

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: Katharina Riel

GZ: StRH – 23877/2010

BerichterstatteIn: GR Mag. Klaus Frölich

**Betreff: Sonderprüfung aller Bestandverträge (Miet-, Pacht- und sonstiger Verträge)**  
**Machbarkeitsstudie – aktuelle Geschäftsfälle zum 31.12.2011,**  
**Auflösungen bzw. Veräußerungen nach dem 1.1.2003**

Graz, am 20. September 2012

Der **Stadtrechnungshof** hat gemäß § 12 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof und durch Beschluss des Gemeinderates beauftragt die

## **Sonderprüfung aller Bestandverträge (Miet-, Pacht- und sonstiger Verträge)**

durchgeführt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Gebarungskontrolle nach § 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof. Der Prüfauftrag wurde am 24. Juni 2010 mit folgenden Prüfziel erteilt:

**„Prüfung aller Bestandsverträge (Miet-, Pacht- und sonstige Verträge) und Übertragungen von Grundstücken zwischen der Stadt Graz und ihren Beteiligungen einerseits und den politischen Parteien und den ihnen nahe stehenden Organisationen andererseits“**

Gemäß § 3 GO-StRH sind für die Gebarungskontrolle unter anderem **folgende Prüfungsziele vorgegeben:**

- Prüfung der **Rechtmäßigkeit der Einnahmen und Ausgaben,**
- die Prüfung der **Zweckmäßigkeit der Organisation von Verwaltungsstellen und Verwaltungsabläufen,**
- die Prüfung auf **Zielerreichung mit dem geringstmöglichen finanziellen Aufwand** und den geeignetsten Personal- und Sachmitteln.

Als erster Schritt wurden in Form einer Machbarkeitsstudie die Grunddaten erhoben.

In der Machbarkeitsstudie wurde dargestellt, dass die Grunddaten hauptsächlich im Stadtarchiv erhoben wurden, da der Betrachtungszeitraum bis ins Jahr 1945 zurückreichte. Weiters wurde die Aktualität der 206 gefundenen Geschäftsfälle dargestellt.

Aus der vorgelegten Machbarkeitsstudie wurde die nun zu bearbeitende Liste der Geschäftsfälle bzw. Objektadressen nach Konkretisierung durch den Kontrollausschuss in der Sitzung vom 9. Jänner 2012 erstellt.

Der zu bearbeitende Stand unter Auflistung des Titels und der Vertragsart aus der Machbarkeitsstudie wurde dem Kontrollausschuss am 13. Februar 2012 nochmals zur Kenntnis gebracht. Diese Auswahl bildete die Grunddaten für die weiteren Erhebungen und daraus resultierenden Prüfungshandlungen.

Als Prüfergebnis lässt sich **zusammenfassend** Folgendes festhalten:

Eine vollständige Aktenführung konnte nicht bei allen mit der Verwaltung von Liegenschaften betrauten Stellen vorgefunden werden.

Die Aktualität der Verträge bzw. Vertragsgegenstände und Vorschreibungen dazu war nicht bei allen Fällen gegeben.

Die Transparenz und Nachvollziehbarkeit von Entscheidungen und Kalkulationen war nicht immer gegeben.

Im Zuge von Umstrukturierungen und Organisationsänderungen wurden Verwaltungsakten im Laufe der Zeit immer wieder anderen Organisationseinheiten zur Bearbeitung zugeteilt. Diese Änderungen bei den Zuständigkeiten spiegeln sich in der Qualität der Aktenführung wider. Weiters trug das Fehlen einer umfassenden Immobiliendatenbank, wie sie der StRH bereits jahrelang und wiederholt einforderte, zu einer mangelhaften Informationssicherheit bei. Die laufende Aktualisierung des Datenstandes bzgl. Grundstücksteilungen, Grundstückszu- und -abschreibungen, Eigentümerwechsel u.ä. sollte gewährleistet werden. Ein Schritt in diese Richtung stellt nun die Verwendung des CAFM-Programmes durch die GBG GmbH dar.

