



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

DVR: 0000191

StRH III - StW-WW-3/15

Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen,  
Prüfung der Montage von Satellitenempfangsanlagen;

Nachprüfung

## KURZFASSUNG

*Der Stadtrechnungshof Wien führte eine Nachprüfung zum Tätigkeitsbericht 2010 des damaligen Kontrollamtes (Tätigkeitsbericht 2010, Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Prüfung einer Beschwerde; Montage von Satellitenempfangsanlagen, KA III - StW-WW-2/10) durch. Weiters bezog der Stadtrechnungshof Wien die Feststellungen aus der Nachprüfung zum Tätigkeitsbericht 2011 des damaligen Kontrollamtes (Tätigkeitsbericht 2011, Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Montage von Satellitenempfangsanlagen; Nachprüfung, KA V - StW-WW-2/12) in die Nachprüfung ein.*

*Die neuerliche Nachprüfung ergab, dass keine der zuvor ausgesprochenen Empfehlungen vollständig umgesetzt war, sodass sich der Stadtrechnungshof Wien veranlasst sah, die seinerzeitigen Empfehlungen neuerlich auszusprechen.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgegenstand und Prüfbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien .....	5
1.1 Prüfungsgegenstand.....	5
1.2 Prüfbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien .....	6
2. Tätigkeitsberichte 2010 und 2011 .....	6
2.1 Tätigkeitsbericht 2010.....	6
2.2 Tätigkeitsbericht 2011.....	7
3. Umsetzung der Empfehlungen .....	7
3.1 Vorlage von Prüfprotokollen, Befunden bzw. Bewilligungen sowie stichprobenweise Kontrollen.....	7
3.2 Anwendung des Bauarbeiterkoordinationsgesetzes .....	9
3.3 Hinweis auf Montagezeiten.....	10
3.4 Satellitenempfangsanlagen bei Wohnhausanlagen in einer Schutzzone.....	11
3.5 Einverständniserklärung der Rauchfangkehrerin bzw. des Rauchfangkehrers.....	12
3.6 Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes .....	13
3.7 Schäden im Zuge von Montagearbeiten .....	15
3.8 Gemeinschaftssatellitenempfangsanlagen .....	16
3.9 Erteilung der Zustimmung zur Errichtung von Satellitenempfangsanlagen.....	17
4. Zusammenfassung der Empfehlungen .....	18

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Anzahl von Wohnungen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zum Stichtag 15. Jänner 2016.....	8
--	---

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs .....	Absatz
BauKG .....	Bauarbeiterkoordinationsgesetz
BO für Wien .....	Bauordnung für Wien
bzw. ....	beziehungsweise
EUR .....	Euro
GmbH .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GSAT-Anlage .....	Gemeinschaftssatellitenempfangsanlage
inkl. ....	inklusive
KA .....	Kontrollamt
lt. ....	laut
MA .....	Magistratsabteilung
MRG .....	Mietrechtsgesetz
Nr. ....	Nummer
p.a. ....	pro anno
Pkt. ....	Punkt
rd. ....	rund
s. ....	siehe
SAT-Anlage .....	Satellitenempfangsanlage
WStV .....	Wiener Stadtverfassung
Z. ....	Ziffer
z.T. ....	zum Teil

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

## PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien führte eine Nachprüfung zum Tätigkeitsbericht 2010 des damaligen Kontrollamtes (Tätigkeitsbericht 2010, Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Prüfung einer Beschwerde; Montage von Satellitenempfangsanlagen, KA III - StW-WW-2/10) durch. Weiters bezog der Stadtrechnungshof Wien die Feststellungen aus der Nachprüfung zum Tätigkeitsbericht 2011 des damaligen Kontrollamtes (Tätigkeitsbericht 2011, Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Montage von Satellitenempfangsanlagen; Nachprüfung, KA V - StW-WW-2/12) in die Nachprüfung ein. Das Ergebnis seiner Wahrnehmungen teilte der Stadtrechnungshof Wien nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

### **1. Prüfungsgegenstand und Prüfbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien**

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

Das damalige Kontrollamt unterzog im Jahr 2010 aufgrund einer Beschwerde die Montage von Satellitenempfangsanlagen in der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen einer stichprobenweisen Prüfung. Die hieraus resultierenden Empfehlungen wurden im Tätigkeitsbericht 2010, Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Prüfung einer Beschwerde; Montage von Satellitenempfangsanlagen, KA III - StW-WW-2/10, veröffentlicht.

