übernahme der Räumlichkeiten und Betriebsbeginn 1. April 1988). Die in Bestand gegebenen Gasträumlichkeiten erstrecken sich mit den Nebenräumen auf über 100 m²; dies entspricht dem im Zuweisungsbescheid 1979 festgehaltenen Flächenmaß, bestehend aus Werkstättenräumen und Gastraum. Wie die sehr ordentlich geführte Buchhaltung im Verwaltungsbüro des Landesmuseums Joanneum zeigt, hat die Pächterin die in dem als Vorvertrag anzusehenden Aktenvermerk vorgesehene Pacht von monatlich S 500,00 plus Umsatzsteuer auch seit 1. April 1988 bezahlt. Die im 1. Stock des Gebäudes gelegene Wohnung hat laut Wohnungserhebungsblatt vom 7. Juli 1989, GZ.: 6-371/I Bo 5/33-1989, eine Fläche von 42 m² (im Vergleich

zum Jahre 1979 scheinen nunmehr 2 Zimmer, Vorraum, Küche, Bad, WC auf). Die Wohnung wurde Herrn Friedrich Zalesky, Vertragsbediensteter im Landesmuseum Joanneum ab 1. Februar 1989 als Naturalwohnung zugewiesen. Das vorgeschriebene Entgelt entspricht der Qualifikation der Wohnung gemäß Verordnung 1986. Das Entgelt wird vom Wohnungsbenützer an die Verwaltung des Landesmuseums Joanneum, Raubergasse 10, 8010 Graz, entrichtet und unter Einnahmen von Miet- und Pachtzinsen im Untervoranschlag Landesmuseum Joanneum geführt.

Frau Zalesky hat ab 1. April 1988 wie in dem "Vorvertrag" vereinbart ein monatliches Entgelt von S 500,00 bezahlt, was einem Pachtschilling von S 5,00 pro m² entspricht. Eine Betriebskostenabrechnung wurde noch nicht erstellt, da der Vertrag den Beginn des Bestandsverhältnisses mit 1. September 1989 festlegt. Daß der Vertrag erst nahezu zwei Jahre nach Übernahme der Räumlichkeiten erstellt wurde, ist nicht verständlich, zeigt aber wiederum deutlich, daß die Aktenbearbeitung im Bereich der Objektverwaltung der Rechtsabteilung 6 nicht kontinuierlich erfolgt.

Wie schon erwähnt wurde seitens der Rechtsabteilung 6 für die Präsidialabteilung 1987 eine Liste der von ihr verwalteten Wohnungen, Geschäfts- und Betriebsräume erstellt. Nach dieser Liste gehören zum Bereich des Landesmuseums Joanneum auch

- **Roseggers Geburtshaus in Alpl** und
- **Roseggers Sterbehaus in Krieglach.**

Das **Rosegger Geburtshaus Alpl 42** wird als Gedenkstätte verwaltet. Der Verwalter, Oberrestaurator Franz Leitner, bewohnt mit seiner Familie das im Eigentum des Landes Steiermark stehende Aufseherhaus. Da der Verwalter seit 1965 Dienstnehmer des Landes ist, ist das Aufseherhaus als Dienstwohnung zu werten. Ein Wohnungszuweisungsbescheid oder Mietvertrag konnte weder im Objektakt noch im Personalakt der Rechtsabteilung 6 gefunden werden. Um auch hinsichtlich dieser Dienstwohnung geordnete Rechtsverhältnisse zu schaffen, schlägt der Landesrechnungshof vor, dieses Objekt in die Liste der zu verwaltenden Bestandsobjekte aufzunehmen und dem Verwalter nach Qualifikation und Kategorisierung der Wohnung einen Bescheid entsprechend der Verordnung 1986 und unter Berücksichtigung seiner Tätigkeit im Sinne der 44. Gehaltsgesetznovelle (Art. I, BGBl. 572/1985) auszustellen. Nach dieser gesetzlichen Bestimmung sind für eine Dienstwohnung auf einer Liegenschaft,

die einem Schulwart oder einem in ähnlicher Verwendung stehenden Beamten wegen seiner Aufsichts- oder Betreuungspflicht für diese Liegenschaft überlassen worden ist, als Vergütung lediglich die auf diese Dienstwohnung entfallenden Nebenkosten für Beheizung, Strom, Warmwasseraufbereitung usw. zu leisten.

Seit 1966 hatte die Frau des Verwalters von der Rechtsabteilung 6 die grundsätzliche - aber bis 1989 in keinerlei rechtliche Form gekleidete - Zustimmung zur Ausübung ihrer gewerberechtlichen Konzession (Buffet, Kleinhandel von Ansichtskarten und Reiseandenken, Buchhandel, die beiden letzteren eingeschränkt auf "im Zusammenhang mit Rosegger Gedenkstätte und Rosegger Literatur) im "Feldkasten" und im Aufenthaltsraum des Aufseherhauses. Der durch den Rechnungshofbericht betreffend Ausgaben für die Denkmalpflege, GZ.: LRH 16 D 1-1988, aufgezeigte Mangel einer Rechtsgrundlage für diese Nutzung wurde durch Regierungssitzungsbeschluss vom 19. Juni 1989 zu GZ.: 6-371/I Ro 14/69-1989 und eine einfache schriftliche Mitteilung an Frau Leitner saniert. Nach diesem Regierungsbeschluss ist Frau Leitner berechtigt, am Standort Krieglach, Alpl 42 auf eigene Rechnung und Gefahr ihre gewerberechtlichen Konzessionen unentgeltlich gegen jederzeitigen Widerruf auszuüben.

In **Roseggers Sterbehaus in Krieglach**, das auch als Gedenkstätte geführt wird, hatte bis vor kurzem die Verwalterin, Frau Sabine Marketz, eine kleine Wohnung (1 Zimmer, Küche). Auch hier hat der schon zitierte Rechnungshofbericht betreffend Denkmalpflege festgestellt, daß ein "Nutzungsvertrag" für diese Wohnung nicht vorliegt, die Verwalterin jedoch die anteilmäßigen Strom- und Energiekosten trägt. In der Zwischenzeit ist Frau Marketz nach Aussage der Rechtsabteilung 6 ausgezogen und werden die Räume nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt.

1.3. Wohnungen im Volksbildungsheim Retzhof

Zum Verwaltungsbereich der Rechtsabteilung 6 gehört auch das **Volksbildungsheim Retzhof** in Leibnitz.

Laut Kontrollabteilungsbericht 1981 befanden sich dort 4 Wohnungseinheiten.

Die Rechtsabteilung 6 legte dem Landesrechnungshof zu diesen Wohnungen vier Aktenvorgänge, alle unter GZ.: 6-37/III R, aus den Jahren 1981 bis 1989 vor, die 3 Wohnungen betreffen:

Die flächenmäßig größte Wohnung - 6 Zimmer, Küche, Bad, WC und Speis im Ausmaß von 107 m² wird vom Direktor des Volksbildungsheimes bewohnt. Aus den vorgelegten Aktenstücken, GZ.: 6-373/III R 16/3-1981, Re 11/2-1985 und Re 11/11 ad-1989, geht hervor:

"Anlässlich einer Wohnbegehung im Volksbildungsheim Retzhof wurde einvernehmlich mit dem Direktor des Volksbildungsheimes, Herrn Dr. Wolfgang Filek-Wittinghausen und der Rechtsabteilung 6, vertreten durch Herrn Erkinger, die Miete für die von ihm benützte Dienstwohnung neu festgelegt."

Dabei wurde eine Gesamtfläche von 107 m², eine Miete von S 20,-- pro m² wertgesichert vereinbart. Weiters wurde ein Heizungsbetrag von S 800,-- jährlich festgelegt.

Wie Erkundigungen beim genannten Bediensteten der Rechtsabteilung 6 ergeben haben, hat dieser nach Renovierungsarbeiten in drei der vorhandenen Wohnungen nach Rücksprache mit der Landesbaudirektion die Vorgangsweise einer einvernehmlichen Neufestsetzung der Miete mit den Benützern gewählt, da die damals in Geltung stehenden Richtsätze (Verordnung 1951) weder den allgemeinen noch den Renovierungskosten entsprachen.

Obwohl eine Neufestlegung aus wirtschaftlicher Sicht notwendig war, muß die verwaltungsrechtliche Vorgangsweise bemängelt werden. Der im Oktober 1981 geltende Richtsatzbeschuß der Steiermärkischen Landesregierung vom 17. Juli 1951 sieht im Punkt 8 vor, daß zur Wahrung einer einheitlichen Durchführung vor der endgültigen Festsetzung des Entgeltes mit der Rechtsabteilung 10 (Landesfinanzen) das Einvernehmen zu pflegen ist. Laut der 1981 geltenden Geschäftsverteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung war - und ist auch heute noch - die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung zuständig für die "Berechnung und Vorschreibung der

Mieten und Benützungsentgelte und Überwachung der Einbringung". Andere Abteilungen, die vor ähnlichen "Vorschreibungsproblemen" (nicht mehr kostendeckender und zeitgemäßer Richterlaß) standen, haben für die Erst- oder Neuvorschreibung den Weg des Regierungssitzungsantrages gewählt, so z.B. die Rechtsabteilung 12 1972 für das Personalwohnhaus Mürzzuschlag oder 1977 für das Ledigenheim des LKH Leoben oder die Rechtsabteilung 8 für das Personalwohnhaus der Landesversuchsanlage für Spezialkulturen in Wies.

1982 erging die seitens vieler objektverwaltender Abteilungen angestrebte neue Regelung in Form der Verordnung über die Festsetzung der Vergütungen von Dienst- und Naturalwohnungen vom 7. Juni 1982. Diese beinhaltet in § 4 Abs. 2 eine Übergangsregelung: "Ist mit **Beschluß der Landesregierung** für eine Wohnung eine höhere Vergütung festgelegt worden, dann ist diese weiterhin zu leisten." Diese Bestimmung könnte, läge ein Regierungsbeschluß vor, auf die Wohnungen im Retzhof und die 1981 getroffene Mietfestsetzung angewendet werden. Da mit dem geforderten Regierungsbeschluß ein notwendiges Formerfordernis fehlt, hat die getroffene Vereinbarung keine rechtliche Wirkung. Um dieses "Rechtsgebrecchen" zu sanieren, schlägt der Landesrechnungshof vor, im Einvernehmen mit den Benützern im Retzhof eine Bestandsaufnahme und Qualifikation der Wohnungen nach der letztgültigen Verordnung in Form von Wohnungserhebungsblättern vorzunehmen, die Dienstwohnungszuweisungsbescheide zu erneuern und für die Zukunft Entgelte entsprechend der Verordnung 1986 vorzuschreiben.

Die für die Wohnung des Leiters dargelegte Vorgangsweise wurde 1981 auch für zwei weitere Wohnungen im Volksbildungsheim Retzhof, die ebenfalls von Bediensteten des Volksbildungsheimes benützt werden, gewählt:

Eine Wohnung wird von Frau Gaube, die als Köchin im Retzhof beschäftigt ist, benützt. In einem Schreiben der Rechtsabteilung 6 an das Volksbildungsheim nach der Renovierung 1981 wurde für diese Wohnung eine Nutzfläche von 68,23 m² festgestellt (3 Zimmer, Küche, Vorraum, Abstellraum, Bad), und eine einvernehmliche Miete von S 1.500,-- wertgesichert nach dem "Generalindex" festgesetzt. An Heizungskosten wurden pauschaliert für die Monate November bis Februar, also vier Monate S 800,-- vorgeschrieben. 1985 und 1989 ergingen seitens der Rechtsabteilung 6 an die Bedienstete direkt Neuvorschreibungen unter Berücksichtigung der vereinbarten Indexerhöhung.

