



S t R H
Wien

STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

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

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

DVR: 0000191

StRH III - 5/17

MA 69, Prüfung des
Verkaufes von Kleingärten;

Nachprüfung

KURZFASSUNG

Das damalige Kontrollamt unterzog im Jahr 2013 den Verkauf von Kleingärten durch die Magistratsabteilung 69 einer Prüfung. Die stichprobenweise Einschau im Zuge der nunmehrigen Nachprüfung zeigte Verbesserungspotenziale vor allem im Bereich der internen Verfahrensdokumentation auf.

Weiters ergab die Nachprüfung, dass die Magistratsabteilung 69 bis auf einen Punkt allen damals ausgesprochenen Empfehlungen nachkam. So wurde unter anderem eine einheitliche Liste der zentralen Liegenschafts- und Nutzungsevidenz erstellt und regelmäßig befüllt. Das Bearbeitungsentgelt für die Vertragserrichtung wurde angehoben, die Verkäufe anhand wirtschaftlicher Kriterien überprüft, nachvollziehbare Stellungnahmen mit den wesentlichen Elementen eines Sachverständigengutachtens erstellt und der abteilungsinterne Schriftverkehr elektronisch abgewickelt. Weiters prüfte die Magistratsabteilung 69 empfehlungsgemäß unter dem Gesichtspunkt der Verwaltungsvereinfachung, ob die Befassung des genannten Gemeinderatsausschusses tatsächlich in allen Verkaufsfällen notwendig war.

Lediglich die damalige Empfehlung, die für die Verwendung des Elektronischen Aktes notwendige Genehmigung gem. § 53 der Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien zu erwirken und die Anwendung des Elektronischen Aktes in jenen Bereichen auszubauen, in denen eine sinnvolle Anwendung möglich erscheint, wurde noch nicht umgesetzt. Die geprüfte Stelle erklärte dies durch die Notwendigkeit von schriftlichen Originalurkunden für die grundbücherliche Durchführung, wodurch ein gänzlicher Verzicht auf Originale in Papierform unmöglich war. Sobald die Voraussetzungen für die Einführung eines Elektronischen Aktes zumindest für den elektronischen Posteingang gegeben wären, sollte eine diesbezügliche Umsetzung erfolgen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	6
1.1 Prüfungsgegenstand	6
1.2 Prüfungszeitraum	7
1.3 Prüfungsbefugnis.....	7
1.4 Vorbericht	7
2. Rechtliche Grundlagen	7
2.1 Kleingartengesetz.....	7
2.2 Wiener Kleingartengesetz.....	8
2.3 Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien.....	8
3. Verwaltete Kleingartenflächen	9
4. Verpachtung von Kleingärten	9
4.1 Rahmenvertrag und Generalpachtverträge	9
4.2 Bestandzins bei nicht ganzjährigem Wohnen	10
4.3 Bestandzins bei ganzjährigem Wohnen.....	11
4.4 Anpassung von sonstigen Verträgen.....	11
5. Verkauf von Kleingärten	12
5.1 Voraussetzung für den Verkauf	12
5.2 Verfahrensablauf	13
5.3 Vertragserrichtung	14
5.4 Festlegung des fiktiven Verkehrswertes	15
6. Statistische Daten zu den Kleingartenverkäufen in den Jahren 2013 bis 2016	17
6.1 Verkaufsakten des Gemeinderatsausschusses.....	17
6.2 Verkaufte Flächen und erzielte Einnahmen	19
6.3 Einnahmen aus Kleingartenverkäufen laut Magistratsabteilung 6	20
6.4 Kaufpreisermäßigungen bei Kleingartenverkäufen.....	21
6.5 Vergleich der Kleingartenflächen in den Wiener Gemeindebezirken.....	22
7. Umsetzung der Empfehlungen des Berichtes 2013.....	24
7.1 Zusammenführung der Daten.....	24
7.2 Beitrag für Vertragserrichtung.....	24

7.3 Überprüfung der Verkäufe anhand wirtschaftlicher Kriterien	25
7.4 Stellungnahme bei der Festsetzung des Verkehrswertes.....	26
7.5 Einholung der Genehmigung des zuständigen Gemeinderatsausschusses	26
7.6 Elektronische Abwicklung des abteilungsinternen Schriftverkehrs	27
7.7 Anwendung des Elektronischen Aktes	27
8. Ergebnis der stichprobenweisen Einschau	28
8.1 Auswahl und Anzahl der Stichproben	28
8.2 Excel-Tabelle über Kleingartenverkäufe	29
8.3 Verkehrswert, Ermäßigungen und Verwaltungsabgabe	29
8.4 Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit.....	30
8.5 Verfahrensdauer	31
8.6 Weitere Feststellungen und Empfehlungen	32
9. Zusammenfassung der Empfehlungen	34

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Anzahl der durch den Gemeinderatsausschuss behandelten Verkaufsakten in den Jahren 2013 bis 2016	17
Tabelle 2: Verkaufte Kleingartenflächen in den Jahren 2013 bis 2016.....	19
Tabelle 3: Einnahmen aus Kleingartenverkäufen in den Jahren 2013 bis 2016.....	19
Tabelle 4: Einnahmen aus Kleingartenverkäufen laut Magistratsabteilung 6 in den Jahren 2013 bis 2016	20
Tabelle 5: Vergleich der Einnahmen laut Magistratsabteilung 6 und Magistratsabteilung 69	20
Tabelle 6: Anzahl der Verkäufe nach der gewährten Ermäßigung in den Jahren 2013 bis 2016.....	21
Tabelle 7: Kleingärten nach Bezirken und Verkaufsstatus.....	22

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
bzgl.....	bezüglich
bzw.	beziehungsweise

ELAK	Elektronischer Akt
etc.....	et cetera
EUR.....	Euro
gem.	gemäß
IKT.....	Informations- und Kommunikationstechnologie
inkl.	inklusive
KA.....	Kontrollamt
lit.....	litera
lt.....	laut
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
Mio. EUR	Millionen Euro
Nr.....	Nummer
p.a.	pro anno
Pkt.	Punkt
Pkte.	Punkte
Pkten.	Punkten
Pr.Z.....	Präsidialzahl
rd.	rund
s.....	siehe
Tab	Tabelle
u.ä.	und ähnlich
u.a.	unter anderem
WStV	Wiener Stadtverfassung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Magistratsabteilung 69 einer Nachprüfung zum Bericht des damaligen Kontrollamtes (MA 69, Prüfung des Verkaufes von Kleingärten, KA III - 69-1/13) und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

Das damalige Kontrollamt unterzog im Jahr 2013 den Verkauf von Kleingärten durch die Magistratsabteilung 69 einer Prüfung. Die hieraus resultierenden Empfehlungen wurden im Tätigkeitsbericht 2014, MA 69, Prüfung des Verkaufes von Kleingärten, KA III - 69-1/13, veröffentlicht.

Im Betrachtungszeitraum der damaligen Prüfung - geprüft wurden die Verkäufe in den Jahren 2006 bis 2012 - wickelte die Magistratsabteilung 69 insgesamt 1.364 Verkäufe von Kleingartenanlagen ab. Dabei wurden Einnahmen von rd. 65 Mio. EUR erzielt, wobei sich die von den Sachverständigen der Magistratsabteilung 69 ermittelten Preise im unteren Bereich der bei Schätzgutachten üblichen Bandbreite bewegten. Verbesserungspotenziale wurden u.a. in der internen Kommunikation der einzelnen Fachbereiche der Magistratsabteilung 69 und vor allem in der Überarbeitung des Prozesses zur Erlangung der notwendigen Genehmigungen gesehen.

Im Zuge der gegenständlichen Einschau überprüfte der Stadtrechnungshof Wien die Umsetzung der Empfehlungen, die bei der vorangegangenen Prüfung an die Magistratsabteilung 69 gerichtet waren. Des Weiteren wurde in der Nachprüfung der in der Maßnahmenbekanntgabe, Tätigkeitsbericht 2015, Maßnahmenbekanntgabe zu MA 69, Prüfung des Verkaufes von Kleingärten, KA III - 69-1/13, angegebene Umsetzungs-

stand der Empfehlungen einer Prüfung unterzogen. Die gegenständliche Prüfung wurde von der Abteilung Umwelt und Wohnen des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im dritten und vierten Quartal des Jahres 2017. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2013 bis 2016, wobei gegebenenfalls auch spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

1.3 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung festgeschrieben.

1.4 Vorbericht

Der Rechnungshof überprüfte im Jahr 2015 ausgewählte Liegenschaftstransaktionen der Stadt Wien - Magistratsabteilung 69. Der Bericht des Rechnungshofes (Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien - Magistratsabteilung 69) wurde in der Reihe WIEN 2017/3 veröffentlicht.

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Kleingartengesetz

Kleingärten im Sinn des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1958 über die Regelung des Kleingartenwesens (Kleingartengesetz) sind Grundstücke oder Grundstücksteile im Ausmaß von mehr als 120 m² und höchstens 650 m², die der nicht erwerbsmäßigen Nutzung oder der Erholung dienen. Kleingärten können in oder außerhalb einer Kleingartenanlage liegen. Die auf städtischem Eigentum befindlichen Kleingartenanlagen sind überwiegend an eine Generalpächterin bzw. an einen Generalpächter verpachtet.