Im Jahr 2012 erfolgte eine diesbezügliche Nachprüfung durch das damalige Kontrollamt. Die Nachprüfung ergab, dass den ergangenen Empfehlungen des damaligen Kontrollamtes z.T. nachgekommen wurde. Dies zeigte sich dadurch, dass die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die Evaluierung des Prozessablaufes - verbunden mit dem in Ausarbeitung befindlichen Genehmigungsansuchen - zur Errichtung einer Satellitenempfangsanlage eingeleitet hatte. Weiters standen ein kundinnen- bzw. kundenorientiertes Genehmigungsverfahren sowie Maßnahmen zur Überprüfung und Entfernung nicht bewilligter Anlagen in Ausarbeitung. Die hieraus resultierenden Empfeh-

lungen wurden im Tätigkeitsbericht 2011, Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Montage von Satellitenempfangsanlagen; Nachprüfung, KA V - StW-WW-2/12, veröffentlicht.

Im Zuge der gegenständlichen Einschau überprüfte der Stadtrechnungshof Wien die Umsetzung der Empfehlungen, die bei den vorangegangenen Prüfungen an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen gerichtet waren.

## **1.2 Prüfbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien**

Die Prüfbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs 1 WStV festgeschrieben.

## **2. Tätigkeitsberichte 2010 und 2011**

### **2.1 Tätigkeitsbericht 2010**

2.1.1 Anlass für die damalige Prüfung im Jahr 2010 war eine Beschwerde einer Mieterin über massive Lärmbelästigungen in einer nachträglich errichteten Dachgeschoßwohnung in einer Wohnhausanlage der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Die Einschau ergab, dass eine unbekannte Mieterin bzw. ein unbekannter Mieter ohne Zustimmung der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine Satellitenempfangsanlage am Dach montiert hatte und offenbar im Zuge der Montagearbeiten das Dach beschädigt worden war. Eine vertiefte Einschau in den Prozessablauf der Genehmigung zur Errichtung einer Satellitenempfangsanlage und eine angekündigte Besichtigung des Dachbodens zeigten sicherheitstechnische und organisatorische Mängel auf.

2.1.2 Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen führte in ihrer Stellungnahme zum Bericht des damaligen Kontrollamtes aus, dass die Empfehlungen zum Anlass genommen würden, den bestehenden Prozess zu überarbeiten. Weiters würden die bestehenden Drucksorten neu gestaltet, die der Bewilligung zugrunde liegenden Verpflichtungen der Bewilligungswerberin bzw. des Bewilligungswerbers evaluiert und die Empfehlungen umfassend berücksichtigt werden.

Richtig wäre, dass entsprechend eingebrachte Unterlagen mit Befunden durch das bloße Entgegennehmen kaum personelle Kapazitäten in Anspruch nehmen würden. Die

Frage nach personellen Ressourcen zur weiteren Bearbeitung/Überprüfung, wie vom damaligen Kontrollamt angeregt, stellte sich jedoch aus der Sicht der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen sehr wohl.

Eine vollständige Überprüfung der Blitzschutzmaßnahmen würde erfahrungsgemäß einen Zeitbedarf von rd. drei Stunden pro Fall erfordern. Aus den rd. 3.260 im Mittel der letzten zehn Jahre erteilten Bewilligungen p.a. würde sich somit allein dafür ein Personalaufwand von rd. sechs Mitarbeiterinnen- bzw. Mitarbeiteräquivalenten ergeben. Unter Zugrundelegung der Kosten der Personalaufwendungen würde sich ein Aufwandsanteil von 85,- EUR pro Bewilligung errechnen. Aus Sicht der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ist daher auf eine stichprobenweise Durchführung der notwendigen Kontrollen abzustellen.

## **2.2 Tätigkeitsbericht 2011**

Die Nachprüfung durch das damalige Kontrollamt ergab, dass durch die von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eingeleitete Evaluierung des Prozessablaufes - verbunden mit dem in Ausarbeitung befindlichen Genehmigungsansuchen - zur Errichtung einer Satellitenempfangsanlage, den ergangenen Empfehlungen des damaligen Kontrollamtes nachgekommen wurde. Das damalige Kontrollamt gelangte insofern zu dieser Feststellung, als ein kundinnen- bzw. kundenorientiertes Genehmigungsverfahren sowie Maßnahmen zur Überprüfung und Entfernung nicht bewilligter Anlagen zum damaligen Zeitpunkt in Ausarbeitung standen.