Die zweite Wohnung mit einer Größe von 46,9 m² wurde 1981 von Frau Emma Grundner benützt. Für diese Wohnung wurden S 20,--pro m² an Miete und ein Heizpauschale für vier Monate von S 70,-- vereinbart. Diese Wohnung übernahm mit 1. August 1983 Frau Ursula Müller, die ebenfalls im Retzhof beschäftigt ist, zu den 1981 festgelegten Bedingungen. 1985 und 1989 wurde die vereinbarte Wertsicherung geltend gemacht.

Anlässlich der Renovierung 1981 wurde die im Bericht der Kontrollabteilung 1981 erwähnte vierte Wohnung im Retzhof zu einem Arbeitsraum für eine Druckerei und ein Fotolabor umgebaut.

Zusammenfassend regt der Landesrechnungshof für alle Bestandsobjekte im Retzhof folgende Vorgangsweise an:

- * Begehung der Wohnungen und Vornahme einer Bestandsaufnahme
- * Qualifikation entsprechend der Verordnung 1986 (Dienst-, Naturalwohnung)
- * Kategoriefestlegung nach den in der Verordnung genannten Kriterien
- * Ergänzung eines bestehenden Bescheides oder Erlassung eines neuen Bescheides.

1.4. Wohnungen im Landesstudentenheim Rieshang

Die Rechtsabteilung 6 verwaltet auch die im **Hause Billrothgasse 41**, das als **Studentenheim** geführt wird, befindliche Heimwartwohnung. Mit 1. Oktober 1989 wurde diese 52,7 m² große, möblierte Wohnung Herrn Germovsek als Dienstwohnung zugewiesen. Für die Benützung der Einrichtungsgegenstände werden in dem Zuweisungsschreiben entsprechend § 5 der Verordnung 1986 S 60,-- als Benützungsentgelt vorgeschrieben. Die Beträge werden bei der Rechtsabteilung 6 einbezahlt und sind im Untervoranschlag 28100 "Studentenheim Graz-Rieshang" unter sonstige geringfügige Einnahmen ausgewiesen. In dem

Zuweisungsschreiben an den Heimwart sind sowohl die Anwesenheitsverpflichtung als auch die mit der Zuweisung der Wohnung verbundenen Aufgaben festgelegt. Es kann daher auf dieses Bestandsverhältnis Art. I der 44. Gehaltsgesetznovelle angewendet werden, der die Wohnungsvergütung für solche Dienstwohnungen auf die Nebenkosten beschränkt. Bezüglich dieser Kosten enthält das Zuweisungsschreiben keinerlei Hinweis und sind bisher auch keine Vorschreibungen ergangen. Da für das ganze Haus die Heizung und Warmwasserbereitung mit Fernwärme betrieben wird, wird es schwer möglich sein, die Zuordnung der Nebenkosten für die Dienstwohnung vorzunehmen. Der Landesrechnungshof empfiehlt daher, die im § 10 der Verordnung 1986 aufgezeigte Pauschalierung anzuwenden und die dort festgelegten Sätze für die Heizungskosten (S 8,-- pro m²) und Warmwasserbereitung (S 10,-- pro Kopf der Wohnungsbenützer) vorzuschreiben. Die Stromkosten für die Wohnung werden vom Heimwart von einem eigenen Zähler abgelesen und der Rechtsabteilung 6 gemeldet, sodaß für die Vorschreibung dieser Kosten eindeutige Daten vorliegen.

1.5. Haus Herdergasse 3

Das Haus **Herdergasse 3**, Eigentümer Land Steiermark, wurde bis 1987 als Schülerheim genützt. Seit 1. Jänner 1988 ist das erste Stockwerk des Hauses an den Verein "Steirisches Volksbildungswerk" vermietet. Auch in diesem Falle wurde in Widerspruch zur Geschäftseinteil-

lung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung der Abschluß des Mietvertrages nicht von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung, sondern von der Rechtsabteilung 6 wahrgenommen. Zu diesem Vertrag fällt auf, daß das Mietverhältnis laut § 3 mit 1. Jänner 1988 beginnt, der Vertrag jedoch erst mit 20. Dezember 1988 datiert und mit diesem Tag auch dem Finanzamt zur Vergebüßung angezeigt wurde. Gemäß § 5 des Vertrages erklärt sich der Mieter bereit, dem Vermieter unverzinsliche Vorauszahlungen des Hauptmietzinses für die Kosten der einvernehmlich durchzuführenden Verbesserungen zu leisten. Laut Aufzeichnungen der Rechtsabteilung 6 wurden an Mietvorauszahlungen 1987 bereits S 300.000,-- geleistet. Eine Festlegung durchzuführender Verbesserungen am Mietobjekt wurde anlässlich des Vertragsabschlusses weder im Arbeitsumfang noch in den Kosten vorgenommen. Die Formulierung des § 5 ist offenbar so zu deuten, daß Verbesserungsarbeiten von Zeit zu Zeit im Einvernehmen zwischen Vermieter und Mieter vorzunehmen und aus den Mietzinsvorauszahlungen zu decken sind. An Mietvorauszahlungen sind laut Aufzeichnung der Rechtsabteilung 6 bis Ende 1988 insgesamt S 672.727,27 eingegangen.

Bei einem monatlichen Mietzins von S 5.000,-- ergibt sich ein Jahresmietwert von S 60.000,-- + S 6.000,-- Umsatzsteuer, das sind insgesamt S 66.000,--, so entspricht diese Vorauszahlung einer bezahlten Mietdauer von etwa 10 Jahren.

1988 wurden S 470.681,20 in "einvernehmliche Verbesserungsarbeiten" investiert. Da auch 1989 Investitionen in der Höhe von S 321.545,40 getätigt wurden, sind die **Mietvorauszahlungen** von bisher insgesamt S 672.727,27 bereits ausgeschöpft.

Was die im § 6 des Mietvertrages vereinbarte Betriebskostenabrechnung betrifft, wurde von der Rechtsabteilung 6 für die Jahre 1988 und 1989 eine Auflistung der Betriebskosten für das Gesamtobjekt vorgenommen und der Eigenverbrauch der Rechtsabteilung 6 festgehalten. Eine Betriebs- und Heizkostenabrechnung an den Mieter konnte dem Landesrechnungshof jedoch nicht vorgelegt werden. Die Betriebskosten, die für das Volkswbildungswerk anfallen, werden ebenfalls der geleisteten Mietvorauszahlung entgegengerechnet. Dies entspricht allerdings nicht dem § 5 und § 6 des Mietvertrages, wonach 37 % der anfallenden Betriebskosten vom Steirischen Volkswbildungswerk zu leisten sind.

1.6. Objekte Sackstraße 16 und 17

Auch die im Eigentum des Landes Steiermark stehenden Objekte

- **Sackstraße 16** und
- **Sackstraße 17**

sind verwaltungsmäßig der Rechtsabteilung 6 zuzuordnen. Das Haus Sackstraße 16 wurde 1940, das Palais Sackstraße 17 im Jahre 1962 vom Land Steiermark gekauft. Im Bericht der Kontrollabteilung vom 20. Jänner 1982 wird zu diesen Häusern folgendes bemerkt:

"Die Verrechnung der auf Basis des Mietengesetzes erstellten Mietzinse für die Wohnung und Geschäftslokale dieser Häuser (Neue Galerie und Palais Attems) wird für die Rechtsabteilung 6 durch die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung besorgt."

Diese Feststellung trifft bis Ende des Jahres 1989 zu. Seit diesem Zeitpunkt wird die gesamte Administration, inklusive Mietzinsverrechnung, von der Rechtsabteilung 6 durchgeführt.

Dem Landesrechnungshof wurden für beide Häuser folgende Unterlagen vorgelegt:

- EDV-bearbeitete Mietenübersicht mit Stand Juli 1989, erarbeitet durch die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung
- Kopien diverser Mietverträge.

Haus Sackstraße 16

Entsprechend der Mietenübersicht werden im Hause Sackstraße 16

1058,25 m² bewirtschaftet, wovon
434,55 m², d.s. 41,07 % von der Rechts-
abteilung 6, Neue Galerie
genützt werden und
623,70 m², d.s. 58,93 %,
fremdvermietet sind.

Diese Flächen teilen sich auf die einzelnen Geschoße wie folgt auf:

	Fläche	Benutzer
Erdgeschoß	44,31 m ²	Franz Lipp OHG
	370,70 m ²	Agath-Austria Druckerei
	87,65 m ²	Österr. Alpenverein
1. und 2. Obergeschoß	434,55 m ²	Rechtsabteilung 6 - Neue Galerie
3. Obergeschoß	51,77 m ²	Wohnung Guggimair
	25,73 m ²	Wohnung Deutschmann
	43,54 m ²	Wohnung Tasch

Für die fremdvermieteten Räumlichkeiten - außer für die an die Firma Agath "Austria Druckerei" vergebenen - wurden dem Landesrechnungshof von der Rechtsabteilung 6 Kopien von Mietverträgen vorgelegt.

Franz Lipp OHG

Aus dem Mietvertrag vom 1. Juli 1953, abgeschlossen zwischen dem Land Steiermark als Vermieter und Arch. Franz Lipp als Mieter gehen nachstehende wesentliche Vertragspunkte hervor:

Mietgegenstand: 34 m² Geschäftslokal
8 m² Abstellraum im Hof

Mietpreis: S 400,-- Hauptmietzins
S 100,-- anteilige Betriebskosten,
Steuern, Abgaben und Haus-
besorgergebühren
Indexvereinbarung

Mietzeit: Beginn: 1. Mai 1953 auf unbestimmte Zeit

In dem Mietvertrag ist ein Mietzweck **nicht** angeführt, wohl aber die Bestimmung aufgenommen, daß eine Änderung des Mietzweckes der schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedarf. Der Mieter wird im Mietvertrag als Innenarchitekt geführt, im Geschäft wird derzeit ein Handel und Verleih von Videokassetten betrieben. Eine schriftliche Zustimmung hiefür liegt nicht vor.

Die im Mietvertrag vereinbarte Indexklausel hat seitens der Hausverwaltung seit der Umstellung auf EDV keine Beachtung mehr gefunden; laut Berechnung des Referates für Statistik der Präsidialabteilung wäre bei einer regelmäßigen Indexanwendung z.B. im September 1990 ein monatlicher Hauptmietzins von S 1.396,40 vorzuschreiben gewesen, tatsächlich wird seit Jahren ein Hauptmietzins von S 659,02 eingehoben.

Firma Agath-"Austria Druckerei"

Für dieses Bestandsverhältnis konnte kein Mietvertrag gefunden werden. Da die Firma nach Mitteilung von Herrn Mag. Agath bereits seit 1896 Bestandsnehmer des Großteils der Räumlichkeiten ist, unterliegt der Bestandsgegenstand den Regelungen des Mietrechtsgesetzes.

Mietgegenstand: 370,70 m²

Mietzins: es werden S 422,72 vorgeschrieben, was einem m²-Preis von S 1,14 entspricht

Österreichischer Alpenverein

Der anlässlich des Erstbezuges erstellte Mietvertrag wurde vom Land Steiermark mit dem "Steirischen Gebirgsverein" abgeschlossen. Er enthält nachstehende Vertragspunkte:

Mietgegenstand: 2 ineinandergelagerte Räume,
Parterre, gassenseitig

Mietzins: S 121,00 monatlich brutto, also inkl.
Steuern und Betriebskosten

Mietdauer: 18 Monate, ab 1. April 1946 bis
1. Oktober 1947

Zur Mietdauer ist festzustellen:

Wie aus dem im Archiv lagernden Akt, 34 A 14-1952, ersichtlich, wurde dem Österreichischen Alpenverein, Landessektion Steiermark, auf sein Ersuchen hin eine Erstreckung der Mietdauer bis 30. Juni 1949 genehmigt. 1950 wurde ein **neuer Mietvertrag** unterfertigt, der eine Mietdauer bis 31. Dezember 1950 fixiert und Verlängerungen vor Ablauf der Vertragsdauer auf jeweils bestimmte Zeit zuläßt. In diesem Vertrag wird der Hauptmietzins inklusive Steuern und Betriebskosten mit **S 146,--** festgelegt.