Generalpachtverträge über Grundstücke oder Grundstücksteile zur Weiterverpachtung als Kleingärten dürfen nur mit Gebietskörperschaften, mit Kleingärtnervereinen, mit Verbänden der Kleingärtnervereine oder mit Unternehmerinnen bzw. Unternehmern, sofern sie die Grundstücke oder Grundstücksteile an ihre Betriebsangehörigen in Unterpacht weitergeben, abgeschlossen werden. Die Generalpächterin bzw. der General-

pächter überlässt Einzelpersonen die jeweiligen Kleingärten mittels Unterpachtverträgen zur kleingärtnerischen Nutzung auf unbestimmte Zeit. Als Pachtzins darf höchstens ein nach den Umständen des Falles, insbesondere nach der Lage und der Bodenbeschaffenheit des Grundstückes bzw. Grundstücksteiles angemessener Betrag vereinbart werden. Eine Änderung des Pachtzinses während der Vertragsdauer ist zulässig, wenn sich die für die Bemessung maßgeblich gewesenen Umstände wesentlich geändert haben. Hiebei bleibt eine Werterhöhung des Grundstückes (Grundstücksteiles) infolge der Tätigkeit oder von Aufwendungen der General-, Unter- oder Einzelpächterin bzw. Einzelpächter außer Betracht.

2.2 Wiener Kleingartengesetz

Das Gesetz über Kleingärten in Wien (Wiener Kleingartengesetz 1996) aus dem Jahr 1996 ist auf Flächen mit der Widmung "Erholungsgebiete - Kleingartengebiete" und "Erholungsgebiete - Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen" sowie auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzte Flächen anzuwenden. Das Wiener Kleingartengesetz 1996 legt in Ergänzung zum Kleingartengesetz des Bundes die genauen Anforderungen an Kleingärten, Bebauungsmöglichkeiten u.ä. fest.

2.3 Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien

Gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien ist die Magistratsabteilung 69 u.a. für den *Erwerb von bebauten und unbebauten Liegenschaften für die Stadt Wien sowie für die Veräußerung bebauter und unbebauter städtischer Liegenschaften, soweit dies nicht in den Kompetenzbereich der Magistratsabteilung 28 fällt, einschließlich der damit in Verbindung stehender Ausfertigung grundbuchsfähiger Vertrags- und sonstiger Urkunden, Abwicklung dieser Verträge bis zur grundbücherlichen Durchführung, soweit dies nicht anderen Dienststellen übertragen ist*, zuständig. Im Zusammenhang mit Kleingartenanlagen ist die Magistratsabteilung 69 als Koordinationsstelle für städtische Kleingärten für die Koordination aller das städtische Kleingarten- und Erntelandwesen betreffenden Angelegenheiten zuständig. Dies betrifft insbesondere die Mitwirkung bei der Festlegung und Auflassung von Flächenwidmungen für Kleingärten und Gartensiedlungen inkl. Mitwirkung bei der Projektierung und Aufschließung von Kleingärten und Gartensiedlungen. In diesem Zusammenhang liegt die Gewährung

von Krediten an Siedlerinnen bzw. Siedler, Kleingartenvereine und deren Verbände ebenfalls im Verantwortungsbereich der Magistratsabteilung 69.

3. Verwaltete Kleingartenflächen

Im Bericht 2013 zog das damalige Kontrollamt mangels ausreichend auswertbarer Unterlagen in der Magistratsabteilung 69 bzgl. der in Pacht befindlichen und verkaufbaren bzw. nicht verkaufsfähigen Kleingartenflächen die Daten der zentralen Liegenschaftsevidenz heran. Laut diesen Daten war eine Grundfläche im Ausmaß von 5.658.029 m² zum damaligen Zeitpunkt als Erholungsfläche gekennzeichnet. Die für die Einschau herangezogenen und allenfalls - unter der Voraussetzung der entsprechenden Flächenwidmung - für einen Verkauf infrage kommenden Flächen umfassten 5.571.751 m².

Seit der Prüfung durch das damalige Kontrollamt erfolgte in der Magistratsabteilung 69 eine Installierung eines neuen Datenerfassungssystems. Die im Zuge der gegenständlichen Nachprüfung vorgelegten Daten der Magistratsabteilung 69 waren für den Stadtrechnungshof Wien nunmehr ausreichend auswertbar. Laut den vorgelegten Daten betragen die von der Magistratsabteilung 69 verwalteten Kleingartenflächen zum Stichtag 31. Dezember 2016 insgesamt 5.482.449 m². Für die Einschau herangezogen und allenfalls - unter der Voraussetzung der entsprechenden Flächenwidmung - für einen Verkauf infrage kommenden Flächen betragen 4.481.153 m².

4. Verpachtung von Kleingärten

4.1 Rahmenvertrag und Generalpachtverträge

4.1.1 Mit Beschluss des Wiener Gemeinderates vom 15. Dezember 1977, ergänzt mit Gemeinderatsbeschluss vom 17. Dezember 1981, wurde zwischen der Stadt Wien und dem Zentralverband der Kleingärtner und Siedler Österreichs ein Rahmenvertrag über die Generalverpachtung von Flächen zur kleingärtnerischen Nutzung abgeschlossen. Darin vereinbart wurden u.a. eine generelle Regelung der Bestandzinshöhe sowie deren Valorisierung. Die in den einzelnen, entsprechend dem Kleingartengesetz des Bundes für jede städtische Kleingartenanlage abgeschlossenen Generalpachtverträgen enthaltenen Bestandzinszahlungen, orientierten sich an diesem Rahmenvertrag.

Durch die am 4. Mai 1992 zum Wiener Kleingartengesetz beschlossene Novelle wurde es bei Vorliegen bestimmter Kriterien möglich, baubehördliche Bewilligungen zur Errichtung von Kleingartenwohnhäusern bzw. die nachträgliche Bewilligung zur Überschreitung des bisherigen Ausmaßes von Kleingartenhäusern zu erwirken. Diese grundlegende Änderung ermöglichte eine weit intensivere Nutzung der verpachteten Fläche, als sie vom bisherigen Nutzungsentgelt umfasst war. Damit einhergehend kam es zur Veränderung des Kündigungsschutzes, einer Neuregelung des Bestandzinses und der Einführung eines Zuschlages für den Pachtzins im abgeschlossenen Rahmenvertrag mit dem Zentralverband der Kleingärtner und Siedler Österreichs und den darauf basierenden einzelnen Generalpachtverträgen.

4.1.2 Die von der Stadt Wien verwalteten Kleingartenflächen (inkl. Gemeinschaftsflächen, Parkplätze etc.) wurden durch die Magistratsabteilung 69 an den Zentralverband der Kleingärtner und Siedler Österreichs bzw. Vereine und Genossenschaften mit Generalpachtverträgen gemäß den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes in Bestand gegeben. Die Generalpächterinnen bzw. Generalpächter wurden ermächtigt, mit den jeweiligen Nutzerinnen bzw. Nutzern Unterpachtverträge abzuschließen.

4.2 Bestandzins bei nicht ganzjährigem Wohnen

Die Magistratsabteilung 69, als Verwalterin von Kleingartenflächen der Stadt Wien, stimmte im Jahr 1992 zu, dass Kleingartenpachtverträge auf Flächen mit einer Widmung "Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" für 50 Jahre unkündbar sein sollten. Der Kündigungsverzicht besteht demnach bis 31. Dezember 2043.

Im Gegenzug akzeptierte der Zentralverband der Generalpächterinnen bzw. Generalpächter für alle bereits von einem Generalpachtvertrag umfassten Flächen mit der oben angeführten Widmung eine Anhebung und verbraucherpreisindizierte Neuregelung des Bestandzinses.

4.3 Bestandzins bei ganzjährigem Wohnen

Weiters stimmte die Magistratsabteilung 69 als Verwalterin von Kleingartenflächen der Stadt Wien im Jahr 1992 zu, dass Kleingartenpachtverträge auf Flächen mit einer Widmung "Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" für 80 Jahre unkündbar sein sollten. Der Kündigungsverzicht besteht demnach bis 31. Dezember 2073.

Auch für diese Kleingärten akzeptierte der Zentralverband der Generalpächterinnen bzw. Generalpächter im Gegenzug zum Kündigungsverzicht eine Neuregelung des Bestandzinses durch die Verrechnung eines Zuschlages. Zusätzlich zum Bestandzins war nun einen Zuschlag zu zahlen, wenn die bzw. der Kleingarteninhabende bei der Stadt Wien um Zustimmung zur Errichtung eines 35 m² Grundfläche überschreitenden Hauses ansuchte und ihren bzw. seinen ständigen Wohnsitz an dieser Adresse begründete. Dieser Zuschlag variierte je nach Nutzung und Größe der Baulichkeit und Gartenfläche.

4.4 Anpassung von sonstigen Verträgen

Die zuvor angeführten Änderungen betrafen nur Generalpachtverträge mit dem Zentralverband der Kleingärtner und Siedler Österreichs. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 28. April 1995 wurde die Magistratsabteilung 69 ermächtigt, in Verträgen mit anderen Generalpächterinnen bzw. Generalpächtern als dem Zentralverband für in Generalpacht gegebene Kleingartenanlagen - die entsprechende Widmung vorausgesetzt - auch den erhöhten Kündigungsschutz zu vereinbaren. Dies sollte ebenfalls gegen entsprechende Anhebung des Bestandzinses erfolgen.

Weiters wurde die Magistratsabteilung 69 ermächtigt, in Verträgen mit dem Zentralverband und anderen Generalpächterinnen bzw. Generalpächtern für in Generalpacht gegebene Kleingartenanlagen, die als "Bauland - Gartensiedlungsgebiet" gewidmet sind, analog zu der Widmung "Erholungsgebiete - Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen" zu verfahren. Gegen entsprechende Anhebung des Bestandzinses wurde so auch hier ein erhöhter Kündigungsschutz vereinbart.