## **3. Umsetzung der Empfehlungen**

### **3.1 Vorlage von Prüfprotokollen, Befunden bzw. Bewilligungen sowie stichprobenweise Kontrollen**

Das damalige Kontrollamt empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, die erforderlichen Prüfprotokolle bzw. Befunde und Bewilligungen von der Mieterin bzw. dem Mieter unaufgefordert vorlegen zu lassen. Dadurch wäre sichergestellt, dass ein Großteil der von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen von der Mieterin bzw. vom Mieter verlangten Bedingungen auch erfüllt würde. Durch diese einfache Maßnahme, die kaum personelle Kapazitäten erfordert, kann die Unternehmung Stadt Wien -

Wiener Wohnen die notwendigen Kontrollen auf eine stichprobenweise Durchführung reduzieren. Besonderes Augenmerk ist auf die tatsächliche Errichtung der geforderten Blitzschutzanlage bzw. die in den einschlägigen Bestimmungen festgeschriebene Erdung zu legen.

3.1.1 Dem Stadtrechnungshof Wien lag das Muster eines aktuell in Verwendung stehenden Genehmigungsschreibens vor. Aus diesem war die Verpflichtung der Mieterin bzw. des Mieters ersichtlich, die Bestätigung oder das Prüfprotokoll der bzw. des beauftragten und befugten Gewerbetreibenden über die ordnungsgemäße Ausführung der Anlage inkl. Blitzschutz bzw. Antennenerdung einzuholen. Der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen war diese allerdings nur auf Verlangen in Kopie zu übermitteln. Eine verpflichtende Vorlage war nicht vorgesehen.

3.1.2 Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen teilte dem Stadtrechnungshof Wien mit, dass keine routinemäßigen Kontrollen der Einhaltung aller in den Genehmigungen enthaltenen Bestimmungen durchgeführt wurden. Eine stichprobenartige Kontrolle der Blitzschutz- bzw. Antennenerdungsbefunde erfolgte nicht. Lediglich anlassbezogen - beispielsweise nach entsprechenden Meldungen durch die zuständigen Rauchfangkehrerbetriebe - wäre eine entsprechende Überprüfung möglich.

Zum Zeitpunkt der Einschau wies die Statistik über die Anzahl von Wohnungen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zum Stichtag 15. Jänner 2016 folgende Werte aus:

Tabelle 1: Anzahl von Wohnungen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zum Stichtag 15. Jänner 2016

Gebietsteil (Bezirke)	Anzahl Wohnungen
Nord (21, 22)	46.396
Ost (1 - 5, 11, 20)	56.493
Süd (10, 12, 23)	54.413
West (6 - 9, 13 - 19)	53.460
Gesamt	210.762

Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

Im Gebietsteil Süd (Bezirke 10, 12 und 23) würden lt. Angaben der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen p.a. rd. 600 Satellitenempfangsanlagen nach Bewilligung durch Mieterinnen bzw. Mieter errichtet. Für diesen Gebietsteil entsprechen 600 Bewilligungen einem Anteil von rd. 1,1 % der gesamten Wohnungen. Unter der Annahme, dass p.a. in rd. 1,1 % der Wohnungen aller 23 Bezirke Wiens Satellitenempfangsanlagen errichtet würden, wären insgesamt 2.319 Bewilligungen auszustellen. Bei einer Stichprobenrate von 10 % wären somit p.a. 232 Wohnungen einer Überprüfung der Einhaltung einer erteilten Bewilligung zuzuführen.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen gab seinerzeit an, dass eine vollständige Überprüfung von 3.260 erteilten Bewilligungen p.a. einen Personalaufwand von rd. sechs Mitarbeiterinnen- bzw. Mitarbeiteräquivalenten ergäbe (s. Pkt. 2.1.2). Unter Berücksichtigung dieser Angaben zum notwendigen Zeitaufwand einer Kontrolle der errichteten Satellitenempfangsanlagen würden für eine Überprüfung mit einer Stichprobengröße von 10 % rd. 0,40 Mitarbeiterinnen- bzw. Mitarbeiteräquivalente benötigt werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, die bereits zugesagte Umsetzung der Empfehlung des damaligen Kontrollamtes nunmehr tatsächlich durchzuführen.

### **3.2 Anwendung des Bauarbeiterkoordinationsgesetzes**

Das damalige Kontrollamt empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, den Hinweis auf die Anwendung des BauKG zu überdenken und gegebenenfalls eine entsprechende Adaptierung vorzunehmen. Insbesondere sollte verstärkt auf die Einhaltung der sicherheitstechnischen Vorschriften explizit hingewiesen werden.

Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien stellt die Montage einer Satellitenempfangsanlage jedoch keine Arbeit dar, die eine Anwendung des BauKG bedingen würde. Den Begriffsbestimmungen des BauKG ist zu entnehmen, dass Baustellen im Sinn dieses Bundesgesetzes zeitlich begrenzte oder ortsveränderliche Baustellen sind, an denen Hoch- und Tiefbauarbeiten durchgeführt werden. Dazu zählen insbesondere fol-

gende Arbeiten: Aushub, Erdarbeiten, Bauarbeiten im engeren Sinn, Errichtung und Abbau von Fertigbauelementen, Einrichtung oder Ausstattung, Umbau, Renovierung, Reparatur, Abbauarbeiten, Abbrucharbeiten, Wartung, Instandhaltungs-, Maler- und Reinigungsarbeiten, Sanierung. Die Montage einer Satellitenempfangsanlage ist hierunter nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien nicht zu subsumieren.