Regelmäßig zum Jahresende gestellte Verlängerungsansuchen seitens des Österreichischen Alpenvereines wurden vom zuständigen Landesrat bis einschließlich 31. Dezember 1954 genehmigt. Am 20. Mai 1954 stellte der Österreichische Alpenverein an die Steiermärkische Landesregierung ein Ersuchen um Erstellung eines längeren Mietvertrages. Diesem Ersuchen wurde nicht entsprochen, die Mietdauer also nach dem 31. Dezember 1954 nicht mehr verlängert.

Eine konkludente Verlängerung des Mietvertrages erfolgte allerdings auf weitere 10 Jahre durch die Kostenbeteiligung des Österreichischen Alpenvereines am Portalumbau des Hauses Sackstraße 16. Mit Regierungssitzungsbeschluß vom 7. September 1954 wurde eine Kostenbeteiligung des Alpenvereines an dieser Portalrenovierung

mit S 20.000,-- festgelegt, wovon S 10.000,-- 1954 zu begleichen und weitere S 10.000,-- in 60 gleichen Monatsraten zusammen mit den jeweiligen Zinsraten zu erlegen waren.

Die weitere Vorgangsweise war aus den Unterlagen nicht zu ersehen. Laut Vorschreibung für 1990 werden vom Österreichischen Alpenverein monatlich S 594,70 an Hauptmietzins entrichtet.

Im dritten Obergeschoß des Hauses Sackstraße 16 befinden sich **drei fremdvermietete Wohnungen:**

- 51,77 m² Mietvertrag Guggimair
- 25,73 m² Mietvertrag Deutschmann
- 43,54 m² Mietvertrag Tasch

Diese drei Mieter waren Benützer bescheidmäßig (Abteilung für Liegenschaftsverwaltung) zugewiesener Naturalwohnungen bis 1973. Diese Zuweisungsbescheide wurden aufgrund eines Regierungssitzungsbeschlusses außer Kraft gesetzt und Mietverträge mit dem Land Steiermark unter Festsetzung von Mieten und anteiliger Betriebskosten auf unbefristete Zeit abgeschlossen. Diese Mietverhältnisse unterliegen dem Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes und ist eine Erhöhung der Mietzinse nur in Form von Erhaltungsbeiträgen oder einer § 18-Entscheidung möglich.

Auf der Mieterliste scheint weiters Frau Elisabeth Gadolla als Mieterin auf. Frau Gadolla betreibt unter der Adresse Sackstraße 15 ein Papierfachgeschäft. Auf ein Ersuchen der Firma Gadolla wurde ihr 1975 (GZ.: 10-34 S 4/11-1975) mitgeteilt, daß ihr das Land Steiermark, die durch die Räumung der Firma Europapier freigegebenen Räumlichkeiten (Schneideraum 9,9 m², Lagerraum "Kapelle" 11,9 m²) prekaristisch gegen einen Anerkennungszins von S 100,-- monatlich zur Verfügung stellt. Ein Mietvertrag wurde nicht errichtet. Die Firma Gadolla nutzt diese Räume zu denselben Bedingungen wie vor 15 Jahren festgelegt.

Mit 1. Jänner 1977 wurde das Gebäude Sackstraße 16 aufgrund einer zwischen der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung und der Rechtsabteilung 6 getroffenen Ab-sprache von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung in die administrative Obsorge der Rechtsabteilung 6 übergeben. Die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung erklärte sich jedoch bereit, die Mietangelegenheiten sowie die Mietenverrechnung der untergebrachten Mietparteien weiterhin wahrzunehmen und den Eingang der Mietzinse zu überwachen. Bis zur Umstellung der Abrechnung und Vorschreibung im Jahre 1977 auf elektronische Datenverarbeitung wurden die der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung bekannten Indexvereinbarungen wahrgenommen (siehe Lipp OHG: Hauptmietzins laut Vertrag monatlich S 400,00, laut EDV-Ausdruck S 659,02). Ab 1977 konnten nur mehr die von der Software erfaßten

Indices vorgeschrieben werden. Aus dieser Norm fallende alte Indexvereinbarungen wurden, da sie händisch hätten verrechnet werden müssen, nicht mehr wahrgenommen.

An Mietzinsreserve ergibt sich für das Haus Sackstraße 16 per Ende 1988 ein Stand von S 231.960,32. Obwohl sämtliche angefallenen Instandhaltungsarbeiten vom Land Steiermark getragen wurden, wurden die Mieter bisher mit keinerlei Instandhaltungskosten belastet.

Das Mietrechtsgesetz 1982, aber auch schon das durch dieses Gesetz abgelöste Mietengesetz sieht eine Erhöhung der Hauptmietzinse vor, wenn die Kosten einer unmittelbar bevorstehenden größeren Erhaltungsarbeit keine Deckung in der Mietzinsreserve der letzten 10 Jahre finden. Ein Begehren auf Erhöhung der Hauptmietzinse kann auch nach Durchführen der Arbeiten unter Vorlage der Rechnungen beim Schlichtungsamt eingebracht werden. Das Beweisrisiko für die Notwendigkeit der Arbeiten wird allerdings groß sein, weil der vom Amt beizuziehende Sachverständige schwer feststellen wird können, ob und in welchem Umfang Arbeiten zur Erhaltung des Hauses in der Vergangenheit notwendig waren. Da seit 1977 die gesamte Administration bis auf die Mietzinsab- und verrechnung von der Rechtsabteilung 6 durchgeführt wurde, sind auch alle Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten von dieser angeordnet und finanziell verwaltet worden. Seit 1988 hat die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung auch unter Hinweis darauf, daß anlässlich einer Prüfung dieser Abteilung durch

den Landesrechnungshof die mangelnde Abwicklung der § 18 MRG-Verfahren kritisiert wurde, die Rechtsabteilung 6 darauf aufmerksam gemacht, daß auch für das Haus Sackstraße 16 ein § 18-Verfahren nach dem Mietrechtsgesetz vorgenommen werden könnte, was dem Land Steiermark 58,93 % der für die Instandsetzungsarbeiten anfallenden Kosten ersparen würde. Nach mehrmaliger Urgenz der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung wurde seitens der Rechtsabteilung 6 im November 1988 mitgeteilt, daß zur Zeit gerade umfangreiche Sanierungs- und Adaptierungsarbeiten an den Gebäuden der Häuser Sackstraße 16 und 17 durchgeführt werden und aus diesem Grunde die Einleitung eines § 18 MRG-Verfahrens auf das Jahr 1989 verschoben werden soll. Am 15. November 1988 hat die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung in Beantwortung des Schreibens der Rechtsabteilung 6 darauf hingewiesen, daß bei nachträglicher Einbringung des § 18 MRG-Verfahrens es meist zu beträchtlichen finanziellen Nachteilen für den Hausbesitzer kommt, da das Schlichtungsamt nicht alle Arbeiten als notwendig erachtet. Trotz aller Hinweise ist ein derartiges Verfahren nicht eingeleitet worden und wird auch die Möglichkeit, für die in Zukunft anfallenden Erhaltungsarbeiten einen Erhaltungsbeitrag entsprechend Mietrechtsgesetz vorzuschreiben, nicht wahrgenommen. Der Landesrechnungshof empfiehlt dringend ein diesbezügliches Verfahren einzuleiten. Da zum Zeitpunkt dieser Prüfung Überlegungen einer Privatisierung des Joanneums und somit auch der Neuen Galerie angestellt werden, wird in diese auch ein Konzept betreffend Fremdvermietung der Räumlichkeiten (Sackstraße 16) einfließen müssen.

Sackstraße 17

Die Situation im Hause **Sackstraße 17** ist eine ähnliche:

Entsprechend der Mietenübersicht werden im Hause Sackstraße 17

1.713,94 m² bewirtschaftet, wovon
508,40 m², d.s. 29,66 % fremdvermietet und
1.205,54 m², d.s. 70,33 % von der Rechts-
abteilung 6 genützt werden.

Die **der Rechtsabteilung 6 zugerechneten Flächen** werden von folgenden Personen und Institutionen genützt:

Erdgeschoß:

Austrian Circle
Manuskripte
Styriarte
Werkstätten und Depots der Rechtsabteilung 6
Büro und Depot Herr Lasic
Aufräumerinnen
Jugendschachklub
Bild- und Tonarchiv

1. Stock:

Steirischer Herbst
Styriarte
Bild- und Tonarchiv

2. Stock:

Bild- und Tonarchiv

Zwischenstockwerk:

Bild- und Tonarchiv, Dienstwohnung

Weiters ist eine Wohnung mit einer Größe von 56,50 m² vorhanden, die als **Dienstwohnung** an einen Bediensteten des Landesmuseums Joanneum mit Bescheid der Rechtsabteilung 6 vom 28. Juli 1978 zugewiesen wurde. Das Benützerentgelt für diese Wohnung beträgt monatlich S 200,00 inklusive Heizpauschale.

Das Benützungsentgelt wurde im Bescheid unter Bezugnahme auf § 24 Abs. 1 Gehaltsgesetz 1956 festgesetzt, der sich auf Bundesvorschriften bezieht - ohne Kenntnis oder Rücksichtnahme auf die, in Form verordneter Richtlinien bestehende Landesregelung. Im Vergleich mit den Zuweisungsbescheiden im Bereich der Schülerheime zeigt diese Vorgangsweise deutlich die unterschiedliche Bearbeitung ein und derselben Materie in derselben Rechtsabteilung. Selbst wenn die zum Zuweisungszeitpunkt gültigen Richtlinien nicht mehr kostendeckend waren, hätte doch von der dort vorgesehenen und auch von anderen Abteilungen wahrgenommenen Möglichkeit, ein zeitgemäßes Benützungsentgelt durch Regierungssitzungsbeschluß herbeizuführen, Gebrauch gemacht werden müssen. Ab 1986 ist für diese Wohnung jedenfalls ordnungsgemäß vorzuschreiben.

56,5 m ²	50 % von S 11,00/m ²	S	310,75
	Möblierung (Küche)	S	60,00
	Betriebskosten		
	S 7,00/m ²	S	395,50
	Heizkosten		
	S 8,00/m ²	S	452,00
			<hr/>
		S	1.218,25
			<hr/>

Fremdvermietungen:

Firma Wertheimer

Für dieses Bestandsobjekt liegt ein Mietvertrag vom Februar 1953, abgeschlossen vom Voreigentümer als Vermieter vor.

Mietgegenstand: 70 m² großer, 3-fenstriger Raum,
im Hof, ebenerdig gelegen

Mietdauer: ab 1. März 1953 auf 5 Jahre, bis 28.2.58
Vormietrecht für den Mieter bei Vertrags-
ablauf, bei dessen Inanspruchnahme jedoch
eine Erhöhung oder Verminderung des ver-
einbarten Mietzinses und der für diesen
bedungenen Wertsicherungsklausel, sowie
des prozentuellen Anteiles an öffentli-
chen Abgaben und Betriebskosten **nicht**
einzutreten hat.

Mietzins: S 300,--, Berücksichtigung des Lebenshal-
tungskostenindex über 5 %, Betriebsko-
stenpauschale 3 %, ausgenommen Kanalge-
bühr (bis zum Kanalanschluß) und Reini-
gungsgebühr.