5. Verkauf von Kleingärten

5.1 Voraussetzung für den Verkauf

Seit die Novelle zum Wiener Kleingartengesetz 1992 das ganzjährige Wohnen im Kleingarten unter bestimmten gesetzlichen Bedingungen für zulässig erklärte, stieg das Interesse der Kleingärtnerinnen bzw. Kleingärtner am Ankauf ihres bzw. seines, nunmehr für ganzjähriges Wohnen geeigneten Kleingartenloses. Da die Stadt Wien sich vertraglich bereiterklärt hatte, auf viele Jahrzehnte auf die Ausübung ihres Kündigungsrechts zu verzichten, erschien es der Magistratsabteilung 69 akzeptabel, interessierten Kleingärtnerinnen bzw. Kleingärtnern bei den entsprechend gewidmeten Kleingartenlosen den Kauf der Kleingartenparzelle zu ermöglichen. Die Magistratsabteilung 69 schlug dem Wiener Gemeinderat zur Erzielung einer möglichst großen und raschen Breitenwirkung vor, Kleingartenparzellen an die jeweilige Kleingärtnerin bzw. den jeweiligen Kleingärtner unter bestimmten Bedingungen zu verkaufen. Dies erfolgte in Anlehnung an die in den Jahren 1991 und 1992 erfolgten Verkäufe an Baurechtsnehmerinnen bzw. Baurechtsnehmer.

Als Grundvoraussetzungen für einen Verkauf eines Kleingartens wurde vom Gemeinderat festgelegt, dass es sich um die Widmung "Erholungsgebiete - Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen" oder die Widmung "Bauland - Gartensiedlungsgebiet" handeln muss. Weiters muss eine Vermessung der Kleingartenanlage, die sogenannte "äußere Abgrenzung", die von der Stadt Wien durchgeführt wird, bereits erfolgt sein.

Für den Kauf eines städtischen Kleingartens sind ausschließlich die jeweiligen Unterpächterinnen bzw. Unterpächter des Generalpächters, allenfalls gemeinsam mit Ehegattinnen bzw. Ehegatten sowie volljährige Verwandte in direkter Linie berechtigt.

Neben den genannten Voraussetzungen muss weiters eine Vermessung der Kleingartenparzelle durch eine Ingenieurkonsulentin bzw. einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen erfolgt sein. Diese "innere Abteilung" geschieht entweder im Auftrag des jeweiligen Kleingartenvereines im Weg einer Gesamtparzellierung oder durch die einzelne Kaufinteressentin bzw. durch den einzelnen Kaufinteressenten im Weg einer

Teilparzellierung und anschließender bescheidmäßiger Genehmigung des Teilungsplanes durch die Magistratsabteilung 64.

5.2 Verfahrensablauf

Sobald der Gemeinderat beschlossen hat, eine Kleingartenanlage mit der Widmung "Erholungsgebiete - Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen" zu versehen, hat die Zentrale Liegenschaftsevidenz die Herstellung der Grundbuchsordnung für diesen Bereich im Weg der Magistratsabteilung 41 zu beauftragen. Sollte sich jedoch herausstellen, dass eine "Außenparzellierung" für die Stadt Wien zu kostenintensiv wird (Zahlung von Entschädigungsleistung, Ankauf von Fremdf Flächen etc.) und sich keine bzw. zu wenig kaufinteressierte Kleingärtnerinnen bzw. Kleingärtner finden, wird von der Parzellierung vorerst Abstand genommen. Wenn jedoch genügend Kleingärtnerinnen bzw. Kleingärtner ihr Kaufinteresse schriftlich bei der Stadt Wien bekunden, wird die Herstellung der Grundbuchsordnung beauftragt. Nach Vorliegen des diesbezüglichen, rechtskräftigen Bescheides der Magistratsabteilung 64 erfolgt eine Benachrichtigung an den betroffenen Kleingartenverein und in der Regel auch an die bis dahin bekannten Kaufinteressentinnen bzw. Kaufinteressenten. Nunmehr veranlasst entweder der Kleingartenverein eine komplette Vermessung, die sogenannte "innere Abteilung", oder die Kaufinteressentin bzw. der Kaufinteressent veranlasst auf ihre bzw. seine Kosten eine Einzelparzellierung.

Weiters informiert die Magistratsabteilung 69 die zuständige Bezirksvorsteherin bzw. den zuständigen Bezirksvorsteher vom beabsichtigten Verkauf und ersucht gegebenenfalls um eine Stellungnahme.

Nach Vorliegen eines entsprechenden Teilungsplanes informiert die Magistratsabteilung 69 die Generalpächterin bzw. den Generalpächter von der Kaufabsicht und fordert diesen auf, den abgeschlossenen Generalpachtvertrag zu adaptieren. Dies erfolgt deshalb, da aufgrund des Generalpachtvertrages die Stadt Wien rechtlich nicht aus eigenem in der Lage ist, für zu verkaufende Kleingärten eine Herausnahme (Kündigung) aus diesem Vertrag zu bewirken.

Zwischenzeitlich setzt die bzw. der Sachverständige der Magistratsabteilung 69 den gegenständlichen, fiktiven Freigrundwert (fiktiver Verkehrswert) fest, der der Berechnung des tatsächlichen Kaufpreises zugrunde gelegt wird. Eine Bewertung der auf der Kleingartenparzelle befindlichen Bauwerke erfolgt nicht.

Liegt die Vereinbarung der Generalpächterin bzw. des Generalpächters, in der Regel in Form eines Verzichtes, vor, übermittelt die Magistratsabteilung 69 den Kaufwerberinnen bzw. Kaufwerbern unverbindliche Vertragsbedingungen in Form eines Kaufvertrages. Dies erfolgt mit dem Ersuchen, diese binnen einer Frist von sechs Wochen unterfertigt zu retournieren.

Nach Rücksendung der unterzeichneten Kaufvertragsbedingungen wird der Kaufvertrag dem zuständigen Gemeinderatsausschuss zur Genehmigung vorgelegt. Nach der erfolgten Genehmigung werden die Kaufwerberinnen bzw. Kaufwerber schriftlich verständigt. Gleichzeitig ergeht die Aufforderung, den Kaufpreis samt Nebenkosten binnen drei Wochen ab Zustellung zu begleichen. Anschließend wird die Kaufvertragsurkunde samt zwei Abschriften zur Veranlassung der grundbücherlichen Durchführung zugesandt.

5.3 Vertragserrichtung

Die Errichtung der Kaufverträge erfolgt von der Magistratsabteilung 69 selbst ohne anwaltliche Inanspruchnahme. Die Magistratsabteilung 69 hebt für die Errichtung des Vertrages ein Bearbeitungsentgelt ein.

Da im Bericht 2013 die Höhe des Bearbeitungsentgeltes von 35,50 EUR hinterfragt wurde, wurde der Arbeitsaufwand für die Vertragserrichtung neu bemessen und ein aktueller Wert kalkuliert. Dies erfolgte in Umsetzung der Empfehlung Nr. 2 des Berichtes 2013. Seit 1. April 2016 wird nunmehr von einer Kaufwerberin bzw. einem Kaufwerber für die Errichtung des Vertrages ein Bearbeitungsentgelt von 166,-- EUR eingehoben.

Ob die neue Festlegung des Bearbeitungsentgeltes der Genehmigung des Gemeinderates gem. § 88 Abs. 1 lit.d WStV bedurfte, sollte von der Magistratsabteilung 69 mit

den im Magistrat zuständigen Stellen abgeklärt werden. Gegebenenfalls sollten daraus resultierende Maßnahmen gesetzt werden.

5.4 Festlegung des fiktiven Verkehrswertes

5.4.1 In der Magistratsabteilung 69 sind zwei Mitarbeitende des Referates Freimachungen und Kleingartenverkäufe, das im Fachbereich Transaktion/Baureifgestaltung/Freimachung angesiedelt ist, mit dem Verkauf von Kleingärten betraut. Die Festlegung des fiktiven Verkehrswertes eines Kleingartengrundstückes erfolgt in der Magistratsabteilung 69 durch Amtssachverständige, die im Fachbereich Sachverständige tätig sind.

5.4.2 Bei jenen Kleingartenanlagen, bei denen ein erstmaliger Verkauf stattfindet, erfolgt auf Ersuchen des Referates Freimachungen und Kleingartenverkäufe eine erstmalige Festsetzung des fiktiven Verkehrswertes durch die zuständige Sachverständige bzw. den zuständigen Sachverständigen.

Als Bewertungsgrundlage wird von den Sachverständigen der jeweils aktuelle Immobilienpreisspiegel herangezogen, der von der Wirtschaftskammer Österreich und dem Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder einmal jährlich veröffentlicht wird. Darin wird in der Rubrik "Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600 m² bis 800 m²)" für jeden Bezirk je nach Lage der Kleingartenanlage zwischen mäßiger, normaler, guter und sehr guter Wohnlage differenziert. Diese vier Lagekomponenten berücksichtigen einerseits die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und die Infrastruktur, andererseits auch allfällige Beeinträchtigungen. Darüber hinaus werden von den Sachverständigen zusätzliche Bewertungsfaktoren berücksichtigt, die sich aus der historischen Entwicklung der Stadt ergeben (wie z.B. besonders geschätzte Wohnlagen, Villenlage).

Auf Basis dieser Bewertungsgrundlagen wird für jeden Kleingarten in derselben Kleingartenanlage derselbe m²-Preis erstmalig festgelegt, unabhängig von unterschiedlichen lagespezifischen Kriterien (wie z.B. Straßenlage, Hanglage, weniger Sonneneinstrahlung, schmale Breite).

5.4.3 Bei jenen Kleingartenanlagen, in denen bereits Kleingartenverkäufe stattfanden, legt der Fachbereich Sachverständige zu Beginn eines jeden Jahres für zwölf Monate die neuen fiktiven Verkehrswerte fest. Dies geschieht in der Form, dass die jährlich aktualisierten Verkehrswerte aller Kleingartenanlagen in einer Tabelle festgehalten werden, die dem Referat Freimachungen und Kleingartenverkäufe übermittelt wird.