In dem den Stadtrechnungshof Wien übermittelten Muster eines aktuell in Verwendung stehenden Genehmigungsschreibens war ersichtlich, dass der Hinweis auf das BauKG von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen auch zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung im vierten Quartal 2015 verwendet wird.

Somit war festzuhalten, dass die hierzu ergangene Zusage der Umsetzung der Empfehlung des damaligen Kontrollamtes von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen nicht eingehalten wurde.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die bereits zugesagte Umsetzung der Empfehlung des damaligen Kontrollamtes nunmehr tatsächlich vorzunehmen.

### **3.3 Hinweis auf Montagezeiten**

Das damalige Kontrollamt regte weiters an, in der Genehmigung einen Hinweis auf Montagezeiten aufzunehmen. Grundsätzlich sollte es nicht erlaubt sein, Arbeiten an Wochenenden durchzuführen.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen teilte dem Stadtrechnungshof Wien hierzu mit, dass die Mieterinnen bzw. Mieter sowohl in der Bewilligung als auch bei der Übernahme des Dachbodenschlüssels darauf hingewiesen würden, dass nur befugte Gewerbetreibende den Dachboden betreten dürfen. Darüber hinaus dürfte auch die Anlage nur von befugten Gewerbetreibenden installiert werden. Da die Genehmigung die Bedingung enthielte, dass die Montage der Satellitenempfangsanlage nur durch befugte Gewerbetreibende erfolgen dürfte, richteten sich die Montagezeiten nach den gesetzlichen Arbeitszeitbestimmungen. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen sähe

sich außerstande, Zutritte außerhalb der Arbeitszeiten bzw. im Gebrechensfall zu verhindern.

Die Empfehlung des damaligen Kontrollamtes wurde nicht umgesetzt. Aus der Sicht der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ist dies nicht notwendig, da die Montagen von Satellitenempfangsanlagen nur durch befugte Gewerbetreibende erfolgen dürfen und somit Arbeiten an Wochenenden nicht stattfinden. Dieser Argumentation kann der Stadtrechnungshof Wien nicht folgen. Es ist nicht auszuschließen, dass befugte Gewerbetreibende auch am Wochenende Montagearbeiten durchführen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die bereits zugesagte Umsetzung der Empfehlung des damaligen Kontrollamtes nunmehr tatsächlich vorzunehmen.

### **3.4 Satellitenempfangsanlagen bei Wohnhausanlagen in einer Schutzzone**

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen informierte alle Mieterinnen bzw. Mieter im Zuge einer Bewilligung über die im MRG hinausgehende Genehmigungspflicht von Satellitenempfangsanlagen. So ist beispielsweise bei Wohnhausanlagen in einer Schutzzone gemäß der BO für Wien die Bewilligung der Behörde zu erwirken. Dabei muss es sich um Änderungen an Gebäuden handeln, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen. Als zusätzliches Service gab die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die örtlich zuständige Dienststelle der Magistratsabteilung 37 bekannt. Ob allerdings eine Schutzzone vorliegt, die eine zusätzliche Genehmigung für die Mieterin bzw. den Mieter mit sich bringt, wurde von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen nicht mitgeteilt. Dieses muss von der Mieterin oder dem Mieter selbst in Erfahrung gebracht werden. Aus der Sicht des damaligen Kontrollamtes wäre kundinnen- bzw. kundenorientiert eine differenzierte Vorgangsweise empfehlenswert. Lediglich in den Fällen, in denen die Wohnhausanlage tatsächlich in einer Schutzzone liegt, sollte die Mieterin bzw. der Mieter auf die zusätzliche notwendige Genehmigung der Magistratsabteilung 37 hingewiesen werden.

In dem den Stadtrechnungshof Wien übermittelten Muster des aktuell in Verwendung stehenden Genehmigungsschreibens fand sich folgende Formulierung wieder:

*"In Schutzzonen und bei Gebieten mit Bausperre ist eine gesonderte Genehmigung bei der MA 37 - Baupolizei vor der Montage zu erwirken. Bei bestehendem Denkmalschutz des Wohnhauses ist die Genehmigung des Bundesdenkmalamts vor der Montage einzuholen."*

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen begründete die Formulierung damit, alle Bewilligungswerberinnen bzw. Bewilligungswerber nur auf die Besonderheiten einer möglichen Schutzzone hinzuweisen, da es zu Änderungen von Schutzzonen kommen kann.