Derzeit werden infolge der Wertanpassung S 964,12 als
freie Zinsvereinbarung in der Mietenübersicht 1989
ausgewiesen.

CV Traungau

Mietvertrag abgeschlossen 1952 zwischen dem Voreigentü-
mer, Graf Attens und CV Traungau und Babenberg.

Mietgegenstand: 264,40 m²; im Halbstock schloßberg-
seitig gelegene 9 Räume samt Haupt-
und Hofaufgang sowie zugehörigem
Gang, WC und Kellerraum

Mietdauer: unbestimmte Zeit

Mietzins: S 1.400,00 monatlich; Berücksichtigung des Lebenshaltungskostenindex über 5 %, Betriebskostenpauschale 11 %; derzeit werden S 4.402,62 infolge der Wertanpassung als freie Zinsvereinbarung ausgewiesen.

Bemerkenswert ist der § 14 des Vertrages:

"Der Vermieter ist **nicht** berechtigt, für die Dauer des Mietvertrages aus dem Titel der Erhaltung des Mietgegenstandes von den Mietern irgendwelche, über den vereinbarten Mietzins hinausgehende Leistungen zu verlangen."

Damit ist es dem Land Steiermark nicht möglich, Aufwendungen für die Erhaltung des Objektes auf den Mieter zu überwälzen.

Im **1. und 2. Stock** des Hauses Sackstraße 17 befinden sich noch zwei Wohnungen mit einer Größe von 99 m² und 75 m², die ebenfalls vergeben sind.

Für diese beiden Wohnungen wurden **keine** Mietverträge vorgelegt. Nach Auskunft der Mieter sind diese seit 30 und mehr Jahren in diesen Wohnungen ansässig und verfügen auch über keine Verträge. Nach welchen Kriterien der in der vorgelegten Mietenübersicht aufscheinende Hauptmietzins von S 500,-- bzw. S 352,38 angesetzt wird, konnte daher nicht nachvollzogen werden.

Für das Haus Sackstraße 17 ist per Ende 1988 eine Mietzinsreserve (10 Jahresmieteinnahmen) von S 763.408,99 anerlaufen. Auch hier wurde in den letzten 10 Jahren eine Gegenverrechnung mit angefallenen Hausinstandsetzungskosten **nicht** vorgenommen.

1.7. Zusammenfassung

Wie die im vorangegangenen Abschnitt geschilderte Überprüfung einzelner Dienst- und Naturalwohnungen im Bereich der Rechtsabteilung 6 zeigt, erfolgte die Einstufung der Wohnungen und die Verrechnung der Benützerentgelte nicht einheitlich und wurden die jeweils geltenden Rechtsvorschriften nicht immer eingehalten. Während im Bereich der Landesschülerheime die gültigen Verordnungen des Landes Steiermark hinsichtlich der Verrechnung der Benützerentgelte konsequent eingehalten wurden, erfolgte dies in anderen Bereichen der Rechtsabteilung 6 keineswegs.

Z.B. wurden bei einem seit 1948 bestehenden Bestandsverhältnis im Schloß Eggenberg einmal das Mietrechtsgesetz und dann wieder die Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung über die Festsetzung der Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen des Landes Steiermark angewandt.

In anderen Fällen wurden Benützerentgelte einvernehmlich festgelegt, obwohl die Verordnung für Dienst- und Naturalwohnungen klare Bestimmungen vorgibt und keinen freien Ermessensraum für einvernehmliche Lösungen zuläßt.

Weiters wurde bei einigen Wohnungen - wie im Bericht dargestellt - die letztgültige Verordnung aus dem Jahre 1986 nicht angewandt.

Die Ursache hiefür liegt nach Auffassung des Landesrechnungshofes vor allem in der nicht exakten und kontinuierlichen Aktenführung in Zusammenhang mit der Verwaltung der Wohnungen in der Rechtsabteilung 6. Dies hat dazu geführt, daß

- * die zuständigen Bearbeiter der Rechtsabteilung 6 ohne Kenntnis der Vorakten Entscheidungen treffen mußten und
- * der Nachvollzug der Wohnungszuweisung, der Vorschreibung und Einbringung der Benützerentgelte teilweise unmöglich bzw. sehr erschwert war.

Wenn auch dadurch, wie festzustellen war, keine großen Auswirkungen in der Höhe der Benützerentgelte eingetreten ist - einzelnen Wohnungsbenützern wurde zuviel, anderen wieder zuwenig verrechnet - erscheint eine klare und exakte Vorgangsweise nach den vorhandenen Bestimmungen unerläßlich.

Aber auch bei der Verwaltung der vermieteten Geschäftsräumlichkeiten und Wohnungen mußten Mängel festgestellt werden.

So konnte z.B. in drei Fällen überhaupt kein Mietvertrag vorgelegt werden, sodaß eine Überprüfung der Hauptmietzinse unmöglich war. Weiters wurde in einzelnen Fällen die vereinbarte Indexklausel nicht wahrgenommen. Für die Häuser Sackstraße 16 und 17, die zu rund 59 % bzw. 30 % fremdvermietet sind, wurde von der Möglichkeit der Überwälzung der Instandhaltungskosten auf die Mieter kein Gebrauch gemacht.

Zu letzterem Punkt ist nachstehendes festzustellen:

Bis zum Jahr 1977, also bis zum Zeitpunkt, da die Verwaltung der Häuser Sackstraße 16 und 17 in einer Zuständigkeit, nämlich der der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung gelegen ist, wurden alle Möglichkeiten der Kostenbeteiligung der Mieter zur Einhaltung im speziellen des Hauses Sackstraße 16 wahrgenommen. So gab es 1968 eine mit den Mietern einvernehmlich festgesetzte, auf 10 Jahre begrenzte Mietzinserhöhung aufgrund von notwendigen Hausinstandhaltungsarbeiten. Seit 1977, als die administrative Obsorge für die beiden Häuser in die Zuständigkeit der Rechtsabteilung 6 übergang, sind keine "bewirtschaftenden" Maßnahmen im Sinne des Mietrechtsgesetzes mehr vorgenommen worden.

Von diesem Zeitpunkt an wurde die Betriebskostenabrechnung für diese Objekte nicht mehr aufgrund selbst getätigter Ausgaben von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung, sondern nach Bekanntgabe der jährlich in der Rechtsabteilung 6 angefallenen Kosten erstellt.

Obwohl sämtliche Reparaturkosten vom Land Steiermark aufgebracht wurden, hat die Rechtsabteilung 6 weder von der im Jahr 1982 mit der Novellierung des Mietrechtes sich ergebenden Möglichkeit, den Mietern für Erhaltungsarbeiten noch ab 1986 auch für Verbesserungsarbeiten einen monatlichen Beitrag vorzuschreiben, Gebrauch gemacht.

Dies ist dem Landesrechnungshof unverständlich, da die Anwendung des Mietrechtsgesetzes 1982 in dieser Hinsicht, die einzige Möglichkeit für die Eigentümer mietenrechtlich geschützter Häuser darstellt, größere Hausreparaturen zu finanzieren. Aus diesem Grund werden auch anstehende Instandsetzungsarbeiten von kostenbewußten Hauseigentümern sorgfältig und umfassend geplant und vorbereitet.

So ermöglicht eine über das Schlichtungsamt abgewickelte und sorgfältig geplante Generalinstandsetzung die Erhaltung der Haussubstanz unter finanzieller Einbeziehung der Mieter, die, derzeit vor allem in den Häusern Sackstraße 16 und 17, gestützt auf alte Verträge, großflächige Räumlichkeiten in bester Stadtlage gegen Bezahlung von Mieten nützen, die weder kostendeckend, noch marktgerecht sind.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes liegt die Ursache hierfür in der nicht exakten und kontinuierlichen Aktenführung und in der mangelnden Erfahrung in der Rechtsabteilung 6 bei der Anwendung des Mietrechtsgesetzes.

Aber auch hinsichtlich der Vorschreibung der Mieten und Betriebskosten werden Probleme sichtbar:

Für das Jahr 1990 wurden bisher an die Mieter der Häuser Sackstraße 16 und 17 nur Erlagscheine ausgeschickt, die ein Pauschale entsprechend der 1989 vorgeschriebenen Monatscontozahlungen aufweisen. Eine Abrechnung der Betriebskosten 1989, nach dem Mietrechtsgesetz fällig bis 30. Juni des darauffolgenden Jahres, ist noch nicht erfolgt. Die Mieter bezahlen entsprechend der zugesandten Erlagscheine auf ein Konto der Steiermärkischen Landesbuchhaltung.

Der Rechtsabteilung 6 ist es nicht möglich, Mietenrückstände im Detail festzustellen.

Wie bereits im Bericht erwähnt ist nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung für den "Abschluß von Miet- und Pachtverträgen und Erlassung der Zuweisungsbescheide für Dienst- und Naturalwohnungen, Berechnung und Vorschreibung der Mieten und Benutzerentgelte und Überwachung der Einbringung" zuständig.

Tatsächlich werden diese Agenden - auch im Bereich der Rechtsabteilung 6 - nicht von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung sondern von den einzelnen Ressortabteilungen selbst durchgeführt. In Einzelfällen, die der Landesrechnungshof im vorigen Abschnitt dargestellt hat, sind auch beide Abteilungen - nämlich die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung und die Rechtsabteilung 6 - tätig geworden, was die Tätigkeit allerdings auch nicht erleichtert hat und als verwaltungsunökonomisch bezeichnet werden muß.

Der Landesrechnungshof empfiehlt daher nachstehende Vorgangsweise:

- * Bestandsausnahme sämtlicher Wohnungen im Bereich der Rechtsabteilung 6 und Vorschreibung der Benützerentgelte, sofern es sich nicht um Mietwohnungen handelt, im Sinne der Verordnung 1986, wobei die Änderungen aufgrund des Verbraucherpreisindex 1986 zu berücksichtigen wären.
- * Erlassung der Zuweisungsbescheide für Dienst- und Naturalwohnung, Berechnung und Vorschreibung der Benützerentgelte durch die Rechtsabteilung 6 mit Verständigung der Rechtsabteilung 1 und Weiterleitung der Daten an die Landesbesoldungsstelle.
- * Abschluß von Mietverträgen, Berechnung und Vorschreibung der Mieten und Überwachung der Einbringung durch die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung, wobei die Rechtsabteilung 6 und die Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion das Einvernehmen mit der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung herstellen müßte.

- * Änderung der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung aufgrund dieser Aufteilung der Agenden.
- * Übertragung der Verwaltung von Dienst- und Naturalwohnungen an einen Bediensteten der Rechtsabteilung 6, damit eine einheitliche Vorgangsweise in der Aktenführung und in der Bearbeitung sichergestellt ist.
- * Vorrangige Abdeckung des räumlichen Eigenbedarfes bei Auflassung von Dienst- und Naturalwohnungen im Bereich des Landesmuseums Joanneum.
- * Durchführung der notwendigen Verfahren nach § 18 des Mietrechtsgesetzes für die Häuser Sackstraße 16 und 17.
- * Einbehaltung der Benützerentgelte (Sach- und Naturalbezug) im Zuge der Lohnverrechnung durch die Landesbuchhaltung.

Zu letzterem Punkt stellt der Landesrechnungshof ergänzend fest, daß

- * dadurch eine objektive Überwachung der Einbringung der Benützerentgelte sichergestellt ist,
- * ein bargeldloser Zahlungsverkehr nicht zuletzt aus Sicherheitsgründen gewährleistet ist und
- * die Lohnverrechnung auch einkommenssteuerrechtliche Gesichtspunkte wahrnehmen kann.