5.4.4 Im Pkt. 8. "Grundsätzliche Festlegung des Kaufpreises" des Berichtes 2013 wurde die historische Entwicklung der stufenweisen Ermäßigung des Kaufpreises bei Kleingartenkäufen eingehend beschrieben. Der in diesem Bericht angeführte Beschluss des Wiener Gemeinderates vom 25. September 2003 stellte auch zum Zeitpunkt der Nachprüfung die letztgültige Rechtsgrundlage für die Gewährung eines ermäßigten Kaufpreises beim Kauf eines Kleingartens dar. Dieser Beschluss sah den Erwerb von Kleingärten zu begünstigten Bedingungen für die Dauer eines vereinbarten Kündigungsschutzes vor. So konnte einer Kaufinteressentin bzw. einem Kaufinteressenten im ersten Jahr ab dem jeweiligen Stichtag eine Ermäßigung von 45 % vom festgesetzten Verkehrswert gewährt werden. Im zweiten Jahr reduzierte sich die Ermäßigung auf 30 %, im dritten Jahr auf 20 %, danach unbeschränkt auf 10 %.

5.4.5 Um zu verhindern, dass eine Käuferin bzw. ein Käufer einen von der Stadt Wien günstig erworbenen Kleingarten zeitnah nach dem Kauf mit Gewinn weiterveräußert, wurde von der Magistratsabteilung 69 im Kaufvertrag folgender Passus aufgenommen: Wenn die Käuferin bzw. der Käufer innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren ab Genehmigung des Vertrages durch den Gemeinderatsausschuss weiter veräußern wollte (z.B. Kauf, Tausch, Einbringung in ein Unternehmen), wurde der Stadt Wien für diesen Zeitraum das Vorkaufsrecht eingeräumt. Die Stadt Wien war in diesem Fall jedoch anstelle des gesetzlich vorgesehenen Eintrittes in den vorgesehenen Vertrag berechtigt, eine Nachzahlung in der Höhe des gewährten Nachlasses zuzüglich einer Indexanpassung zu verlangen. Gleiches galt für den Fall, dass das Eigentum am gegenständlichen Vertragsobjekt auf andere Weise als durch Kauf auf eine Dritte bzw. einen Dritten übergegangen war. Eine Wertsicherung der Nachzahlung war im Kaufvertrag ebenfalls festgehalten. Darüber hinaus erfolgte für den Nachzahlungsbetrag und der Wertsiche-

rungsklausel eine grundbücherliche Sicherstellung durch eine Höchstbetragshypothek, welche mit 30 % der Nachzahlung des Pfandrechts festgesetzt wurde.

Der Eigentumserwerb durch Schenkung oder Erbschaft löste die Nachzahlungsverpflichtung nicht aus, jedoch übernahm die neue Eigentümerin bzw. der neue Eigentümer die bisherigen vertraglichen Verpflichtungen.

6. Statistische Daten zu den Kleingartenverkäufen in den Jahren 2013 bis 2016

6.1 Verkaufsakten des Gemeinderatsausschusses

Die Magistratsabteilung 69 hält die im Gemeinderatsausschuss Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung beschlossenen Verkäufe von Kleingartenparzellen sowie die Stornierungen von Verkäufen in einer Gesamtliste evident. Es werden auch jene Verkäufe erfasst, bei denen ein Weiterverkauf durch Kleingärtnerinnen bzw. Kleingärtner innerhalb von zehn Jahren nach Erwerb Nachzahlungen vom Kaufpreis ausgelöst hat.

Die Anzahl der durch den Gemeinderatsausschuss beschlossenen Verkaufsakten ist nachstehender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 1: Anzahl der durch den Gemeinderatsausschuss behandelten Verkaufsakten in den Jahren 2013 bis 2016

Gemeinderatsausschuss	Kalenderjahr				Gesamtergebnis
	2013	2014	2015	2016	
1.	44	29	20	4	
2.	60	21	10	8	
3.	16	11	8	-	
4.	35	-	13	-	
5.	47	32	7	32	
6.	-	-	10	-	
7.	31	7	11	12	
8.	-	-	-	-	
9.	35	17	10	8	
10.	22	18	-	5	
11.	34	17	-	-	
12.	-	18	18	18	
Verkäufe	324	170	107	87	688
Nachzahlungen	5	6	9	4	24
Storno	3	0	1	0	4
Gesamtergebnis	332	176	117	91	716

Quelle: Magistratsabteilung 69

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, fanden in den betrachteten Jahren 2013 bis 2016 insgesamt 688 Kleingartenverkäufe statt, wobei sich die Anzahl der Verkäufe von 324 im Jahr 2013 auf 87 Verkäufe im Jahr 2016 sukzessive verringerte. Die Verkäufe wurden in den Jahren 2013 bis 2015 in jeweils neun Gemeinderatsausschusssitzungen beschlossen, im Jahr 2016 wurden die Kleingartenverkäufe in sieben Gemeinderatsausschusssitzungen genehmigt.

Die 24 Nachzahlungen im geprüften Zeitraum betrafen jene Kleingartenverkäufe, in denen ein Weiterverkauf des seinerzeit zu vergünstigten Bedingungen erworbenen Kleingartens innerhalb von zehn Jahren stattfand. Bei jenen in der Tabelle unter Storno geführten, ursprünglich vom zuständigen Gemeinderatsausschuss genehmigten vier Verkaufsakten handelte es sich um Verkaufsfälle, bei denen die Käuferin bzw. der Käufer nicht imstande war, den Kaufpreis zu bezahlen. Diese Fälle löste die Magistratsabteilung 69 im Kulanzweg und verzichtete auf die zwangsweise Eintreibung des Kaufpreises. Laut Aussage der geprüften Stelle war im Fall von Stornierungen die Genehmigung des Gemeinderatsausschusses einzuholen, da der jeweils zugrunde liegende Verkaufsakt ebenfalls genehmigungspflichtig war.

Wie zuvor angeführt, sank die Anzahl an Kleingartenverkäufen in den Jahren 2013 (324 Verkäufe) bis 2016 (87 Verkäufe) beachtlich. Es wurden somit gegenüber dem Vergleichsjahr 2013 nur rd. 26,9 % an Kleingartenverkäufen im Jahr 2016 getätigt. Laut Angabe der Magistratsabteilung 69 sei die Anzahl der jährlich durchzuführenden Verkäufe jedoch seitens der Stadt Wien nicht steuerbar, da aktive Verkaufshandlungen unterbleiben und es auch nicht abschätzbar sei, ob und wie viele Kaufansuchen einlangen.

Beim Vergleich der Zahlen der Verkaufsakten mit dem jenen des Berichtes 2013, in dem die Jahre 2006 bis 2012 nähere Betrachtung fanden, konnte kein markanter Unterschied erkannt werden. Bereits damals waren die Zahlen der jährlichen Verkäufe zwischen 80 und 310 angesiedelt und ebenfalls starken jährlichen Schwankungen unterworfen.

6.2 Verkaufte Flächen und erzielte Einnahmen

Die Magistratsabteilung 69 führt Aufzeichnungen über die verkauften Kleingartenflächen und die daraus resultierenden Einnahmen. Demzufolge wurden in den Jahren 2013 bis 2016 insgesamt 223.770 m² an Kleingartenflächen veräußert und die Einnahmen mit rd. 54,20 Mio. EUR beziffert. Die auf die einzelnen Jahre entfallenen Werte sind den nachstehenden Tabellen in m² bzw. EUR zu entnehmen:

Tabelle 2: Verkaufte Kleingartenflächen in den Jahren 2013 bis 2016

Jahr	2013	2014	2015	2016	Gesamt
Verkaufte Flächen	103.513	58.165	34.591	27.501	223.770

Quelle: Magistratsabteilung 69

Tabelle 3: Einnahmen aus Kleingartenverkäufen in den Jahren 2013 bis 2016

Jahr	Verkaufserlöse	Nachzahlung	Storno	Gesamtergebnis
2013	22.335.665,99	124.166,51	-239.658,00	22.220.174,50
2014	13.630.134,25	123.671,10	-	13.753.805,35
2015	10.730.301,50	163.461,64	-51.381,00	10.842.382,14
2016	7.289.416,00	121.414,24	-	7.410.830,24
Gesamtergebnis	53.985.517,74	532.713,49	-291.039,00	54.227.192,23

Quelle: Magistratsabteilung 69

Bei den von der Magistratsabteilung 69 in der Tab. 3 angegebenen Werten handelte es sich um Beträge der im entsprechenden Jahr im Gemeinderatsausschuss beschlossenen Verkäufen und Nachzahlungen. Stornierte Verkaufsakten wurden als Minusbeträge angegeben, da sie von den ursprünglich in Aussicht genommenen Verkaufserlösen in Abzug zu bringen waren.

Die beachtliche Reduktion an Akten über Kleingartenverkäufe im Jahr 2016 gegenüber dem Jahr 2013 (s. Tab. 1) spiegelte sich auch im Rückgang der verkauften Kleingartenflächen wider. So wurden im Jahr 2016 nur 27.501 m² an Kleingärten verkauft, im Jahr 2013 waren es noch 103.513 m². Somit ging auch die jährlich verkaufte Kleingartenfläche im Jahr 2016 auf rd. ein Viertel gegenüber dem Vergleichsjahr 2013 zurück.

Positiv zu vermerken war, dass sich die Einnahmen der Magistratsabteilung 69 aus den Kleingartenverkäufen in einem geringeren Ausmaß reduzierten als die verkauften Flä-

chen. So betragen die Einnahmen im Jahr 2016 (7.410.830,24 EUR) rd. ein Drittel gegenüber dem Vergleichsjahr 2013 (22.220.174,50 EUR).