Dieser Argumentation kann seitens des Stadtrechnungshofes Wien nicht gefolgt werden. Eine diesbezügliche Information der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen an die Bewilligungswerberinnen bzw. Bewilligungswerber ist nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien zu befürworten. Dies würde dazu beitragen, dass im Interesse der Kundinnenfreundlichkeit bzw. Kundenfreundlichkeit eine Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

Es war daher der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu empfehlen, die bereits zugesagte Umsetzung der Empfehlung des damaligen Kontrollamtes nunmehr tatsächlich umzusetzen.

### **3.5 Einverständniserklärung der Rauchfangkehrerin bzw. des Rauchfangkehrers**

Weiters wurde vom damaligen Kontrollamt angeregt, die Genehmigung dahingehend zu überarbeiten, dass die Mieterin bzw. der Mieter bei Benutzung stillgelegter Rauchfänge die schriftliche Einverständniserklärung der Rauchfangkehrerin bzw. des Rauchfangkehrers vorzulegen hat.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen teilte hiezu mit, dass die Empfehlung, die Genehmigung dahingehend abzuändern, dass die Mieterin bzw. der Mieter bei Be-

nutzung stillgelegter Rauchfänge die schriftliche Einverständniserklärung der Rauchfangkehrerin bzw. des Rauchfangkehrers vorzulegen hat, umgesetzt wurde.

Die diesbezügliche Formulierung im Bewilligungsschreiben lautet nunmehr:

*"Bei Verlegung der Leitungen in nicht benützten Rauchfängen oder Entlüftungsschächten ist mit der zuständigen Rauchfangkehrerin bzw. dem zuständigen Rauchfangkehrer vor Beginn der Arbeiten das Einvernehmen herzustellen. Die Kabel sind so zu verlegen, dass eine gelegentliche Kehrung nicht behindert ist. Die Durchführungsstellen im Rauchfangmauerwerk sind dicht herzustellen, um einen Rauchaustritt bei etwaigen Zungenbrüchen zu verhindern. Die vorhandene Kabelführung ist auf den zugehörigen Putztürchen mit A kenntlich zu machen."*

Die Empfehlung des damaligen Kontrollamtes wurde somit umgesetzt.

### **3.6 Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes**

Das damalige Kontrollamt sah sich zu der Empfehlung veranlasst, die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen möge die Verpflichtung der Mieterin bzw. des Mieters zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes überarbeiten und an die gesetzlichen Regelungen anpassen. Der Stadtrechnungshof Wien führte in seinem Bericht dazu aus, dass der in den Bedingungen der Bewilligung festgelegte jederzeitige Widerruf der Bewilligung in dieser Form nicht durchsetzbar und für die Mieterin bzw. den Mieter irreführend sei. Ein Widerruf der Bewilligung und in weiterer Folge eine Demontage wäre in der Regel nur dann möglich, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zustimmungspflicht nicht erfüllt worden wären. Die Art der Formulierung lässt aber den Schluss zu, dass die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen jederzeit und ohne Angaben von Gründen die Erlaubnis widerrufen darf.

Laut Aussage der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde die Empfehlung umgesetzt. In der schriftlichen Stellungnahme teilte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen dem Stadtrechnungshof Wien mit, dass ihr eine Widerrufsmöglichkeit

erhalten bleiben müsste, damit bei Kenntnisnahme der Nichterfüllung aller Auflagen die Bewilligung gegebenenfalls widerrufen werden kann.

3.6.1 Hierzu war seitens des Stadtrechnungshofes Wien Folgendes festzuhalten:

Die Anbringung einer Satellitenempfangsanlage ist dem Gesetz nach als eine wesentliche Verbesserung des Mietgegenstandes anzusehen.

Die rechtliche Grundlage für die Montage einer Satellitenempfangsanlage ist in § 9 MRG geregelt. Dieser sieht die Verpflichtung der Hauptmieterin bzw. des Hauptmieters vor, wesentliche Veränderungen (Verbesserungen) des Mietgegenstandes der Vermieterin bzw. dem Vermieter anzuzeigen. Wenn die Vermieterin bzw. der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung ablehnt, gilt die Zustimmung als erteilt.

Die Vermieterin bzw. der Vermieter kann ihre bzw. seine Zustimmung und eine eventuell erforderliche Antragstellung bei der Baubehörde nicht verweigern, wenn die im Gesetz festgelegten Bedingungen erfüllt sind.