2. Rechtsabteilung 8

2.1. Wohnungen in der Landesversuchsanlage für Spezialkulturen in Wies

Zum Zeitpunkt der Prüfung befanden sich im Personalwohnhaus der Landesversuchsanlage für Spezialkulturen in Wies (Burgstall) zwei **Dienstwohnungen** im Ausmaß von 99,91 m² und 18,5 m². Dies entspricht dem Stand des Berichtes der Kontrollabteilung aus dem Jahr 1982.

Die Wohnungen sind mit Bescheid der Rechtsabteilung 8 vom 15. Mai 1973 und Ergänzung vom 12. Juni 1980 an Ing. Helmut Pelzmann und mit Bescheid vom 1. Oktober 1985 an Gerhard Zechner, beide Bedienstete der Versuchsanstalt, zugewiesen worden. In beiden Fällen hat im März 1986 eine Abänderung des Dienstwohnungszuweisungsbescheides gemäß Verordnung vom 16. Jänner 1986 mit Wirkung 1. Mai 1986 stattgefunden, in der das Benützungsentgelt der Verordnung entsprechend neu vorgeschrieben wurde. Da seitens des Dienststellenleiters am 31. Mai 1986 bestätigt worden war, daß beide Wohnungen im Dienstesinteresse benützt werden, wurde § 4 Abs. 2 der Verordnung angewendet und die Vergütungssätze um die Hälfte ermäßigt.

Wohnung Ing. Pelzmann:

99,91 m ² Kat. A		
Ben.gebühr S 5,50/m ²	S	549,00
Heizung S 8,00/m ²	S	799,00
Betriebskosten	S	386,00
Garagenbenützung	S	150,00
Lichtstrom 1 Raum	S	20,00
		<u>S 1.904,00</u>
		=====

Wohnung Zechner:

18,50 m ² Kat. D		
	S 3,00/m ²	S 55,00
	S 8,00/m ²	S 148,00
		S 114,00
Mobiliarben.		S 60,00
Kühlschrank-Bereitstellung		S 25,00
		<u>S 402,00</u>
		=====

Die Vorschreibung der Betriebskosten erfolgt nach den 1986 ermittelten Jahreskosten für Wasser- und Kanalversorgung sowie Müllabfuhr und Rauchfangkehrer, sodaß hier eine Pauschalierung entfällt. Da sich diese Gebühren, wie eine Rückfrage ergab, in den letzten Jahren nicht verändert haben, war auch eine Anpassung des Betriebsanteiles noch nicht notwendig.

Auch der Erlaß der Rechtsabteilung 10, wonach die Steiermärkische Landesregierung für den Zeitraum 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1985 auf 66,6 % der Erhöhung des Benützerentgeltes verzichtet, wurde in Form einer Aufrollung und Gegenüberstellung der Berechnungen vollzogen.

Laut den Zuweisungsbescheiden ist die monatliche Benützungsg Gebühr durch die Landesbuchhaltung von den Monatsbezügen im vorhinein einzubehalten. In der Praxis wird, wie laut Buchhaltung der Landesversuchsanstalt festgestellt wurde, das Entgelt von den Wohnungsbenützern auf ein Konto der Versuchsanstalt bei der Raika Wies einbezahlt. Im Budget scheinen diese Benützerentgelte im jährlichen Einnahmenrahmen unter Post-Nr. 8132 auf. Die im Jahr 1989 eingegangenen Beträge belaufen sich demnach auf S 24.277,44.

Für die durch die Rechtsabteilung 8 bzw. die Dienststelle in Wies verwalteten Bestandsobjekte kann festgestellt werden, daß sowohl die Vorschreibung als auch die Einbringung der Benützerentgelte den geltenden Vorschriften entsprechend gehandhabt wird.

Auch hier wird jedoch empfohlen, die Benützungsentgelte direkt durch die Landesbuchhaltung von den Monatsbezügen der Bediensteten einzubehalten.

Da die Zuweisungsbescheide von der Rechtsabteilung 8 erlassen werden, wäre eine Änderung der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung herbeizuführen.

3. Rechtsabteilung 9

Im Bericht der Kontrollabteilung, betreffend die Prüfung der Benützerentgelte für Dienst- und Naturalwohnungen des Landes Steiermark vom 20. Jänner 1982, werden im Betreuungsbereich der Rechtsabteilung 9 138 Wohnungseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 3.714 m² genannt, die sich auf die Sachbereiche Jugendwohlfahrt, Sozial- und Behindertenhilfe, aufteilen.

Davon waren in den

* Landesjugendheimen	31 Wohneinheiten,
* Landesaltenpflegeheimen	88 Wohneinheiten und
* sonstigen Einrichtungen	19 Wohneinheiten
insgesamt	<u>138 Wohneinheiten</u> =====

vorhanden.

Im Schreiben der Rechtsabteilung 9 vom 21. September 1987 an die Präsidialabteilung werden insgesamt 118 Wohnungen angeführt, die von der Rechtsabteilung 9 verwaltet werden.

Diese Minderung der Wohneinheiten ist auf bauliche Veränderungen in einzelnen Anstalten und Verwendung der Räumlichkeiten für Heimzwecke zurückzuführen.

Zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung ergab sich folgender **Wohnungsstand**:

Landesaltenpflegeheime

Landesaltenpflegeheim Kindberg	46 Wohneinheiten
Landesaltenpflegeheim Mautern	22 Wohneinheiten
Landesaltenpflegeheim Bad Radkersburg	25 Wohneinheiten
Landesaltenpflegeheim Knittelfeld	1 Wohneinheit

Landesjugendheime

Landesjugendheim Blümelhof Graz	6 Wohneinheiten
Landesjugendheim Hartberg	7 Wohneinheiten
Landesjugendheim Rosenhof Graz	7 Wohneinheiten

**Landesbehindertenzentrum
St. Veit-Graz**

2 Wohneinheiten

**Landesausbildungsanstalt für
hörgeschädigte Kinder und
Jugendliche Graz**

3 Wohneinheiten

Summe

119 Wohneinheiten

Die Erhöhung von 118 auf 119 Wohneinheiten ist darauf zurückzuführen, daß im Landesjugendheim Blümelhof nunmehr 6 Wohneinheiten (früher 5 Wohneinheiten) vorhanden sind.

Es handelt sich dabei ausschließlich um Dienst- und Naturalwohnungen, die einzelnen Bediensteten der jeweiligen Anstalt zur Verfügung gestellt werden, sodaß für die Berechnung der Benützerentgelte die bezughabende Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung anzuwenden ist.

1986 hat die Rechtsabteilung 9 nach Verlautbarung der Verordnung vom 16. Dezember 1985 zu allen, zu diesem Zeitpunkt in Benützung stehenden Wohnungen neue Erhebungsblätter zwecks Qualifikation der Wohnung entsprechend der Verordnung angelegt. Für alle noch in Benützung stehenden Wohnungen wurden danach **neue** Zuweisungsbescheide erlassen, in denen die Wohnungen qualifiziert wurden und das Benützungsentgelt entsprechend der Verordnung festgelegt wurde. Da jedoch de facto keine neue Zuweisung der Wohnungen stattgefunden hat, hätte anstelle eines neuen Zuweisungsbescheides eine Abänderung des bestehenden Bescheides unter Hinweis auf das durch die neue Rechtslage geänderte Benützungsentgelt zu einer besseren Transparenz des einzelnen Falles geführt. Die Vergütungssätze wurden entsprechend der Verordnung herabgesetzt, sofern sich die Wohnungen in einem nicht für Wohnzwecke errichteten Gebäude befinden.

Wie bereits im Berichtsteil III (rechtliche Grundlagen) dargelegt wurde, hatte die Steiermärkische Landesregierung, angeregt durch den Bericht der Kontrollabteilung vom 20. Jänner 1982, die Nutzungsentgelte für Dienst- und Naturalwohnungen mit der Verordnung vom 7. Juni 1982 neu geregelt und damit die Richtsätze für die Bewertung der Wohn- und Unterkunftsräume aus dem Jahre 1951 abgelöst. Dies führte zu einer erheblichen Erhöhung der Benützungsentgelte.

Seitens der Rechtsabteilung 9 erfolgten darauf die Vorschreibungen gemäß der Verordnung 1982. Aufgrund massiver Proteste der betroffenen Wohnungsinhaber und der Personalvertretung erfolgte jedoch die Vollziehung der Verordnung bzw. die Einzahlung der vorgeschriebenen Beträge unterschiedlich. Während von einem Großteil der betroffenen Wohnungsbenützer die vorgeschriebenen Beträge entrichtet wurden, hatten einige diese Beträge nicht zur Einzahlung gebracht.

Aufgrund des Beschlusses der Steiermärkischen Landesregierung auf einen Teil der nach der Verordnung 1982 vorgeschriebenen Benützungsentgelte für den Zeitraum 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1985 zu verzichten, wurde eine Neuberechnung der Entgelte von der Rechtsabteilung 9 durchgeführt und die dabei errechneten Guthaben an die einzelnen Wohnungsbenützer zurückbezahlt. Allerdings ergab die Neuberechnung der Benützungsentgelte auch einen Gesamtrückstand von S 125.155,44, der dadurch entstanden ist, daß einzelne Wohnungsbenützer den Vorschreibungen nach der Verordnung aus dem Jahr 1982 - wie bereits dargestellt - nicht entsprochen und weiterhin nach der Verordnung aus dem Jahr 1951 ihre Benützungsentgelte entrichtet haben.

Wie der Landesrechnungshof im Zuge der Prüfung feststellen konnte, sind im Bereich der Landesjugendheime die noch offenen Beträge in der Zwischenzeit entrichtet worden. Rückstände sind daher nur mehr im Bereich der Landesaltenpflegeheime gegeben, wodurch sich der Gesamtrückstand verringert. Durch eine von der Steiermärkischen Landesregierung mit Beschluß vom 7. Dezember 1987 zugestandenem Ermäßigung für die Dienstwohnung des Verwalters in Bad Radkersburg hat sich der noch offene Betrag ebenfalls ermäßigt. Im speziellen wird noch in weiterer Folge darauf eingegangen werden.

Der Landesrechnungshof empfiehlt nicht zuletzt aus Gründen der gleichen Behandlung aller Wohnungsbenützer, alle Mitteln auszuschöpfen, um den derzeit noch offenen Betrag von S 89.098,09 hereinzubringen. Ein Verzicht auf diese Beträge würde letztlich dazu führen, daß ein Teil der Wohnungsbenützer, nämlich diejenigen, die der Aufforderung zur Leistung der vorgeschriebenen Benützungsentgelte nicht nachgekommen sind, bevorzugt behandelt würden.

Hiezu ist festzustellen, daß seitens der Rechtsabteilung 9 bislang keine Vorschreibung an die Betroffenen ergangen ist.

Der Landesrechnungshof bemängelt daher, daß der Regierungsbeschluß vom 16. Dezember 1985 wohl zum Anlaß genommen wurde, die durch den Verzicht auf einen Teil der Benützungsentgelte für den Zeitraum vom 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1985 entstandenen Guthaben auszu-

bezahlen, nicht aber dazu geführt hat, daß auch den einzelnen Wohnungsbenützern die noch offenen Beträge vorgeschrieben und eingefordert wurden.

Das Inkasso der Beträge erfolgt durch die Direktion der Heime und wird direkt mit der Landesbuchhaltung verrechnet. Für die Untervoranschläge werden die dem Vorjahr entsprechenden Einnahmen unter dem Titel "Entgelte der Bediensteten für Dienst- und Naturalwohnungen" unter der Post 8132 der Rechtsabteilung 10 gemeldet.

Der Landesrechnungshof empfiehlt auch hier die Regelung, wonach die Benützungsentgelte direkt von der Landesbuchhaltung von den Monatsbezügen einbehalten werden sollten.