Beim Vergleich der Einnahmen aus dem Bericht 2013 gegenüber den nunmehrigen Einnahmen war Folgendes festzustellen: Während die Nachzahlungen seit dem Vorbericht durchschnittlich zurückgingen, erhöhte sich die Summe der jährlichen Storni im aktuellen Prüfungszeitraum. In den Jahren 2006 bis 2012 ergaben sich durchschnittlich jährliche Einnahmen in der Höhe von 9.273.340,64 EUR. Bei den nunmehr betrachteten Jahren 2013 bis 2016 ergab sich hingegen ein durchschnittlich jährlicher Wert von 13.556.798,05 EUR, was eine relative Steigerung von 46,2 % darstellte. Insgesamt kam es somit zu einer relativen Einnahmensteigerung durch den Verkauf von Kleingärten in den Jahren 2013 bis 2016. Die Anzahl der Verkäufe der letzten Jahre war zwar rückläufig, jedoch wurde nunmehr ein höherer m²-Preis gegenüber dem vorherigen Betrachtungszeitraum des Berichtes 2013 erzielt.

6.3 Einnahmen aus Kleingartenverkäufen laut Magistratsabteilung 6

Die von der zuständigen Buchhaltungsabteilung bekannt gegebenen Einnahmen aus den Verkäufen von Kleingärten der Jahre 2013 bis 2016 in der Höhe von insgesamt 54.227.192,93 EUR sind in nachstehender Tabelle dargestellt (Beträge in EUR):

Tabelle 4: Einnahmen aus Kleingartenverkäufen laut Magistratsabteilung 6 in den Jahren 2013 bis 2016

Kalenderjahr	Einnahmen
2013	19.959.630,70
2014	14.676.236,35
2015	12.231.876,64
2016	7.359.449,24
Gesamtergebnis	54.227.192,93

Quelle: Magistratsabteilung 6

Ein Detailvergleich mit den von der Magistratsabteilung 69 festgehaltenen Verkaufseinnahmen zeigt folgendes Bild (Beträge in EUR):

Tabelle 5: Vergleich der Einnahmen laut Magistratsabteilung 6 und Magistratsabteilung 69

Kalenderjahr	Einnahmen lt. MA 6	Einnahmen lt. MA 69	Differenz
2013	19.959.630,70	22.220.174,50	2.260.543,80
2014	14.676.236,35	13.753.805,35	-922.431,00

Kalenderjahr	Einnahmen lt. MA 6	Einnahmen lt. MA 69	Differenz
2015	12.231.876,64	10.842.382,14	-1.389.494,50
2016	7.359.449,24	7.410.830,24	51.381,00
Gesamtergebnis	54.227.192,93	54.227.192,23	-0,70

Quelle: Magistratsabteilungen 6 und Magistratsabteilung 69, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Die Divergenz der Einnahmen lt. Magistratsabteilung 6 zu den von der Magistratsabteilung 69 festgehaltenen Verkaufseinnahmen ließ sich damit erklären, dass die Aufstellung der Magistratsabteilung 69 jene Werte enthält, die in einem Kalenderjahr vom Gemeinderatsausschuss beschlossen wurden. Hingegen bildete die Buchhaltungsabteilung jene Werte in ihrer Aufstellung ab, die in einem Kalenderjahr tatsächlich eingenommen wurden.

Die Gesamtdifferenz zwischen den statistischen Werten der Magistratsabteilung 69 und der verbuchten Einnahmen der Buchhaltungsabteilung ergab im Prüfungszeitraum eine Abweichung von 0,70 EUR, die auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen war. Der Vergleich zum Bericht 2013, in dem eine Gesamtdifferenz von 1.790.372,24 EUR ausgewiesen war, zeigte, dass die damals gesetzten Maßnahmen zur Vermeidung falscher Kontierungen bei der Buchung Wirkung zeigten.

6.4 Kaufpreisermäßigungen bei Kleingartenverkäufen

Der nachstehenden Tabelle ist zu entnehmen, zu welchen Bedingungen bzw. zu welchen Kaufpreisermäßigungssätzen in den Jahren 2013 bis 2016 ein Verkauf stattfand:

Tabelle 6: Anzahl der Verkäufe nach der gewährten Ermäßigung in den Jahren 2013 bis 2016

Anzahl Verkäufe mit Ermäßigung in % pro Kalenderjahr	0	10	20	30	45	Gesamt
2013	4	59	10	4	244	321
2014	3	63	1	-	103	170
2015	3	70	-	1	32	106
2016	1	34	-	4	48	87
Gesamtergebnis	11	226	11	9	427	684

Quelle: Magistratsabteilung 69

Wie im Pkt. 5.4.4 beschrieben, blieb eine Kaufpreisermäßigung von 10 % auch nach dem Fristende der gestaffelten Kaufpreisermäßigung bestehen. Nur auf Wunsch eines

lastenfreien Kaufes durch eine Kaufwerberin bzw. einen Kaufwerber wurde der ungekürzte Kaufpreis verrechnet. Diese Verkaufsfälle sind in obiger Tabelle in der Spalte "0" ausgewiesen. In diesen Fällen war es der Kaufwerberin bzw. dem Kaufwerber sofort möglich, den Kleingarten weiterzuveräußern, ohne eine Nachzahlung an die Stadt Wien zu leisten.

Aus obiger Tabelle, in der die vier im Betrachtungszeitraum 2013 bis 2016 stornierten Verkaufsakten nicht erfasst sind, ist ersichtlich, dass der Großteil der Verkäufe zu einem Zeitpunkt stattfand, in dem eine 45%ige Ermäßigung vom errechneten Kaufpreis gewährt wurde. Im Vergleich zum Bericht 2013 nahmen die Verkäufe mit 10%iger Ermäßigung jedoch in Relation zu jenen mit einer 45%igen Ermäßigung beachtlich zu. Während in den Jahren 2006 bis 2012 rd. 10,6 % der Kleingärtenverkäufe im 10%igen und rd. 79,5 % im 45%igen Ermäßigungsbereich lagen, wurden im jetzigen Prüfungszeitraum rd. 33 % der Kleingärten mit 10%iger und rd 62,4 % der Kleingärten mit 45%iger Ermäßigung erworben. Im Jahr 2015 überstieg die Anzahl an Verkäufe mit 10%iger Ermäßigung sogar erstmalig seit dem Jahr 2006 jenen mit einer 45%igen Ermäßigung. Dies lag vor allem daran, dass im Prüfungszeitraum 2013 bis 2016 weniger neue Kleingärten für den Verkauf aufgeschlossen wurden als in den Jahren davor.

6.5 Vergleich der Kleingartenflächen in den Wiener Gemeindebezirken

In der folgenden Tabelle wird ein Vergleich zwischen verkauften, zu noch zum Verkauf stehenden und derzeit noch nicht verkaufbaren Kleingärten, gesplittet nach Wiener Gemeindebezirken, gezogen (Stichtag 31. Dezember 2016):

Tabelle 7: Kleingärten nach Bezirken und Verkaufstatus

Wiener Gemeindebezirk	Summe aller Kleingärten	davon bereits verkaufte Kleingärten	davon zum Verkauf stehende Kleingärten	davon derzeit nicht verkaufbare Kleingärten	Relativer Anteil an verkauften Flächen in %
2.	611	195	416	-	31,9
3.	81	32	49	-	39,5
10.	2.653	731	1.759	163	27,6
11.	1.414	397	903	114	28,1
12.	1.209	419	676	114	34,7
13.	326	73	140	113	22,4
14.	2.336	661	1.369	306	28,3
16.	975	247	728	-	25,3

Wiener Gemeindebezirk	Summe aller Kleingärten	davon bereits verkaufte Kleingärten	davon zum Verkauf stehende Kleingärten	davon derzeit nicht verkaufbare Kleingärten	Relativer Anteil an verkauften Flächen in %
17.	900	255	597	48	28,3
18.	320	79	220	21	24,7
19.	688	229	455	4	33,3
20.	30	12	18	-	40,0
21.	2.850	714	1.922	214	25,1
22.	2.065	944	1.036	85	45,7
23.	677	99	539	39	14,6
Summe	17.135	5.087	10.827	1.221	30,0

Quelle: Magistratsabteilung 69

Insgesamt bestand für 17.135 Kleingartenparzellen aufgrund ihrer Widmung grundsätzlich die Möglichkeit eines Verkaufes.

Insgesamt 5.087 Kleingartenparzellen, somit rd. ein Drittel aller Kleingartenparzellen, waren per 31. Dezember 2016 bereits verkauft. Die meisten Kleingartenverkäufe betrafen Kleingärten im 22. Wiener Gemeindebezirk, die dort befindlichen Kleingartenparzellen waren zu rd. 45,7 % verkauft. Hingegen wurden im 23. Wiener Gemeindebezirk in den dort befindlichen Kleingartenanlagen nur rd. 14,6 % der Parzellen verkauft.

Bei 1.221 Kleingärten lagen, abgesehen von der Voraussetzung der Widmung, zum Zeitpunkt der Einschau die rechtlichen Voraussetzungen für einen Verkauf noch nicht vor. Dies lag beispielsweise an der fehlenden Einreichung für die äußere planliche Umfassung bzw. für die innere Abteilung oder an einem noch nicht abgeschlossenen Parzellierungsverfahren. Somit besaßen rd. 7,1 % der von der Magistratsabteilung 69 verwalteten Kleingärten somit zwar die notwendige Widmung für einen Verkauf, jedoch waren die anderen Verkaufsvoraussetzungen nicht gegeben.

Für insgesamt 10.827 Kleingärten lagen per 31. Dezember 2016 alle nötigen Verkaufsvoraussetzungen vor.

7. Umsetzung der Empfehlungen des Berichtes 2013

7.1 Zusammenführung der Daten

Das damalige Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 69, die in unterschiedlichen Listen vorhandenen Informationen in einer Gesamtliste zusammenzuführen und künftig diese Liste für relevante Auswertungen zu verwenden. Die Magistratsabteilung 69 meldete in ihrer Maßnahmenbekanntgabe im Bericht 2015 die Empfehlung als umgesetzt.