§ 9 Abs 2 MRG zählt konkrete Maßnahmen auf, bei denen die Erfüllung der Voraussetzung des § 9 Abs 1 Z 2 MRG unwiderlegbar vermutet wird. Hierbei handelt es sich um sogenannte privilegierte Arbeiten. Darunter fällt auch das Anbringen der nach dem Stand der Technik notwendigen Antennen und sonstigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang sowie für Multimedienetze, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen führt in der Genehmigung als Bedingung an, dass die Mieterin bzw. der Mieter bei Kündigung des Mietverhältnisses oder Stilllegung der Anlage sich zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf ihre bzw. seine Kosten verpflichtet. Diese Bedingung bedarf unter Beachtung des § 9 MRG einer differenzierten Betrachtung. In § 9 Abs 3 MRG ist Nachstehendes festgelegt: Bei wesentlichen - nicht in § 9 Abs 2 MRG angeführten - Veränderungen kann

die Vermieterin bzw. der Vermieter die Zustimmung von der Verpflichtung der Hauptmieterin bzw. des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen. Als Umkehrschluss folgt daher, dass bei den in § 9 Abs 2 MRG genannten privilegierten Arbeiten ein derartiger Vorbehalt für unwirksam anzusehen ist und somit Mieterinnen bzw. Mieter nicht verpflichtet werden können, den ursprünglichen Zustand auf ihre Kosten wiederherzustellen.

3.6.2 Des Weiteren war aus der Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu schließen, dass offenbar eine Verwechslung der Begriffe Bedingung und Auflage vorlag. Das Genehmigungsschreiben der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zur Montage einer Satellitenempfangsanlage enthält wörtlich: *"Ihrem Ansuchen vom ... um Anbringung einer Satellitenempfangsanlage wird unter nachstehenden Bedingungen zugestimmt."* Gemäß der einschlägigen Fachliteratur macht eine Bedingung in einer Genehmigung den Eintritt oder das Erlöschen einer Berechtigung oder Verpflichtung davon abhängig, dass ein bestimmtes ungewisses Ereignis eintritt. Die Wirksamkeit der erteilten Genehmigung ist somit unmittelbar vom Eintritt der Bedingung abhängig. Soll eine Berechtigung oder Verpflichtung erst nach Eintritt des Ereignisses wirksam werden, liegt eine aufschiebende Bedingung vor. Demgegenüber ist etwa bei einer als Auflage formulierten Nebenbestimmung eine Berechtigung nicht von der Erfüllung der Auflage abhängig.

Es war festzuhalten, dass die von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen hierzu ergangene Zusage der Umsetzung der Empfehlung des damaligen Kontrollamtes nicht eingehalten wurde. Es war daher der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu empfehlen, die bereits zugesagte Umsetzung der Empfehlung des damaligen Kontrollamtes nunmehr tatsächlich vorzunehmen.

### **3.7 Schäden im Zuge von Montagearbeiten**

Das damalige Kontrollamt empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Aufzeichnungen über ausgehändigte Dachbodenschlüssel zu führen. Damit sollte für die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die Möglichkeit offen stehen, bei

Schäden, die im Zuge von Montagearbeiten an Satellitenempfangsanlagen entstanden sind, die Verursacherin bzw. den Verursacher zur Verantwortung zu ziehen,

Im Zuge der nunmehrigen Nachprüfung teilte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit, dass die Empfehlung umgesetzt wurde. Die Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger sowie die Mitarbeitenden der Haus- und Außenbetreuung GmbH sind angewiesen, die Mieterinnen bzw. Mieter die Schlüsselübergabe unterfertigen zu lassen. Sollten danach Schäden auftreten, kann die Verursacherin bzw. der Verursacher herangezogen werden. Im Zuge der nunmehrigen Nachprüfung wurde den Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorgern die Sonderdrucksorte "Vereinbarung Schlüssel für Dachzutritt SAT - Anlagen" von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen in Erinnerung gerufen. Weiters sollte die Haus- und Außenbetreuung GmbH ersucht werden, ihren Mitarbeitenden das Formular "Vorübergehende Schlüsselübergabe" ebenfalls nochmals zur Kenntnis zu bringen.

Die Empfehlung des damaligen Kontrollamtes wurde somit umgesetzt.

### **3.8 Gemeinschaftssatellitenempfangsanlagen**

Im Bereich der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde grundsätzlich die Errichtung von GSAT-Anlagen nicht forciert. Dies begründete die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit vertraglichen Verpflichtungen der Stadt Wien. Das damalige Kontrollamt regte an, diese Haltung zu überdenken und die Rahmenbedingungen unter einem wirtschaftlichen und rechtlichen Gesichtspunkt abzuklären. In weiterer Folge sah es das damalige Kontrollamt als wünschenswert an, den Mieterinnen bzw. Mietern eine Wahlmöglichkeit zwischen einer GSAT-Anlage und einzelnen Satellitenempfangsanlagen anzubieten. Neben einem Kostenvergleich wären auch die Vor- bzw. Nachteile beider Varianten darzulegen.