3.1. Wohnungen in den Landesaltenpflegeheimen

Im **Landesaltenpflegeheim Bad Radkersburg** sind insgesamt 25 Wohneinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 467 m² vorhanden, wovon 24 als Naturalwohnungen und 1 als Dienstwohnung (Verwaltungsdirektor) zugewiesen wurden. Die Dienstwohnung hat eine Größe von 112,65 m², bei den Naturalwohnungen handelt es sich um einzelne Zimmer zwischen 9 und 25 m². Wegen einzelner Kündigungen waren zum Zeitpunkt der Prüfung nicht alle Naturalwohnungen vergeben.

Die Vorschreibung des Benützungsentgeltes entspricht der Verordnung von 1986. Aufgrund des Beschlusses der Steiermärkischen Landesregierung vom 16. Dezember 1985 erfolgte im Jahr 1987 eine Neuberechnung des Entgeltes für den Zeitraum 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1985 und wurde dabei

- * ein Guthaben von S 105.850,46, das an die Bediensteten zur Auszahlung kam und
- * bei drei Bediensteten ein offener Betrag von S 50.225,61, der bislang nicht an das Land Steiermark zur Einzahlung gebracht wurde,

errechnet. Der Hauptanteil an der Restschuld entfällt dabei auf den Verwaltungsdirektor mit S 49.708,24.

Der Verwaltungsdirektor hat diese Restschuld nicht anerkannt und um Gleichstellung mit den Verwaltungsleitern der Landesaltenpflegeheime Kindberg und Mautern ersucht, für die aufgrund des seinerzeitigen Regierungssitzungsbeschlusses vom 12. November 1979 für die Dienstwohnung jeweils nur 50 % der Grundvergütung eingehoben werden, da es im Interesse des jeweiligen Landesaltenpflegeheimes gelegen ist, daß der Verwalter im Anstaltsbereich wohnt. Aufgrund dieses Ersuchens wurde für den Abrechnungszeitraum 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1985 (Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 7. Dezember 1987) das Benützungspauschale um 50 %

gesenkt. Gemäß diesem Beschluß erfolgte durch die Rechtsabteilung 9 eine Neuverrechnung und ergab sich eine Reduktion der Restschuld auf S 39.775,56.

Am 12. Jänner 1988 hat der damalige zuständige politische Referent, Landesrat Josef Gruber, Weisung gegeben, im Sinne einer einheitlichen Vorgangsweise alle noch offenen Mietrückstände vorzuschreiben (Beilage 2).

Diese Vorschreibung erfolgte allerdings seitens der Rechtsabteilung 9 nicht. Am 15. Juni 1988 hat dagegen die Rechtsabteilung 9 bei der Rechtsabteilung 10 angefragt, ob auf die Mietrückstände aus dem Zeitraum 1982 bis 1985 verzichtet werden kann. Die Rechtsabteilung 10 hat am 7. Juli 1988 der Rechtsabteilung 9 geantwortet, daß keine Gründe vorliegen, die eine Abschreibung des Gesamtrückstandes rechtfertigen würde (Beilage 3). Auch daraufhin erfolgte keine Vorschreibung des Mietrückstandes.

Der Landesrechnungshof bemängelt die Säumigkeit der Rechtsabteilung 9 und ist der Auffassung, daß die noch bestehende Restschuld in der Höhe von insgesamt S 40.292,93 raschest einzufordern wäre.

Im **Landesaltenpflegeheim Kindberg** sind insgesamt 46 Wohneinheiten (Naturalwohnungen) vorhanden. Zwei Wohnungen haben ein Ausmaß von je 103,95 m², die Garconieren ein Ausmaß von je 30 m² und die 6 Wohneinheiten im Altbau ein Ausmaß zwischen 18 m² und 23 m².

Die Vorschreibung des Benützungsentgeltes entspricht der Verordnung von 1986. Aufgrund des Regierungsbeschlusses vom 16. Dezember 1985 erfolgte eine Neuberechnung des Entgeltes für den Zeitraum 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1985 und ergab sich dabei ein Guthaben von S 340.853,15, das an die Bediensteten bereits zur Auszahlung gekommen ist. Eine Restschuld hat sich im Bereich des Landesaltenpflegeheimes Kindberg nicht ergeben.

Im **Landesaltenpflegeheim Mautern** sind insgesamt 22 Wohneinheiten (Naturalwohnungen) vorhanden. 19 Wohnungen im Personalwohnhaus haben eine Größe von je 19 m²; weiters stehen noch eine Wohnung mit einer Nutzfläche von 93,2 m² und eine Wohnung mit einer Nutzfläche von 107,6 m² zur Verfügung.

Die Vorschreibung des Benützungsentgeltes entspricht der Verordnung von 1986. Aufgrund des Regierungsbeschlusses vom 16. Dezember 1985 erfolgte eine Neuberechnung des Benützungsentgeltes für den Zeitraum 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1985 und wurde dabei

- * ein Guthaben von S 64.563,62, das an die Bediensteten bereits zur Auszahlung kam und
- * bei 8 Bediensteten eine Restschuld von S 37.307,65, die bislang nicht beglichen wurde,

errechnet. Als größte Position bei der Restschuld scheint ein Betrag von S 26.799,14 als Nachzahlung für den Verwaltungsdirektor auf.

Auch in diesem Fall wurden die Beträge noch nicht vorgeschrieben. Der Landesrechnungshof bemängelt die Säumigkeit der Rechtsabteilung 9 und ist der Auffassung, daß die bestehenden Rückstände nunmehr raschest einzufordern wären.

Im Landesaltenpflegeheim **Knittelfeld** steht nach Umbaumaßnahmen nur mehr eine Wohnung in Verwendung. Die Berechnung der Benützungsentgelte erfolgt entsprechend der Verordnung 1986. Im Bereich des Landesaltenpflegeheimes Knittelfeld wurden im Zuge der Nachverrechnung bzw. Neuberechnung der Mieten für den Zeitraum 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1985

- * ein Guthaben von S 27.795,95, das bereits zur Auszahlung kam und
- * bei vier Bediensteten eine Restschuld von insgesamt S 11.497,51, die noch offen ist,

festgestellt.

Auch in diesen Fällen erfolgte bislang keine Vorschreibung der Beträge durch die Rechtsabteilung 9.

In einem Amtsvermerk vom 8. Oktober 1987 führt die Rechtsabteilung 9 nachstehende Probleme bei der Einforderung der Restschuld im Bereich des Landesaltenpflegeheimes Knittelfeld an:

- * Ein Dienstnehmer, bei dem eine Restschuld von S 850,10 besteht, hat seine Wohnung bis November 1982 benützt, die Bescheidzustellung erfolgte jedoch erst im März 1983, als die Wohnung bereits aufgelassen war. Eine ordnungsgemäße Zustellung des Bescheides war daher nicht mehr möglich.
- * Ein Dienstnehmer, bei dem eine Restschuld von S 9.065,97 besteht, hat den Bescheid am 21. März 1983 ausgefolgt bekommen. Aufgrund der zwölfwachen Steigerung der Benützungsgebühr von S 220,00 auf ca. S 2.700,00 kündigte dieser die gegenständliche Wohnung per 30. April 1983, und zwar einen Monat nach der Bescheidausfolgung.

Der Landesrechnungshof bemängelt in diesen beiden Fällen die späte Bescheiderlassung im März 1983 aufgrund der Verordnung vom 1. Juli 1982.

Der Landesrechnungshof ist der Auffassung, daß diese Fälle einer raschen rechtlichen Klärung zuzuführen und die notwendigen Vorschreibungen zu erlassen sind.

3.2. Wohnungen in den Landesjugendheimen

Im Landesjugendheim Blümelhof in Graz standen zum Zeitpunkt der Prüfung 6 Wohneinheiten (in der Meldung an die Präsidialabteilung im Jahr 1987 wurden noch 5 Wohneinheiten genannt) zur Verfügung, wovon derzeit drei bewohnt sind. Es handelt sich um zwei Wohnungen mit einer Nutzfläche von 43,7 m² bzw. 41,2 m² und weitere Zimmer in der Größe zwischen 13 m² und 18,8 m². Die Gesamtwohnfläche, die zur Verfügung steht, beträgt 144,55 m².

Die Verrechnung der Benützungsentgelte erfolgt gemäß der Verordnung 1986. Nach dem Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 16. Dezember 1985 erfolgte eine Neuverrechnung der Benützungsentgelte für den Zeitraum 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1985 und wurde dabei

* ein Guthaben von S 56.409,12 und

* ein Rückstand von S 24.935,98

errechnet. Das Guthaben wurde an die Bediensteten zur Auszahlung gebracht. Die Restschuld von S 24.935,98 betraf einen Bediensteten des Heimes, der diesen Betrag in der Zwischenzeit per Ratenzahlung beglichen hat. Im Bereich des Landesjugendheimes Blümelhof sind daher keine Rückstände mehr gegeben.

Im **Landesjugendheim Rosenhof** in Graz sind insgesamt 7 Wohneinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 299,5 m² vorhanden. Es handelt sich dabei um eine Wohnung mit 131,70 m², eine Wohnung mit 63,25 m², eine Wohnung mit 44,4 m² und weitere Wohneinheiten zwischen 13,5 m² und 16,5 m².

Die Vorschreibung des Benützungsentgeltes entspricht der Verordnung von 1986. Aufgrund des Regierungsbeschlusses vom 16. Dezember 1985 und der daraus resultierenden Neuberechnung des Benützungsentgeltes für den Zeitraum 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1985 ergab sich im Landesjugendheim Rosenhof ein Guthaben von S 151.606,25, das zur Auszahlung an die Bediensteten kam. Eine Restschuld hat sich im Bereich des Landesjugendheimes Rosenhof nicht ergeben.

Im **Landesjugendheim Hartberg** sind 7 Wohneinheiten vorhanden.

Die Vorschreibung des Benützungsentgeltes entspricht der Verordnung 1986. Aufgrund des Regierungsbeschlusses vom 16. Dezember 1985 und der daraus resultierenden Neuberechnung des Benützungsentgeltes für den Zeitraum 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1985 ergab sich im Bereich des Landesjugendheimes Hartberg

* ein Guthaben von S 122.476,00 und

* ein Rückstand von S 1.188,69.

Das Guthaben wurde an die einzelnen Bediensteten ausbezahlt und ist auch der Rückstand beglichen.

3.3. Wohnungen in der Landesausbildungsanstalt für hörgeschädigte Kinder und Jugendliche

In der Landesausbildungsanstalt für hörgeschädigte Kinder und Jugendliche in Graz sind derzeit 3 Wohneinheiten mit einer Größe von 30,5 m², 41,2 m² und 47,3 m² in Benützung. Bei der Wohnung mit der Größe von 47,3 m² handelt es sich um eine Dienstwohnung, bei den übrigen beiden Wohnungen um Naturalwohnungen.

Die Vorschreibung des Benützungsentgeltes entspricht der Verordnung von 1986. Aufgrund des Regierungsbeschlusses vom 16. Dezember 1985 und der daraus resultierenden Neuberechnung des Benützungsentgeltes für den Zeitraum 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1985 ergab sich ein Guthaben von S 58.973,90, das den einzelnen Bediensteten ausbezahlt wurde. Eine Restschuld hat sich im Bereich der Landesausbildungsanstalt für hörgeschädigte Kinder und Jugendliche nicht ergeben.

3.4. Wohnungen im Landesbehindertenzentrum Graz-St. Veit

Im Landesbehindertenzentrum für Berufsausbildung und Beschäftigungstherapie in Graz-St. Veit sind 2 Wohneinheiten mit einer Größe von 28,7 m² und 14,35 m² vorhanden, die als Naturalwohnungen vergeben sind.