Die nunmehrige Einschau des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass eine einheitliche Liste der zentralen Liegenschafts- und Nutzungsevidenz erstellt und regelmäßig befüllt wurde. Diese Liste wurde im Zuge der Nachprüfung vom Stadtrechnungshof Wien für Auswertungen herangezogen. Zusätzlich diente eine speziell für die Kleingartenverkäufe angelegte Excel-Tabelle der raschen Beantwortung allfälliger Anfragen innerhalb des Magistrats und ermöglichte dem Referat Freimachungen und Kleingärtenverkäufe einen raschen Überblick bei internen Arbeiten.

7.2 Beitrag für Vertragserrichtung

Es sollte die Höhe des Unkostenbeitrages, den die Kaufenden für die Abwicklung des Kaufes, besonders für die Erstellung des Kaufvertrages, zu entrichten haben, überdacht und auf die Höhe der der Magistratsabteilung 69 im Zuge des Kaufverfahrens entstandenen Kosten gehoben werden. Die geprüfte Stelle gab in ihrer Maßnahmenbekanntgabe des Berichtes 2015 die Empfehlung als in Umsetzung befindlich an, indem der zu entrichtende Unkostenbeitrag angehoben werden wird.

Wie zuvor unter Pkt. 5.3 angeführt, wird seit 1. April 2016 der Empfehlung folgend von einer Kaufwerberin bzw. einem Kaufwerber für die Errichtung des Vertrages ein Bearbeitungsentgelt von 166,-- EUR eingehoben. Ob die neue Festlegung des Bearbeitungsentgeltes der Genehmigung des Gemeinderates gem. § 88 Abs. 1 lit.d WStV bedurfte, sollte von der Magistratsabteilung 69 abgeklärt werden. Gegebenenfalls sollten daraus resultierende Maßnahmen gesetzt werden.

7.3 Überprüfung der Verkäufe anhand wirtschaftlicher Kriterien

Das damalige Kontrollamt stellte fest, dass die Verkäufe von Kleingärten nach einer Grundsatzentscheidung auf Betreiben der Pächterin bzw. des Pächters erfolgen. Die Magistratsabteilung 69 wurde selbst nicht aktiv tätig, indem sie beispielsweise spezielle Verkaufsaktionen forcierte oder an die Pächterinnen bzw. Pächter herantrat. Der Magistratsabteilung 69 wurde empfohlen, die Verkäufe nach wirtschaftlichen Kriterien zu bewerten. Dabei war festzustellen, ob ein konzentrierter Verkauf von Kleingärten oder die Beibehaltung der Verpachtung mit Verkauf nach Antrag der Pächterinnen bzw. Pächter für die Stadt Wien die finanziell bessere Option darstellte. Sollte dieser Vergleich zu dem Ergebnis führen, dass ein Verkauf von Kleingärten die für die Stadt Wien die wirtschaftlich bessere Option darstellt, wären durch die Magistratsabteilung 69 geeignete Maßnahmen zur Realisierung zu setzen. In ihrer Stellungnahme zum Bericht 2013 gab die Magistratsabteilung 69 an, die wirtschaftlichen Kriterien hinsichtlich einer Verpachtung oder Verkauf von Kleingärten zu überprüfen. In der Maßnahmenbekanntgabe des Berichtes 2015 wurde die Empfehlung als umgesetzt gemeldet.

Die Magistratsabteilung 69 hielt in ihrer Maßnahmenbekanntgabe auf Basis der vorgenommenen Überprüfung der Verkäufe anhand wirtschaftlicher Kriterien Folgendes fest: *"Mit Beschluss des Gemeinderates vom 1. Juli 1993, Pr.Z. 1831/93, zuletzt ergänzt durch den Beschluss vom 25. September 2003, Pr.Z. 3186/03, wurde der Verkauf von Kleingärten an die jeweiligen Unterpächterinnen bzw. Unterpächter zu begünstigten Bedingungen genehmigt. Unter anderem hat der Gemeinderat die Gewährung von Ermäßigungen von bis zu 45 % des Kaufpreises von Kleingärten beschlossen. Die Magistratsabteilung 69 ist daher an die durch den Gemeinderat genehmigte Vorgehensweise gebunden. Da die Grundstückspreise in den vergangenen Jahren im Vergleich zu den Veranlagungszinsen stetig gestiegen sind und dementsprechend die Kaufpreise jährlich adaptiert werden, kann sohin unter Beibehaltung der bisherigen Vorgehensweise ein höherer Erlös für die Stadt Wien lukriert werden."*

Im Zuge der gegenständlichen Nachprüfung behielt die Magistratsabteilung 69 die oben angeführte, für den Stadtrechnungshof Wien nachvollziehbare Argumentation bei und

erwartete dementsprechend, unter Beibehaltung der bisherigen Vorgehensweise höhere Erlöse für die Stadt Wien zu lukrieren.

7.4 Stellungnahme bei der Festsetzung des Verkehrswertes

Laut Bericht 2013 hatte die Magistratsabteilung 69 dafür Sorge zu tragen, dass bei der Festsetzung des Verkehrswertes eine nachvollziehbare Stellungnahme erstellt wird, die zumindest die wesentlichen Elemente eines Sachverständigengutachtens beinhaltet. Dazu gab die Magistratsabteilung 69 in ihrer Stellungnahme an, aus verwaltungsökonomischen Gründen mit den eigenen Mitarbeitenden des zuständigen Fachbereiches bis dato eine vereinfachte Form der Ermittlung des Verkehrswertes durchgeführt zu haben. Künftig sollte eine nachvollziehbare Stellungnahme mit den wesentlichen Elementen eines Sachverständigengutachtens erstellt werden. In der Maßnahmenbekanntgabe des Berichtes 2015 wurde die Umsetzung der Empfehlung gemeldet.

Die stichprobenweise Einschau in Verkaufsakten im Zuge der nunmehrigen Nachprüfung ergab, dass wie empfohlen nachvollziehbare Stellungnahmen mit den wesentlichen Elementen eines Sachverständigengutachtens für die Festsetzung des Verkehrswertes erstellt wurden.

7.5 Einholung der Genehmigung des zuständigen Gemeinderatsausschusses

Die Verkäufe von Kleingartenparzellen erfolgten nach einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates, allerdings wurde dieser Beschluss von der Magistratsabteilung 69 dahingehend interpretiert, dass sich der Beschluss nur auf die Errechnung des Kaufpreises bezog. Es war daher gängige Praxis, dass die Magistratsabteilung 69 jeden einzelnen Verkauf, aber auch die einvernehmliche Auflösung von Kaufverträgen, vom Gemeinderatsausschuss für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung genehmigen ließ. Es erging die Empfehlung, unter dem Gesichtspunkt der Verwaltungsvereinfachung zu prüfen, ob die Befassung des genannten Gemeinderatsausschusses tatsächlich in allen genannten Fällen notwendig war. Die Magistratsabteilung 69 gab in der Maßnahmenbekanntgabe des Berichtes 2015 die Umsetzung der Empfehlung an. Dazu führte die Magistratsabteilung 69 in der Maßnahmenbekanntgabe ergänzend Folgendes an: *"Laut Stellungnahme der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Recht, Gruppe Verfassungs-*

dienst vom 8. August 2013 entsprach die bisherige Praxis der Magistratsabteilung 69, jeweils eine gesonderte Genehmigung nach der WStV einzuholen, den Bestimmungen dieses Gesetzes und wurde daher nicht beanstandet."

Entsprechend dem Ergebnis dieser rechtlichen Prüfung behielt die Magistratsabteilung 69 auch im Betrachtungszeitraum der gegenständlichen Nachprüfung die bisherige Verfahrenspraxis bei der Einholung der Genehmigung des zuständigen Gemeinderatsausschusses bei.

7.6 Elektronische Abwicklung des abteilungsinternen Schriftverkehrs

Laut einer ausgesprochenen Empfehlung war nach den Bestimmungen der Büroordnung für den Magistrat der Stadt Wien der abteilungsinterne Schriftverkehr vorrangig elektronisch abzuwickeln. Die Magistratsabteilung 69 gab in der Maßnahmenbekanntgabe des Berichtes 2015 die Empfehlung als umgesetzt bekannt.

Im Zuge der Nachprüfung stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass empfehlungsgemäß der abteilungsinterne Schriftverkehr vorrangig elektronisch abgewickelt wurde.

7.7 Anwendung des Elektronischen Aktes

Das damalige Kontrollamt empfahl, die für die Verwendung des ELAK notwendige Genehmigung gem. § 53 Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien zu erwirken. Die Anwendung des ELAK sollte in jenen Bereichen ausgebaut werden, in denen eine sinnvolle Anwendung möglich erscheint. Dazu führte die Magistratsabteilung 69 in der Maßnahmenbekanntgabe des Berichtes 2015 an, dass die Umsetzung der Empfehlung geplant ist. Die Verfahrensabläufe und Prozesse im Kleingartenverkauf wurden definiert. Ein Konzept der Abläufe sollte der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Organisation und Sicherheit zur Überprüfung und Genehmigung übermittelt werden. Nach Genehmigung wollte die Magistratsabteilung 69 (ELAK Key-Userin, Qualitätsmanager, IKT-Beauftragter) im Zusammenhang mit der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Organisation und Sicherheit an der Umsetzung des ELAK im Bereich des Kleingartenverkaufs arbeiten. In der Folge sollte ein Probetrieb gestartet werden.

Die nunmehrige Nachprüfung ergab, dass die Empfehlung, den Verkauf von Kleingärten in ELAK abzubilden, noch nicht umgesetzt werden konnte. Die geprüfte Stelle erklärte dies durch die Notwendigkeit von schriftlichen Originalurkunden für die grundbücherliche Durchführung, wodurch ein gänzlicher Verzicht auf Originale in Papierform unmöglich war. Sobald jedoch zumindest die Voraussetzungen für die Einführung eines ELAK im Bereich des elektronischen Posteingangs gegeben wären (z.B.: Scanzentrum der Magistratsabteilung 6), sollte eine diesbezügliche Umsetzung erfolgen.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt somit die ausgesprochene Empfehlung aufrecht.