Hiezu teilte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit, dass die seinerzeitige Stellungnahme aufrecht bleiben würde. Die Errichtung von GSAT-Anlagen durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen würde weiterhin nicht forciert betrieben. Die Erfahrungen in Pilotprojekten hätten gezeigt, dass trotz Vorhandenseins solcher

GSAT-Anlagen den Mieterinnen bzw. Mietern trotzdem die Möglichkeit geboten werden müsste, eine eigene Satellitenempfangsanlage zu montieren. Des Weiteren könnten weder die Errichtungskosten noch die Kosten des laufenden Betriebes einer GSAT-Anlage auf die Bewohnerinnen bzw. Bewohner überwältzt werden, sodass diese von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen getragen werden müssten.

Aus der Sicht des Stadtrechnungshofes Wien wurde die Empfehlung nicht umgesetzt. Ein Kostenvergleich bzw. die Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten wurden nicht erstellt bzw. dem Stadtrechnungshof Wien nicht vorgelegt. Um die Argumentation der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen für Dritte nachvollziehbarer darzulegen, keine GSAT-Anlagen zu errichten, wurde empfohlen, die seinerzeitige Empfehlung umzusetzen.

### **3.9 Erteilung der Zustimmung zur Errichtung von Satellitenempfangsanlagen**

Das damalige Kontrollamt regte weiters an, die Vorgangsweise bei der Erteilung der Zustimmung zur Errichtung von Satellitenempfangsanlagen einer Evaluierung zu unterziehen. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen verpflichtet die Mieterinnen bzw. Mieter mit der schriftlichen Zustimmung zur Errichtung einer Satellitenempfangsanlage zum Einhalten festgelegter Bedingungen. Ob und inwieweit diese Bedingungen eingehalten werden, würde allerdings von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen in keiner Weise überprüft.

Als Konsequenz der fehlenden Kontrolle bestätigte die damalige Einschau, dass die von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen gewählte Vorgangsweise in einem nicht zufriedenstellenden Ausmaß erfolgte und eine Effektivität dieser Vorgangsweise zur Gänze vermissen ließ.

Das damalige Kontrollamt empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, als ersten Schritt festzulegen, welche der bisherigen Bedingungen unverzichtbar sind und in welcher Form diese den Mieterinnen bzw. Mietern vermittelt werden können. Darauf aufbauend wären Indikatoren für die Zielerreichung zu fixieren und die Zielerreichung in regelmäßigen Kontrollen zu überprüfen.

Im Zuge der Nachprüfung war vom Stadtrechnungshof Wien festzustellen, dass dieser Empfehlung nur teilweise nachgekommen wurde. Die wesentlichen Punkte der Genehmigung zur Montage einer Satellitenempfangsanlage wurden unverändert in die überarbeitete Version des Genehmigungsformulars aus dem Jahr 2013 aufgenommen.

Es war daher der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu empfehlen, die bereits zugesagte Umsetzung der Empfehlung des damaligen Kontrollamtes nunmehr tatsächlich durchzuführen.

#### **4. Zusammenfassung der Empfehlungen**

Empfehlung Nr. 1:

Das damalige Kontrollamt empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, die erforderlichen Prüfprotokolle bzw. Befunde und Bewilligungen von der Mieterin bzw. dem Mieter unaufgefordert vorlegen zu lassen. Besonderes Augenmerk ist auf die tatsächliche Errichtung der geforderten Blitzschutzanlage bzw. die in den einschlägigen Bestimmungen festgeschriebene Erdung zu legen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die bereits zugesagte Umsetzung der Empfehlung des damaligen Kontrollamtes nunmehr tatsächlich durchzuführen (s. Pkt. 3.1).

##### Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen genehmigt die Anträge vorbehaltlich des Erhaltes der vorgeschriebenen Unterlagen. Die mit 29. Februar 2016 abgeschlossene Umstrukturierung ermöglicht nunmehr die Bereitstellung der benötigten organisatorischen und personellen Ressourcen, um eine stichprobenartige Kontrolle durchzuführen. Sollte bei diesen Kontrollen festgestellt werden, dass die benötigten Unterlagen nicht vorliegen, werden entsprechende Maßnahmen gesetzt, dass diese zeitnah nachgeholt werden oder eine Demontage erfolgt.