Der Stadtrechnungshof spricht folgende Empfehlungen aus:

- (1) eine Überarbeitung und Kontrolle der erfassten Daten mit den Bezug habenden Grundlagen - hauptsächlich von der GBG Hausverwaltung - durchzuführen; dies wäre teilweise schon im Rahmen der Installation des CAFM und der damit verbundenen Datenerfassung bei der ausgabenseitigen Bearbeitung zu erledigen, jedoch auch besonderes Augenmerk auf die einnahmenseitige Erfassung zu legen, die derzeit noch nicht begonnen wurde;
- (2) unter Berücksichtigung der verfügbaren Kapazitäten der städtischen Wohnhausverwaltung, den den Abteilung für Immobilien bzw. der GBG einen Erfahrungsaustausch mit der städtischen Wohnhausverwaltung um von deren Erfahrungen zu profitieren.
- (3) die Vertragsdauer hinkünftig zu überlegen (Langfristigkeit) und auf eine entsprechende Wertsicherung zu in den Verträgen zu achten;
- (4) die Verwaltungskosten der Vorschreibung zu erheben und für Bestandserträge die geringer sind als die Kosten einen entsprechenden Beschluss auf deren Verzicht herbeizuführen; gleichzeitig ist die Erfassung dieser Liegenschaften und der relevanten Informationen zur Bestandsangabe in einer Datenbank zu gewährleisten;
- (5) Verträge, die nicht im Verwaltungsakt aufliegen, beim Bestandnehmer anzufordern;
- (6) bei fehlenden vertraglichen Grundlagen mit dem Bestandnehmer eine entsprechende Niederschrift aufzunehmen, um die vereinbarten Rahmenbedingungen im Verwaltungsakt zu dokumentieren;
- (7) bei Änderungen des Ansprechpartners abzuklären, ob es auch zu einer faktischen Änderung des Bestandnehmers gekommen ist; hier wäre die weiteren vertraglichen Grundlagen zu klären;
- (8) eine entsprechende Terminverwaltung zu installieren, die auf vertragliche Befristungen Bedacht nimmt;

(9) bei Vermietungen, die von anderen Abteilungen veranlasst werden (z.B. Betrieb einer Kinderbetreuungseinrichtung) eine Zusammenarbeit bei der Festlegung des Mietentgeltes anzustreben, damit die Kostendeckung gewahrt bleibt;

(10) die Vertragsgegenstände und Vorschreibungstexte bzgl. der betroffenen Grundstücke entsprechend den Tatsachen anzupassen d.h. bei Grundstücksteilungen, -zuschreibungen und/oder -umbenennungen eine Anpassung in Bezug auf die Benennung und die Größe mittels eines Zusatzes vorzunehmen, damit die Nachvollziehbarkeit gem. Katasterdaten gewahrt bleibt;

(11) die Vorschreibungen – hauptsächlich bei sehr alten langfristigen Verträgen – nach dem Gesetz vorgesehenen Möglichkeiten vorzunehmen und anzupassen; d.h. Vorschreibung des vormals EVB bzw. nun wertbeständiger Mietzins (§ 45 MRG Wertbeständigkeit des Mietzinses);

(12) bei Betreuung eines Objektes von zwei Verwaltungen des Hauses Graz, aus Effizienzgründen abzuwägen, die Verwaltung einer Stelle zu übertragen; bei der Entscheidung wäre auch auf die Eigentumsverhältnisse abzustellen;

(13) die Vorschreibungen vertragskonform vorzunehmen d.h. die Wertsicherungen entsprechend durchzurechnen und dem Bestandnehmer mitzuteilen; dazu wäre eine entsprechende Verankerung im EDV-gestützten Verwaltungsprogramm empfehlenswert; Weiters wäre dafür Sorge zu tragen, dass die vertraglich vereinbarten weiterverrechenbaren Aufwendungen ebenfalls vorgeschrieben werden;