8. Ergebnis der stichprobenweisen Einschau

8.1 Auswahl und Anzahl der Stichproben

Die Magistratsabteilung 69 übermittelte dem Stadtrechnungshof Wien die im Pkt. 7.1 angeführte, speziell für Kleingartenverkäufe erstellte Excel-Tabelle mit Angaben zu allen Kleingartenverkäufen in den Jahren 2013 bis 2016. Insgesamt waren in dieser Excel-Tabelle 691 Akten über Kleingartenverkäufe im Zeitraum 2013 bis 2016 angeführt. Diese Basisdatei wurde lt. geprüfter Stelle intern in den Bereichen Kleingartenverwaltung und Kleingartenverkauf genutzt. In dieser Excel-Liste waren auch stornierte Akten abgebildet. Beim Vergleich der Excel-Tabelle mit der Summe der Verkaufsakten (Tab. 1) wurde ersichtlich, dass die Verkäufe inkl. der Stornierungen nur 688 Akten ergeben sollten. Nach Rücksprache mit der Magistratsabteilung 69 klärten sich drei Akte als Erweiterungen von bestehenden Akten auf, die denselben Verfahrensgegenstand betrafen, indem nachträglich Wegteile aufgrund neuer genehmigter Teilungspläne ergänzt wurden.

Die Excel-Tabelle wurde als Basis für eine risikoorientierte Stichprobenwahl herangezogen. Da das Datum des Ansuchens durch die Kaufwerberin bzw. den Kaufwerber sowie der festgesetzte Verkehrswert je m² in dieser Tabelle nicht ersichtlich waren, wurde über den Kaufpreis und die Fläche des Kleingartens Rückschluss auf diese Parameter gezogen. In 60 Fällen führte dies zu nicht vollständig nachvollziehbaren Ergebnissen, wodurch dieser Cluster für die Stichprobenwahl herangezogen wurde. Des Wei-

teren wurden zwei Verfahrensakten mit auffällig langer Verfahrensdauer in den Cluster aufgenommen.

Aus den vorgenannten 62 Fällen wurde eine Stichprobe von 29 Verkaufsakten für die Einschau gezogen: Zwölf Akte waren aus dem Jahr 2013, sieben Akte aus dem Jahr 2014, sechs aus dem Jahr 2015 und vier aus dem Jahr 2016.

8.2 Excel-Tabelle über Kleingartenverkäufe

Im Zuge der Einschau wurden vereinzelt Mängel in der bereitgestellten Excel-Tabelle deutlich. Zum einen kam es zu Kopier- und Tippfehlern. So wiesen u.a. sieben direkt hintereinander angeführte Akte eine gleiche Flächengröße der Kleingartenparzellen auf. Zum anderen wurden Änderungen im Zuge des Verkaufsvorganges nicht immer aktualisiert. Dies war bei zwei Stichproben der Fall, bei denen die Kaufwerberin bzw. der Kaufwerber zuerst einen Kauf mit Ermäßigung in Erwägung zog, sich später jedoch dagegen entschied. Es erfolgte in der Datei diesbezügliche keine Anpassung.

Insgesamt darf positiv festgehalten werden, dass jegliche Mängel in der besagten Excel-Liste noch während der Einschau korrigiert wurden. Dennoch ist eine regelmäßige Kontrolle der eingegebenen Daten auf Plausibilität und Tippfehler anzuraten.

8.3 Verkehrswert, Ermäßigungen und Verwaltungsabgabe

In allen 29 Stichproben wurde der festgesetzte Verkehrswert für den Verkauf der Kleingärten korrekt aus den von den Sachverständigen übermittelten fiktiven Freigrundwerten - gegliedert in Jahre und Kleingartenanlage - übernommen. Ebenso gab es keine Mängel bei der Einstufung in die jeweilige Ermäßigungsfrist und bei der Berechnung des endgültigen Kaufpreises.

Das neu kalkulierte Bearbeitungsentgelt wurde ab 1. April 2016 verrechnet. In allen Stichproben wurden die korrekten Werte für die Kosten des Vertragsabschlusses der Kaufwerberin bzw. dem Kaufwerber in Rechnung gestellt.

8.4 Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit

8.4.1 Beim Vergleich der 29 Stichproben fiel dem Stadtrechnungshof Wien auf, dass die Inhalte der Einzelakten z.T. sehr unterschiedlich waren. In sieben Akten wurde die Verständigung an die Bezirksvorsteherin bzw. den Bezirksvorsteher nicht beigelegt. Sie war jedoch im jeweiligen Stammakt zu finden, der ergänzend bei der Einschau ausgehoben werden musste. Beim Stammakt handelt es sich um den Sammelakt aller Bescheide, Einreichungen, Aktenvermerke etc. einer gesamten Kleingartenanlage, während der Einzelakt nur jene Unterlagen umfasst, die den Verkauf einer einzelnen Kleingartenparzelle in der Kleingartenanlage betreffen.

In sechs Fällen wurde die Verständigung über die Kaufabsicht für die jeweilige Parzelle an den Zentralverband der Kleingärtner und Siedler Österreichs oder eine andere Generalpächterin bzw. einen anderen Generalpächter nicht im Einzelakt vorgefunden. Auch in diesen Fällen musste der Stammakt herangezogen werden. In allen Fällen war die Kopie dort vorzufinden.

In sieben Fällen war der Aktenvermerk mit den Stichtagen für die innere Abteilung, äußere planliche Umfahrung und Widmung, inkl. dem Fristenlauf für die Ermäßigungen nicht im Einzelakt vorzufinden. Erneut musste hier die Kopie aus dem Stammakt herangezogen werden.

In einer Stichprobe war das Gutachten für den Verkauf eines Teilstückes einer Kleingartenparzelle nicht im Einzelakt zu finden. Laut Magistratsabteilung 69 handelte es sich hier um einen Sonderfall.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die Inhalte aller Einzelakten einheitlich so zu gestalten, sodass eine nachvollziehbare Verfahrensdokumentation gegeben ist.

8.4.2 In 15 Fällen konnten zeitliche Verzögerungen im Verfahrensablauf beim Verkauf der Kleingärten anhand der vorhandenen Akteninhalte nicht nachvollzogen werden. Es fehlten Aktenvermerke, Notizen und andere verzögerungserklärende Informationen, wie z.B. bei zweimaligem oder verzögertem Aussenden von Unterlagen an die Kaufwerbe-

rin bzw. den Kaufwerber oder an den Zentralverband der Kleingärtner und Siedler Österreichs. Laut Magistratsabteilung 69 sind alle verzögerungserklärenden Umstände den beiden aktenbearbeitenden Mitarbeitenden bekannt, die z.T. in mündlichem Austausch mit den verfahrensbeteiligten Stellen stehen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, in Hinkunft auf eine nachvollziehbare Verfahrensdokumentation aller die Verfahrensdauer bestimmenden Umstände, insbesondere auch bei Vorliegen von Verfahrensverzögerungen, zu achten.

8.5 Verfahrensdauer

8.5.1 Die Auswertung der Verfahrensdauer ergab in den 29 Stichproben einen Mittelwert von 18 Monaten und 10 Tagen. Hierbei wurde die Verfahrensdauer ab dem Einbringen des Ansuchens einer Kaufwerberin bzw. eines Kaufwerbers bis zu deren bzw. dessen Inkennnissetzung über die erteilte Genehmigung des Verkaufes durch den zuständigen Gemeinderatsausschuss betrachtet.

Der Zeitraum zwischen dem Antrag an den zuständigen Gemeinderatsausschuss zur Genehmigung des Verkaufes und der Verständigung der Kaufwerberin bzw. des Kaufwerbers, dass der diesbezügliche Beschluss ergangen war, war in dem Verfahrensablauf mit zwischen 8 und 18 Tagen am kürzesten.

Am häufigsten entstanden Verzögerungen bei fehlenden Verkaufsvoraussetzungen, wie die innere Abteilung bzw. die äußere planliche Umfahrung.

In drei Fällen wurden lange Wartefristen auf Stellungnahmen nach der Verständigung des Zentralverbands der Kleingärtner und Siedler Österreichs bzw. einer anderen Generalpächterin bzw. einem anderen Generalpächter zur Kaufabsicht für eine Kleingartenparzelle festgestellt. So wartete die Magistratsabteilung 69 in diesen Fällen 13 Monate, 15 Monate bzw. 18 Monate ab, um die geforderte Stellungnahme bzgl. Freigabe aus dem Pachtverhältnis zu urgieren.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt zu diesen zeitlichen Verzögerungen fest, dass zwar die Kaufspreishöhe eines Kleingartens mit dem Datum des Ansuchens der Kaufwerberin bzw. des Kaufwerbers festgelegt war. Dennoch sollten alle möglichen Vorkehrungen getroffen werden, um eine vermeidbare Verzögerung des Verkaufsverfahrens hintanzuhalten. Verfahrensverzögerungen (wie z.B. Fehlsendungen oder Kommunikationsmissverständnisse) sollten zeitnahe ausgeschlossen bzw. geklärt werden. Es war daher die Empfehlung auszusprechen, zur Verkürzung der Verfahrensdauer ausstehende Stellungnahmen im Verkaufsverfahren zeitnah zu urgieren und zur Nachverfolgung des Verfahrensablaufes zu dokumentieren.

8.5.2 Obwohl der Kaufwerberin bzw. dem Kaufwerber für die Unterfertigung des Kaufvertrages eine Frist von sechs Wochen eingeräumt wurde, wurde diese nicht in allen Stichproben fristgerecht eingehalten. Auch diese Verzögerungen wurden nicht dokumentiert. In manchen Fällen wurde ein zweites Schreiben an die Kaufwerberin bzw. den Kaufwerber mit eingeschriebenem Brief als Urgenz versandt, in Einzelfällen gewährte die geprüfte Stelle jedoch telefonisch eine Fristverlängerung.