#### Empfehlung Nr. 2:

Das damalige Kontrollamt empfahl, den Hinweis auf die Anwendung des BauKG zu überdenken und gegebenenfalls eine entsprechende Adaptierung vorzunehmen. Insbesondere sollte verstärkt auf die Einhaltung der sicherheitstechnischen Vorschriften explizit hingewiesen werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die bereits zugesagte Umsetzung der Empfehlung des damaligen Kontrollamtes nunmehr tatsächlich durchzuführen (s. Pkt. 3.2).

#### Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die entsprechende Formulierung hinsichtlich des BauKG wird nunmehr entsprechend adaptiert.

#### Empfehlung Nr. 3:

Das damalige Kontrollamt regte weiters an, in der Genehmigung einen Hinweis auf Montagezeiten aufzunehmen. Grundsätzlich sollte es nicht erlaubt sein, Arbeiten an Wochenenden durchzuführen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die bereits zugesagte Umsetzung der Empfehlung des damaligen Kontrollamtes nunmehr tatsächlich vorzunehmen (s. Pkt. 3.3).

#### Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Da die Genehmigung die Auflage enthält, dass die Montage der Satellitenempfangsanlage nur durch befugte Gewerbetreibende erfolgen darf, richten sich die Montagezeiten nach den gesetzlichen Arbeitszeitbestimmungen.

#### Empfehlung Nr. 4:

Lediglich in den Fällen, in denen die Wohnhausanlage tatsächlich in einer Schutzzone liegt, sollte die Mieterin bzw. der Mieter auf die zusätzliche notwendige Genehmigung gemäß der BO für Wien hingewiesen werden.

Es war neuerlich zu empfehlen, die bereits zugesagte Umsetzung der Empfehlung des damaligen Kontrollamtes nunmehr tatsächlich durchzuführen (s. Pkt. 3.4).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Beauskunftung hinsichtlich der Schutzzonen wird künftig erfolgen.

Empfehlung Nr. 5:

Das damalige Kontrollamt sah sich zu der Empfehlung veranlasst, die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen möge die Verpflichtung der Mieterin bzw. des Mieters zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes überarbeiten und an die gesetzlichen Regelungen anpassen.

Es war zu empfehlen, die bereits zugesagte Umsetzung der Empfehlung des damaligen Kontrollamtes nunmehr tatsächlich durchzuführen (s. Pkt. 3.6).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die gegenständliche Verpflichtung wird entfernt werden.

Empfehlung Nr. 6:

Im Bereich der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde grundsätzlich die Errichtung von GSAT-Anlagen nicht forciert. Dies begründete die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit vertraglichen Verpflichtungen der Stadt Wien. Das damalige Kontrollamt regte an, diese Haltung zu überdenken und die Rahmenbedingungen unter einem wirtschaftlichen und rechtlichen Gesichtspunkt abzuklären. In weiterer Folge sah es das damalige Kontrollamt als wünschenswert an, den Mieterinnen bzw. Mietern eine Wahlmöglichkeit zwischen einer GSAT-Anlage und einzelnen Satellitenempfangsanlagen anzubieten. Neben einem Kostenvergleich wären auch die Vor- bzw. Nachteile beider Varianten darzulegen.

Um die Argumentation der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu untermauern, keine GSAT-Anlagen zu errichten, wurde empfohlen, die seinerzeitige Empfehlung umzusetzen (s. Pkt. 3.8).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:  
Erfahrungen bei Pilotprojekten haben gezeigt, dass trotz Vorhandenseins solcher GSAT-Anlagen die Mieterinnen bzw. Mieter eine eigene Satellitenempfangsanlage bevorzugen. Darüber hinaus können weder die Errichtungskosten noch die Kosten des laufenden Betriebes auf die Mieterinnen bzw. Mieter überwältigt werden, sodass diese Kosten von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen getragen werden müssten. Da nach § 12 des Unternehmungsstatutes verankert ist, dass die Unternehmung nach wirtschaftlichen Grundsätzen zu führen ist, wird von der generellen Einhaltung der Empfehlung abgesehen.

Im Rahmen von Sanierungen wird jedoch individuell die Möglichkeit der Errichtung von GSAT-Anlagen geprüft.

Empfehlung Nr. 7:

Das damalige Kontrollamt regte an, die Vorgangsweise bei der Erteilung der Zustimmung zur Errichtung von Satellitenempfangsanlagen einer Evaluierung zu unterziehen.

Es war zu empfehlen, die bereits zugesagte Umsetzung der Empfehlung des damaligen Kontrollamtes nunmehr tatsächlich durchzuführen (s. Pkt. 3.9).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:  
Bezüglich dieser Empfehlung darf die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen auf die Empfehlungen Nr. 1, 2, 4 und 5 verweisen. Durch die Behandlung dieser Empfehlungen ergibt sich zwingend die Evaluierung der gesamten Vorgehensweise.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im März 2016