(14) um die Nachvollziehbarkeit der Kalkulation des Bestandszinses und auch möglicher Ablöse und Abgeltungszahlungen zu gewährleisten, wäre die Berechnungsgrundlagen dazu bereits zum Zeitpunkt der Vertragsgestaltungen im Verwaltungsakt abzulegen;

(15) um eine transparente Vorgehensweise bei der Errechnung von Ablöse-/Abschlagszahlungen zu gewährleisten wäre ein unabhängiges Sachverständigengutachten anzufordern, um die politische Nähe des zuständigen Stadtsenatsreferenten zum betroffenen Bestandnehmer zu entkräften;

(16) bei Vorgängen zwischen der selben Partei angehörenden Beteiligten die Entschließungen des zuständigen Stadtsenatsreferenten ermöglichen, wäre im Zuge der Wahrung der Transparenz eine Kollegialentscheidung (Stadtsenat) zu treffen;

(17) nicht nur eine verbale Begründung für den niedrigen Bestandszins abzugeben, sondern diesen auch mit einer schriftlichen und bildlichen Dokumentation des Bauzustandes zu untermauern und diese Informationen im Verwaltungsakt zum gegenständlichen Vertrag abzulegen;

(18) für die Nachvollziehbarkeit der einzelnen Mietverhältnisse jeweils eine eigene Kundennummer und laufende Nummer der Bearbeitung in der Hausverwaltung zu vergeben; das nun zur Anwendung kommende Programm wäre diesbezüglich zu prüfen und bei der Datenerfassung speziell darauf zu achten;

(19) ein möglicher verbleibender Rückstand wäre um die Nachvollziehbarkeit und Transparenz zu wahren abzuschreiben und nicht aus Überhängen von anderen Debitoren zu tilgen; die zuständige Verwaltung hat dafür Sorge zu tragen;

(20) bei grundbücherlichen Vorgängen wären die entsprechenden Organbeschlüsse, Grundlagen und Informationen zu dem erfassten Sachverhalt (Grundbuchsbeschluss) im Verwaltungsakt zu dokumentieren;

Der Kontrollausschuss stimmt den Feststellungen des Stadtrechnungshofes zu und stellt gemäß § 67 a in Verbindung mit § 45 Abs 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl 130/1967, in der geltenden Fassung den

### **Antrag,**

1. der **Gemeinderat möge den Prüfbericht des Stadtrechnungshofes sowie die Stellungnahme des Kontrollausschusses zur Kenntnis nehmen.**
2. Folgende Maßnahmen im Sinne des § 18 Absatz 4 GO-StRH werden zu Umsetzung empfohlen:
  - die durchführenden Stellen sollen, mit den im Bericht genannten BestandnehmerInnen Kontakt aufnehmen um einen aktuellen Aktenbestand sicherzustellen, insbesondere um
    - eine Überarbeitung und Kontrolle der erfassten Daten mit den Bezug habenden Grundlagen - hauptsächlich von der GBG Hausverwaltung – durchzuführen;
    - die Verwaltungskosten der Vorschreibung zu erheben und für Bestandserträge die geringer sind als die Kosten einen entsprechenden Beschluss auf deren Verzicht herbeizuführen;
    - Verträge, die nicht im Verwaltungsakt aufliegen, beim Bestandnehmer anzufordern;
    - bei fehlenden vertraglichen Grundlagen mit dem Bestandnehmer eine entsprechende Niederschrift aufzunehmen, um die vereinbarten Rahmenbedingungen im Verwaltungsakt zu dokumentieren;
    - bei Änderungen des Ansprechpartners abzuklären, ob es auch zu einer faktischen Änderung des Bestandnehmers gekommen ist; hier wäre die weiteren vertraglichen Grundlagen zu klären;
    - die Vertragsgegenstände und Vorschreibungstexte bzgl. der betroffenen Grundstücke entsprechend den Tatsachen anzupassen d.h. bei Grundstücksteilungen, -zuschreibungen und/oder –umbenennungen eine Anpassung in Bezug auf die Benennung und die Größe mittels eines Zusatzes vorzunehmen, damit die Nachvollziehbarkeit gem. Katasterdaten gewahrt bleibt;
    - die Vorschreibungen – hauptsächlich bei sehr alten langfristigen Verträgen – nach dem Gesetz vorgesehenen Möglichkeiten vorzunehmen und anzupassen; d.h. Vorschreibung des vormals EVB bzw. nun wertbeständiger Mietzins (§ 45 MRG Wertbeständigkeit des Mietzinses);
    - die Vorschreibungen vertragskonform vorzunehmen d.h. die Wertsicherungen entsprechend durchzurechnen und dem Bestandnehmer mitzuteilen;
    - dafür Sorge zu tragen, dass die vertraglich vereinbarten weiterverrechenbaren Aufwendungen ebenfalls vorgeschrieben werden;
    - bei grundbücherlichen Vorgängen wären die entsprechenden Organbeschlüsse, Grundlagen und Informationen zu dem erfassten Sachverhalt (Grundbuchsbeschluss) im Verwaltungsakt zu dokumentieren.