In diesem Zusammenhang wies der Stadtrechnungshof Wien auf die zuvor unter Pkt. 8.4.2 ausgesprochene Empfehlung hin. Es war auch bei diesen Fristerstreckungen darauf zu achten, dass mündliche verfahrensdauerbestimmende Absprachen samt den hierfür vorliegenden Gründen im Verfahrensakt dokumentiert werden.

8.5.3 Nur in zwei Fällen wurde die dreiwöchige Zahlungsfrist der Kaufwerberin bzw. des Kaufwerbers nicht eingehalten und daher von der Magistratsabteilung 6, nach Freigabe durch die geprüften Stellen, Verzugszinsen eingehoben.

8.6 Weitere Feststellungen und Empfehlungen

8.6.1 Der von der Magistratsabteilung 69 verwendete Kaufvertragsentwurf wies am Ende kein Datums- und Unterschriftenfeld auf. Wie die stichprobenweise Einschau zeigte, fügten nicht alle Kaufwerberinnen bzw. Kaufwerber ein Datum ihrer Unterschrift bei. Somit konnte bei manchen Stichproben nur das Protokolldatum herangezogen werden, um einen Rückschluss auf das Unterzeichnungsdatum zu ziehen. Bei Betrachtung der

eingescannten Unterlagen war jedoch der Stempel des Protokolldatums nicht immer lesbar, sodass in einigen Fällen nicht nachvollziehbar war, wann der Vertrag tatsächlich abgeschlossen wurde.

Daher erging die Empfehlung, künftig im Kaufvertragsentwurf ein Feld für das Datum und die Unterschrift auf der letzten Seite vorzusehen.

8.6.2 Laut Pkt. 3.2 des Kaufvertragsentwurfes erklärte sich die Kaufwerberin bzw. der Kaufwerber mit der Unterfertigung des Kaufvertrages bereit, im Fall der Nichteinhaltung der dreiwöchigen Zahlungsfrist Verzugszinsen von 9 % zu entrichten. Die Verzugszinsen bezogen sich in diesem Fall auf den vorgelagerten Pkt. 3.1 des Kaufvertrages. In diesem wurde die Verpflichtung zur Entrichtung des Kaufpreises an die Magistratsabteilung 69 sowie zur Überweisung der Grunderwerbsteuer und der Eigentumseintragungsgebühr an das öffentliche Notariat festgehalten. Im Pkt. 3.2 wird jedoch nur auf die "Verkäuferin" Bezug genommen, wodurch das Missverständnis entstehen könnte, dass die Magistratsabteilung 69 die Verzugszinsen auch für das öffentliche Notariat einhebt und diesem anschließend weiterleitet.

Verzugszinsen können von der Magistratsabteilung 69 nur für jene Beträge in Rechnung gestellt werden, die der Magistratsabteilung 69 geschuldet werden. Es erging daher die Empfehlung, die Vertragsinhalte in den Pkten. 3.1 und 3.2 dahingehend anzupassen, dass keine Missverständnisse bei der Einhebung der Verzugszinsen entstehen können.

8.6.3 Bei Betrachtung der fiktiven Verkehrswerte, die lt. Magistratsabteilung 69 auf Basis des jährlichen Immobilienpreisspiegels festgesetzt wurden, fiel auf, dass es bzgl. Rundungsverhalten und Rundungshöhe keine einheitliche Vorgehensweise der Sachbearbeiterinnen bzw. Sachbearbeiter gab. So kamen Aufrundungen um 50,-- EUR/m² genauso vor wie um 0,60 EUR/m². Des Weiteren wurde in manchen Fällen eine Mischung aus den Lagekomponenten oder den Bezirken vorgenommen. Aufgrund des Fehlens des 2. und 3. Wiener Gemeindebezirkes im Immobilienpreisspiegel wurden hier der 10. und 11. Wiener Gemeindebezirk als Referenz herangezogen. Für den

20. Wiener Gemeindebezirk wurde generell der 21. Wiener Gemeindebezirk als Referenz herangezogen, obwohl dieser im Immobilienpreisspiegel abgebildet war.

Insgesamt stellte sich die Frage, ob eine einheitliche Lösung für das Auf- und Abrunden sowie die Höhe der Potenzen zum Runden gefunden werden könnte.

Des Weiteren wäre zu evaluieren, ob die praktizierte Mischung der Lagekomponenten und der Bezirksbewertungen bei der Festsetzung der fiktiven Freigrundwerte sinnvoll und notwendig ist.

9. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Ob die Festlegung des Bearbeitungsentgeltes der Genehmigung des Gemeinderates gem. § 88 Abs. 1 lit.d WStV bedurfte, sollte von der Magistratsabteilung 69 abgeklärt werden. Gegebenenfalls sollten daraus resultierende Maßnahmen gesetzt werden (s. Pkte. 5.3 und 7.2).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Die Magistratsabteilung 69 wird entsprechende Schritte zur Abklärung setzen. Mit der Beantwortung der Anfrage ist voraussichtlich im zweiten Quartal 2018 zu rechnen. Gegebenenfalls werden die daraus resultierenden Maßnahmen gesetzt werden.

Empfehlung Nr. 2:

Der Stadtrechnungshof Wien hielt die bereits ausgesprochene Empfehlung aufrecht, die für die Verwendung des ELAK notwendige Genehmigung gem. § 53 der Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien zu erwirken. Die Anwendung des ELAK sollte in jenen Bereichen ausgebaut werden, in denen eine sinnvolle Anwendung möglich erscheint (s. Pkt. 7.7).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Die Voraussetzungen zur Verwendung des ELAK sind derzeit bei der Magistratsabteilung 69 nicht gegeben. Die Einführung des ELAK in der Magistratsabteilung 69 wird im Rahmen des Gemma 2.0 Projektes stattfinden. Ein genauer Zeitpunkt der Einführung des ELAK wird sich erst im Laufe der Umsetzung des Gemma 2.0 Projektes herausstellen, ist entsprechend der Planung der Magistratsabteilung 14 jedoch keinesfalls vor Sommer 2019 vorgesehen.

Empfehlung Nr. 3:

Die händisch geführte Excel-Tabelle über die Kleingartenverkäufe sollte in regelmäßigen Abständen auf Plausibilität und Tippfehler kontrolliert werden (s. Pkt. 8.2).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Die Excel-Tabelle wird künftig in noch kürzeren Abständen regelmäßig auf Plausibilität und Tippfehler kontrolliert werden.

Empfehlung Nr. 4:

Die Inhalte aller Einzelakten sind einheitlich so zu gestalten, dass eine nachvollziehbare Verfahrensdokumentation gegeben ist (s. Pkt. 8.4.1).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Die Inhalte aller Einzelakten werden künftig so gestaltet, dass eine einheitliche nachvollziehbare Verfahrensdokumentation gegeben ist.

Empfehlung Nr. 5:

In Hinkunft ist auf eine nachvollziehbare Verfahrensdokumentation aller die Verfahrensdauer bestimmenden Umstände, insbesondere auch bei Vorliegen von Verfahrensverzögerungen, zu achten. Mündliche Absprachen sind einer Dokumentation zuzuführen (s. Pkte. 8.4.2 und 8.5.2).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

In Hinkunft wird auf eine nachvollziehbare Verfahrensdokumentation aller die Verfahrensdauer bestimmenden Umstände, auch bei Vorliegen von Verfahrensverzögerungen, geachtet werden. Auch mündliche Urgezen und Nachfragen werden einer Dokumentation zugeführt werden.

Empfehlung Nr. 6:

Zur Verkürzung der Verfahrensdauer sind ausstehende Stellungnahmen im Verkaufsverfahren zeitnah zu urgieren und zur Nachverfolgung des Verfahrensablaufes zu dokumentieren (s. Pkt. 8.5.1).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Zur Verkürzung der Verfahrensdauer werden künftig ausstehende Stellungnahmen im Verkaufsverfahren zeitnah urgiert und zur Nachverfolgung des Verfahrensablaufes dokumentiert werden.

Empfehlung Nr. 7:

Im Kaufvertragsentwurf ist ein Feld für das Datum und die Unterschrift auf der letzten Seite vorzusehen (s. Pkt. 8.6.1).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Im Kaufvertragsentwurf wird künftig ein Feld für Datum und Unterschrift vorgesehen werden.

Empfehlung Nr. 8:

Die Vertragsinhalte in den Pkten. 3.1 und 3.2 des Kaufvertragsentwurfes sind dahingehend anzupassen, dass keine Missverständnisse bei der Einhebung der Verzugszinsen entstehen können (s. Pkt. 8.6.2).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Die Vertragsinhalte in den Pkten. 3.1 und 3.2 des Kaufvertragsentwurfes werden dahingehend angepasst, dass keine Missverständnisse bei der Einhebung der Verzugszinsen entstehen können.

Empfehlung Nr. 9:

Bei der Festsetzung des fiktiven Freigrundwertes der Kleingartenanlagen ist eine einheitliche Lösung für das Auf- und Abrunden sowie die Höhe der Potenzen zum Runden zu finden (s. Pkt. 8.6.3).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Von der Magistratsabteilung 69 wurde eine einheitliche Lösung betreffend die Festsetzung des fiktiven Freigrundwertes gefunden. Soweit der auf dem fiktiven Freigrundwert basierende Verkaufspreis gerundet wird, wird kaufmännisch auf 10,-- EUR gerundet.

Empfehlung Nr. 10:

Es wäre zu evaluieren, ob die praktizierte Mischung der Lagekomponenten und der Bezirksbewertungen bei der Festsetzung der fiktiven Freigrundwerte sinnvoll und notwendig ist (s. Pkt. 8.6.3).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Die praktizierte Mischung der Lagekomponenten und der Bezirksbewertungen bei der Festsetzung der fiktiven Freigrundwerte wird in regelmäßigen Abständen evaluiert werden.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im April 2018