Die Vorschreibung des Benützungsentgeltes entspricht der Verordnung 1986. Aufgrund des Regierungsbeschlusses vom 16. Dezember 1985 und der daraus resultierenden Neuberechnung des Benützungsentgeltes für den Zeitraum 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1985 ergab sich im Landesbehindertenzentrum für Berufsausbildung und Beschäftigungstherapie ein Guthaben von S 36.732,30, das an die einzelnen Bediensteten zur Auszahlung kam. Eine Restschuld hat sich im Bereich des Landesbehindertenzentrums Graz-St. Veit nicht ergeben.

3.5. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist betreffend die Vorschreibung und Einbringung der Benützungsentgelte im Bereich der Rechtsabteilung 9 nachstehendes festzustellen:

Die Benützungsentgelte werden entsprechend der gültigen Verordnung aus dem Jahre 1986 vorgeschrieben und verrechnet. Der Landesrechnungshof ist jedoch der Ansicht - wie bereits im Berichtsteil betreffend die Verrechnung der Benützungsentgelte im Bereich der Rechtsabteilung 6 dargelegt - daß die Einzahlung der Benützungsentgelte bei den Anstalten nicht vorteilhaft und ökonomisch ist. Außerdem fehlt durch die Identität der vorschreibenden und kassierenden Stelle die notwendige Kontrollfunktion. Der Landesrechnungshof empfiehlt daher folgende Vorgangsweise:

- * Zuweisung der Wohnungen und Vorschreibung der Benützungsentgelte durch die Rechtsabteilung 9 mit Verständigung der Rechtsabteilung 1
- * Weiterleitung der Daten an die Landesbesoldungsstelle
- * Einbehaltung der Benützerentgelte von den Monatsbeträgen der Bediensteten durch die Landesbuchhaltung.

Weiters müsste die Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung geändert werden, da die derzeit gültige Geschäftseinteilung - wiederverlautbart in der Grazer Zeitung am 21. September 1990 - die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung für die Erlassung der Zuweisungsbescheide für Dienst- und Naturalwohnungen, Berechnung und Vorschreibung der Benützerentgelte und Überwachung der Einbringung vorsieht.

Wie bereits ausführlich dargelegt, sind noch immer aus dem Zeitraum 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1985 **Restschuldbeträge von insgesamt S 89.098,--** vorhanden.

Der Landesrechnungshof bemängelt in diesem Zusammenhang die fehlende Konsequenz bei der Eintreibung dieser Beträge, auf die schon wegen der gleichen Vorgangsweise gegenüber allen Wohnungsbenützern nicht verzichtet werden sollte. Auch der seinerzeit zuständige politische Referent, Landesrat Gruber (Weisung vom 12. Jänner 1988 an die Rechtsabteilung 9) und die Rechtsabteilung 10 (Schreiben vom 7. Juli 1988 an die Rechtsabteilung 9) vertraten diese Auffassung. Allerdings wurden

von der Rechtsabteilung 9 bislang keine Einbringungsschritte im Bereich der Landesaltenpflegeheime gesetzt. Bei den übrigen der Rechtsabteilung 9 unterstehenden Einrichtungen wie Landesjugendheime, Landesausbildungsanstalt für hörgeschädigte Kinder und Jugendliche und dem Landesbehindertenzentrum für Berufsausbildung und Beschäftigungstherapie bestehen keine Rückstände mehr.

Der Landesrechnungshof empfiehlt daher nunmehr raschest die notwendigen Vorschreibungen zu erlassen bzw. die noch offenen Beträge einzufordern. Es ist weiters darauf hinzuweisen, daß die Steiermärkische Landesregierung am 16. Dezember 1985 zusammen mit der Herabsetzung der Benützungsentgelte um 2/3 beschlossen hat, daß in besonderen Härtefällen Ratenzahlungen bis zu 36 Monaten möglich sind.

In diesem Zusammenhang muß auch auf den Zinsverlust hingewiesen werden, der durch die Nichtbegleichung der offenen Beträge seit dem Jahre 1986 entstanden ist.

Mit zweiter Hälfte des Jahres 1990 kommt seit der Erlassung der Verordnung 1986 erstmals die im § 11 enthaltene Bestimmung dieser Verordnung zum Tragen, wonach Änderungen des Verbraucherpreisindex um mehr als 10 % bei der Berechnung der Benützungsentgelte zu berücksichtigen sind.

Der Landesrechnungshof empfiehlt auch hier dringend, die erforderlichen Neuberechnungen der Benutzerentgelte durchzuführen.

V. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat eine Überprüfung der Vorschreibung und Einbringung der Mieten im Bereich der Rechtsabteilungen 6, 8 und 9 durchgeführt.

Unter Mieten hat der Landesrechnungshof dabei nicht nur die vereinbarten Entgelte für die Überlassung von Mietwohnungen und Geschäftsräumlichkeiten verstanden, sondern auch die Benützerentgelte für Dienst- und Naturalwohnungen, die von den genannten Dienststellen vergeben und verwaltet werden.

Dienst- und Naturalwohnungen stellen dienstrechtlich einen Sachbezug dar, wobei anstelle des Mietzinses und der Betriebskosten Benützungsentgelte treten, welche durch Verordnung der Landesregierung festgesetzt sind. Angeregt durch den Bericht der Kontrollabteilung vom 20. Jänner 1982 fand eine Neuregelung der Nutzungsentgelte für Dienst- und Naturalwohnungen durch die Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 7. Juni 1982 statt, die im Landesgesetzblatt Nr. 34/1982 kundgemacht wurde und damit die Richtsätze für die Bewertung der Wohn- und Unterkunftsräume aus dem Jahre 1951 ablöste.

Massive Proteste seitens der betroffenen Wohnungsinhaber und der Personalvertretung führten dazu, daß diese Verordnung und ihre Vollziehung sehr unterschiedlich

gehandhabt und nur zum Teil durchgeführt wurde. Erst Ende 1985 wurde eine Einigung herbeigeführt, die zu einer neuen Verordnung über die Festsetzung der Vergütung von Dienst- und Naturalwohnungen im Landesgesetzblatt Nr. 4 vom 16. Jänner 1986 geführt hat, die die aus dem Jahre 1982 stammende Verordnung außer Wirkung setzte und mit 1. Jänner 1986 in Kraft trat. Weiters hat die Steiermärkische Landesregierung in ihrer Sitzung am 16. Dezember 1985 beschlossen, auf einen Teil der nach der Verordnung 1982 vorgeschriebenen Benützungsentgelte für den Zeitraum 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1985 zu verzichten.

Nach der derzeit gültigen Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung ist die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung zuständig für den "Abschluß von Miet- und Pachtverträgen und Erlassung der Zuweisungsbescheide für Dienst- und Naturalwohnungen, Berechnung und Vorschreibung der Mieten und Benützungsentgelte und Überwachung der Einbringung". Schon der Bericht der Kontrollabteilung vom 20. Jänner 1982 hat aufgezeigt, daß die einzelnen Ressortabteilungen diese Bescheide selbst erlassen, was mit den geschäftsordnungsgemäß festgelegten Kompetenzen in Widerspruch steht.

Auch anlässlich dieser Prüfung wurde wiederum festgestellt, daß die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung keine der ihr zugeordneten Aufgaben - wie Zuweisungsbescheid, Vorschreibung, Überwachung der Einbringung - be-

züglich der Dienst- und Naturalwohnungen der geprüften Abteilungen wahrnimmt. Tatsächlich werden diese Agenden von den einzelnen Ressortabteilungen selbst durchgeführt. In Einzelfällen, die der Landesrechnungshof im Bericht darstellt, sind auch beide Abteilungen - nämlich die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung und die zuständige Rechtsabteilung - tätig geworden, was die Tätigkeit allerdings nicht erleichtert hat und als verwaltungsunökonomisch bezeichnet werden muß.

Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß die Erlassung der Zuweisungsbescheide und die Festsetzung der Benützerentgelte für Dienst- und Naturalwohnungen - wie bereits derzeit in der Praxis gehandhabt - weiter bei den jeweiligen Ressortabteilungen verbleiben sollten. Allerdings sollten dafür klare, rechtliche und organisatorische Verhältnisse geschaffen werden, die auch in einer Änderung der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung ihren Niederschlag finden müßten. Die Verwaltung der Mietwohnungen sollte jedoch von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung vorgenommen werden, da diese Abteilung hierin die notwendige Erfahrung und personelle und maschinelle Ausstattung besitzt.

Von der in einem Erlaß der Rechtsabteilung 10 vom Juli 1982 aufgezeigten Möglichkeit, das Benützungsentgelt durch Einbehalt von den Monatsbezügen im EDV-Wege durch die Landesbuchhaltung einzuheben, wird von den geprüften Abteilungen derzeit nicht Gebrauch gemacht. Das Inkasso erfolgt in bar oder durch Überweisung bei den jeweiligen Verwaltungsleitungen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt dringend die Einhebung der Benützerentgelte im Zuge der Lohnverrechnung durch die Landesbuchhaltung, da

- * dadurch eine objektive Überwachung der Einbringung der Benützerentgelte sichergestellt ist,
- * ein bargeldloser Zahlungsverkehr nicht zuletzt aus Sicherheitsgründen gewährleistet ist und
- * die Lohnverrechnung auch einkommenssteuerrechtliche Gesichtspunkte wahrnehmen kann.

Im Bereich der Rechtsabteilung 6 waren zum Zeitpunkt der Prüfung in

den Landesschülerheimen	19 Wohneinheiten
im Bereich des Landes- museums Joanneum	10 Wohneinheiten und 3 Geschäftsräume
im Landesstudentenheim Rieshang	1 Wohneinheit
im Volksbildungsheim Retzhof	3 Wohneinheiten
im Haus Herdergasse 3	1 Stockwerk vom Steirischen Volks- bildungswerk
im Objekt Sackstraße 16	3 Wohneinheiten (Mietwohnungen) und 4 Geschäftsräume

im Objekt Sackstraße 17

3 Wohneinheiten und
2 Büro- und Geschäfts-
räume (davon 2 Miet-
wohnungen)

in Benützung.

Der Landesrechnungshof hat in seinem Bericht ausführlich dargestellt, daß im Bereich der Rechtsabteilung 6 hinsichtlich der Einstufung der Wohnungen und der Verrechnung der Benützerentgelte eine unterschiedliche Vorgangsweise gegeben ist und die jeweils geltenden Rechtsvorschriften nicht immer eingehalten wurden. Während im Bereich der Landesschülerheime die gültigen Verordnungen des Landes Steiermark hinsichtlich der Verrechnung der Benützerentgelte konsequent angewandt wurden, erfolgte dies in anderen Bereichen der Rechtsabteilung 6 keineswegs.

Z.B. wurden bei einem seit 1948 bestehenden Bestandsverhältnis im Schloß Eggenberg einmal das Mietrechtsgesetz und dann wieder die Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung über die Festsetzung der Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen des Landes Steiermark angewandt. In anderen Fällen wurden Mieten einvernehmlich festgelegt, obwohl die Verordnung für Dienst- und Naturalwohnungen klare Bestimmungen vorgibt und keinen freien Ermessensraum für einvernehmliche Lösungen zuläßt. Weiters wurde bei einigen Wohnungen - wie im Bericht dargestellt - die letztgültige Verordnung aus dem Jahre 1986 nicht angewandt.