—  
Über den Umsetzungsstand dieser Maßnahmen soll dem Stadtrechnungshof bis zum 20. Februar 2013 berichtet werden.

Die Vorsitzende des Kontrollausschusses:



GRin Mag.a Susanne Bauer

Der Stadtrechnungshofdirektor:



Mag. Hans-Georg Windhaber, MBA

Vorberaten in den Kontrollausschusssitzungen am 4. Juni 2012, 26. Juni 2012 sowie am 9. Juli 2012.

Die Vorsitzende:



GRin Mag.a Susanne Bauer

GZ: StRH – 23877/2010

**Betreff: Sonderprüfung aller Bestandverträge (Miet-, Pacht- und sonstiger Verträge)**

**Machbarkeitsstudie – aktuelle Geschäftsfälle zum 31.12.2011, Auflösungen bzw. Veräußerungen nach dem 1.1.2003**

## Stellungnahme

gemäß § 67a Abs 5 des Statutes der Landeshauptstadt Graz

zum Prüfbericht gemäß § 98 (6) Z. 1 Statut der Landeshauptstadt Graz und gemäß § 12 iVm § 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof zum Thema

### **„Sonderprüfung aller Bestandverträge (Miet-, Pacht- und sonstige Verträge)“**

Der Kontrollausschuss hat den oben erwähnten Prüfbericht des Stadtrechnungshofes in seinen Sitzungen am 4. Juni 2012, 26. Juni 2012 sowie am 9. Juli 2012 eingehend beraten. Gemäß § 67a Abs. 5 des Statutes wird zum vorliegenden Prüfbericht folgende

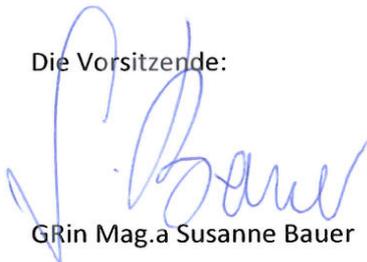
## Stellungnahme

abgegeben:

Der Kontrollausschuss hat die vom Stadtrechnungshof getroffenen Feststellungen ausführlich diskutiert. Sämtliche Berichtsteile zum Thema „Sonderprüfung aller Bestandverträge (Miet-, Pacht- und sonstige Verträge“ wurden vom Kontrollausschuss zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Kontrollausschuss empfiehlt, der Gemeinderat möge im Sinne des § 18 Abs 4 GO-StRH beschließen, die durchführenden Stellen sollen mit den im Bericht genannten BestandnehmerInnen Kontakt aufnehmen um einen aktuellen Aktenbestand sicherzustellen.

Die Vorsitzende:



GRin Mag.a Susanne Bauer