Die Ursache hierfür liegt nach Auffassung des Landesrechnungshofes vor allem in der nicht exakten und kontinuierlichen Aktenführung in Zusammenhang mit der Verwaltung der Wohnungen in der Rechtsabteilung 6. In einigen Fällen war der Nachvollzug der Wohnungszuweisung, der Mietvertragserstellung und der Vorschreibung bzw. Einbringung der Benützerentgelte bzw. der Mieten nur mit Hilfe der Wohnungsbenützer und Mieter möglich, die entgegenkommenderweise dem Landesrechnungshof ihre Unterlagen zur Verfügung stellten. Dies hat dazu geführt, daß

- * die zuständigen Bearbeiter der Rechtsabteilung 6 ohne Kenntnis der Vorakten Entscheidungen treffen mußten und
- * der Nachvollzug der Wohnungszuweisung, der Vorschreibung und Einbringung der Benützerentgelte und Mieten teilweise unmöglich bzw. sehr erschwert war.

Aber auch bei der Verwaltung der vermieteten Geschäftsräumlichkeiten und Wohnungen mußten Mängel festgestellt werden.

So konnte z.B. in drei Fällen überhaupt kein Mietvertrag vorgelegt werden, sodaß eine Überprüfung der Hauptmietzinse unmöglich war. Weiters wurde in einzelnen Fällen die vereinbarte Indexklausel nicht angewandt. Für die

Häuser Sackstraße 16 und 17, die zu rund 59 % bzw. rund 30 % fremdvermietet sind, wurde von der Möglichkeit der Überwälzung der Instandhaltungskosten auf die Mieter kein Gebrauch gemacht.

Bis zum Jahr 1977 wurde die Verwaltung der Häuser Sackstraße 16 und 17 von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung wahrgenommen. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden alle Möglichkeiten der Kostenbeteiligung der Mieter zur Erhaltung im speziellen des Hauses Sackstraße 16 wahrgenommen. So gab es 1968 eine mit den Mietern einvernehmlich festgesetzte, auf 10 Jahre begrenzte Mietzinserhöhung aufgrund von notwendigen Hausinstandhaltungsarbeiten. Seit 1977, als die Verwaltung für die beiden Häuser in die Zuständigkeit der Rechtsabteilung 6 übergang, sind bisher keine Verfahren auf Erhöhung der Hauptmietzinse aufgrund von Erhaltungsarbeiten trotz mehrerer diesbezüglicher Hinweise durch die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung im Jahr 1988 beantragt worden.

Dies ist dem Landesrechnungshof unverständlich, da die Anwendung des Mietrechtsgesetzes 1982 in dieser Hinsicht, die einzige Möglichkeit für die Eigentümer mietenrechtlich geschützter Häuser darstellt, größere Hausreparaturen zu finanzieren. Aus diesem Grund werden auch anstehende Instandsetzungsarbeiten von kostenbewußten Hauseigentümern sorgfältig und umfassend geplant und vorbereitet.

Der Landesrechnungshof empfiehlt dringend die diesbezüglichen Verfahren einzuleiten, damit neben dem Zinsverlust nicht noch ein weiterer finanzieller Schaden dadurch entsteht, daß nachträglich vorgelegte Renovierungskosten vom Schlichtungsamt mangels Beweisführung als nicht notwendig abgewiesen werden. Eine über das Schlichtungsamt abgewickelte und sorgfältig geplante Generalinstandsetzung ermöglicht die Erhaltung der Haussubstanz unter finanzieller Einbeziehung der Mieter, die derzeit vor allem in den Häusern Sackstraße 16 und 17, gestützt auf alte Verträge, großflächige Räumlichkeiten in bester Stadtlage gegen Bezahlung von Mieten nützen, die weder kostendeckend, noch marktgerecht sind.

Der Landesrechnungshof empfiehlt daher hinsichtlich der Dienst- und Naturalwohnungen im Bereich der Rechtsabteilung 6

- * eine Bestandsaufnahme und Vorschreibung der Benützerentgelte im Sinne der Verordnung 1986, wobei die Änderungen aufgrund des Verbraucherpreisindex 1986 zu berücksichtigen wären,
- * die Übertragung der Verwaltung an **einen Bediensteten** der Rechtsabteilung 6, damit eine einheitliche Vorgangsweise in der Aktenführung und in der Bearbeitung sichergestellt ist und
- * die Einhebung der Benützerentgelte im Zuge der Lohnverrechnung durch die Landesbuchhaltung.

Für die Erlassung der Zuweisungsbescheide für die Dienst- und Naturalwohnungen, Berechnung und Vorschreibung der Benützerentgelte sollte weiterhin die Rechtsabteilung 6 - wie bereits bisher in der Praxis gehandhabt - zuständig sein, was jedoch in einer Änderung der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung seinen Niederschlag finden müßte.

Die **Verwaltung der Mietwohnungen** sollte jedoch von der **Abteilung für Liegenschaftsverwaltung** wahrgenommen werden, da diese Abteilung hierin die notwendige personelle und maschinelle Ausstattung sowie Erfahrung besitzt.

Von der **Rechtsabteilung 8** werden 2 Wohnungen verwaltet, die sich im Personalwohnhaus der Landesversuchsanlage für Spezialkulturen in Wies befinden. Die Wohnungen sind mit Bescheid der Rechtsabteilung zugewiesen worden und erfolgte die Vorschreibung der Benützerentgelte jeweils entsprechend der gültigen Verordnung. Das Entgelt wird von den Wohnungsbenützern auf ein Konto der Versuchsanstalt einbezahlt. Der Landesrechnungshof empfiehlt, die direkte Einbehaltung der Benützerentgelte vom Monatsbezug der Bediensteten durch die Landesbuchhaltung. Weiters wäre auch hier, da die Zuweisungsbescheide von der Rechtsabteilung 8 erlassen werden, eine Änderung der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung herbeizuführen.

Von der **Rechtsabteilung 9** werden 119 Wohneinheiten verwaltet. Davon befinden sich

in den Landesaltenpflegeheimen	94 Wohneinheiten
in den Landesjugendheimen	20 Wohneinheiten
im Landesbehindertenzentrum Graz-St.Veit	2 Wohneinheiten
in der Landesausbildungsanstalt für hörgeschädigte Kinder und Jugendliche Graz	3 Wohneinheiten.

Es handelt sich dabei ausschließlich um Dienst- und Naturalwohnungen, die einzelnen Bediensteten der jeweiligen Anstalt zur Verfügung gestellt werden, sodaß für die Berechnung der Benützerentgelte die bezughabende Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung anzuwenden ist.

Festgestellt wird, daß für alle Dienst- und Naturalwohnungen entsprechend der Verordnung 1986 Zuweisungsbescheide und die nach der Verordnung vorgesehenen Vorschriften für die Wohnungsnutzung ergangen sind.

Allerdings besteht für den Zeitraum 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1985 noch ein Gesamtrückstand von S 89.098,09, der sich auf

das Landesaltenpflegeheim Bad Radkersburg mit	S 40.292,93
das Landesaltenpflegeheim Mautern mit	S 37.307,65 und
das Landesaltenpflegeheim Knittelfeld mit	S 11.497,51

verteilt.

Dieser Rückstand hat sich dadurch ergeben, daß nach der Verordnung 1982 die Richtsätze für die Bewertung der Wohn- und Unterkunftsräume aus dem Jahre 1951 neu geregelt wurden und dies zu einer erheblichen Erhöhung der Benützerentgelte geführt hat. Während von einem Großteil der betroffenen Wohnungsbenützer die vorgeschriebenen Beträge entrichtet wurden, hatten einige diese Beträge nicht zur Einzahlung gebracht. Die Steiermärkische Landesregierung hat dann am 16. Dezember 1985 beschlossen, auf einen Teil der Benützungsentgelte für den Zeitraum 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1985 zu verzichten. Daraufhin wurden die entstandenen Guthaben an diejenigen Wohnungsbenützer zurückbezahlt, die den vorgeschriebenen Betrag nach der Verordnung 1982 entrichtet haben. Eine Vorschreibung der offenen Beträge an diejenigen Wohnungsbenützer, die auf die Vorschreibung 1982 nicht reagiert haben, erfolgte allerdings nicht.

Der Landesrechnungshof bemängelt die fehlende Konsequenz bei der Eintreibung dieser Beträge, auf die schon wegen der gleichen Vorgangsweise gegenüber allen Wohnungsbenützern nicht verzichtet werden kann. Hierbei wird vor allem auch auf die Weisung des seinerzeit zuständigen politischen Referenten, Landesrat Gruber, vom 12. Jänner 1988 an die Rechtsabteilung 9 hingewiesen, aus der hervorgeht, daß die noch offenen Restschuldbeträge nun endgültig vorzuschreiben wären. Auch die Rechtsabteilung 10 teilt in ihrem Schreiben vom 7. Juli 1988 der Rechtsabteilung 9 mit, daß auf diese Beträge nicht verzichtet werden kann. Der Landesrechnungshof vermißt allerdings bislang konsequente Vorschreibungs- und Eintreibungsschritte der Rechtsabteilung 9 im Bereich der Landesaltenpflegeheime. Bei den übrigen der Rechtsabteilung 9 unterstehenden Einrichtungen, wie Landesjugendheime, Landesausbildungsanstalt für hörgeschädigte Kinder und Jugendliche und dem Landesbehindertenzentrum für Berufsausbildung und Beschäftigungstherapie bestehen keine Rückstände mehr.

Der Landesrechnungshof empfiehlt nunmehr raschest die notwendigen Vorschreibungen zu erlassen bzw. die noch offenen Beträge einzufordern. Auch hier schlägt der Landesrechnungshof vor, die Einbehaltung der Benutzerentgelte direkt von den Monatsbezügen der Bediensteten durch die Landesbuchhaltung vorzunehmen. Weiters wäre, da die Zuweisungsbescheide durch die Rechtsabteilung 9 erlassen werden, eine Änderung der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung herbeizuführen.

Am 25. Februar 1991 fand im Büro des Landeshauptmannstellvertreters Prof. Kurt Jungwirth eine Schlußbesprechung, betreffend die Verwaltung der Wohnungen und Geschäftsräume im Bereich der Rechtsabteilung 6 statt, an der

der zuständige politische Referent

Landeshauptmannstellvertreter
Prof. Kurt JUNGWIRTH

von seinem Büro

RR. Dr. Hannes ZEBINGER

von der Rechtsabteilung 6

HR. Dr. Hellmuth WIPPEL

ORR. Dr. Oskar DIESSNER

OAR. Helmut ERKINGER

von der Rechtsabteilung 1

ORR. Dr. Alex MEIXNER

für den Landesrechnungshof

Landesrechnungshofdirektor
W.HR. Dr. Herbert LIEB

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter W.HR. Dr. Hans LEIKAUF

HR. Dipl.-Ing. Werner SCHWARZL

ORR. Dr. Dietlinde FORSTER

teilgenommen haben.

Am 4. März 1991 fand im Büro des Landesrates Erich TSCHERNITZ eine weitere Schlußbesprechung die Dienst- und Naturalwohnungen im Bereich der Rechtsabteilung 9 betreffend statt, an der

der zuständige politische Referent

von seinem Büro

von der Rechtsabteilung 9

von der Rechtsabteilung 1

vom Landesrechnungshof

teilgenommen haben.

Landesrat Erich TSCHERNITZ

HR. Dr. Werner WURZBACH

ORR. Dr. Günther FEEBERGER
Rev. Günther BAUER

ORR. Dr. Alex MEIXNER

Landesrechnungshofdirektor
W.HR. Dr. Herbert LIEB

Landesrechnungshofdirektor-
stellvertreter W.HR. Dr.
Hans LEIKAUF

HR. Dipl.-Ing. Werner
SCHWARZL

ORR. Dr. Dietlinde FORSTER

Weiters haben noch Besprechungen mit der Rechtsabteilung 8 und der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung stattgefunden.

Bei diesen Schlußbesprechungen wurden die wesentlichen Prüfungsergebnisse in ausführlicher Form behandelt.

Graz, am 5. März 1991

Der Landesrechnungshofdirektor:

(Dr. Lieb)

