



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 - 27/16

MA 45 und Wiener Gewässer Management

Gesellschaft mbH, Prüfung der Bestand- und

Pachtverträge der Stadt Wien, ihr nahestehenden

Tochterfirmen und Vereine auf der Donauinsel

sowie dem gegenüberliegenden Areal der Neuen

Donau (u.a. "Copa Cagrana") Beantwortung

Fragen 1, 2a bis e und 2g bis i sowie 3

Prüfungersuchen gem. § 73e Abs. 1 WStV

vom 25. Mai 2016

KURZFASSUNG

Die Inbestandgabe von Flächen im Bereich der "Copa Cagrana" erfolgte im prüfungsgegenständlichen Zeitraum durch unterschiedliche Bestandgebende.

Neben der Magistratsabteilung 45 war die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH aufgrund eines Generalpachtvertrages für die Bewirtschaftung von Flächen zuständig.

Im Zuge der Prüfung war vom Stadtrechnungshof Wien ein Verbesserungspotenzial unter anderem bei der Vertragsgestaltung, der Einhebung der vertraglich vereinbarten Bestandzinse und der Vertragserfassung festzustellen. Diesbezüglich waren Empfehlungen an die Magistratsabteilung 45 und an die Wiener Gewässermanagement Gesellschaft mbH auszusprechen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	10
1.1 Prüfungsgegenstand	10
1.2 Prüfungszeitraum	11
1.3 Prüfungsbefugnis.....	11
2. Prüfungsersuchen	12
3. Zuständigkeiten im Bereich der "Copa Cagrana"	14
3.1 Verwaltungszuständigkeit der Magistratsabteilung 45.....	15
3.2 Verwaltungszuständigkeit der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz	17
4. Verträge.....	18
4.1 Bewirtschaftung durch unterschiedliche Bestandgeberinnen	18
4.2 Allgemeines zu den Veträgen.....	20
4.3 Erhebung und Darstellung der Verträge	21
4.3.1 Übereinkommen der Magistratsabteilung 45 mit der Wiener Hafен, GmbH & Co KG.....	21
4.3.2 Übereinkommen mit der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz, der Wiener Hafен, GmbH & Co KG und der Magistratsabteilung 45	24
4.3.3 Generalpachtverträge und Nachträge abgeschlossen zwischen der Magistratsabteilung 45 und der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH.....	26
4.3.4 Grundbenützungsbereinkommen betreffend eine Parkraumbewirtschaftung	42
4.3.5 Verträge über ein Geschäftslokal und eine Lagerfläche	49
4.3.6 Verträge betreffend einen Gastronomiebetrieb.....	52
4.3.7 Verträge über Verkaufsstände zur Verabreichung von Speiseeis, Crêpes und Getränken.....	58
4.3.8 Verträge über Verkaufsstände zur Verabreichung von Cocktails und Imbissen	62
4.3.9 Verträge mit einem gastronomischen Gewerbebetrieb.....	66
4.3.10 Von der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz übernommene Verträge	69
4.3.11 Verträge über Flächen, auf denen Lokale neu errichtet wurden	71
4.3.12 Verträge über einen Sport- und Freizeitbetrieb.....	80

4.3.13 Verträge über Verkaufsstände zur Verabreichung von Cocktails und Imbissen	83
4.3.14 Verträge zur Führung eines gastronomischen Betriebes	88
4.3.15 Vereinbarungen über die temporäre Grundbenützung von Teilbereichen der "Copa Beach"	94
4.4 Gerichtsverfahren und Behördenverfahren	96
4.4.1 Gerichtsverfahren	96
4.4.2 Behördenverfahren	98
5. Einnahmen aus den prüfungsgegenständlichen Verträgen	98
5.1 Einnahmen der Magistratsabteilung 45 und der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH	99
5.2 Einnahmen der Magistratsabteilung 45 aus den Generalpachtverträgen	100
5.3 Pachtzinsreduktion	102
6. Ergebnisse der Einschau	102
6.1 Auswahl der Bestandnehmenden	103
6.1.1 Auswahl der Bestandnehmenden durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH	103
6.1.2 Auswahl der Bestandnehmenden durch die Magistratsabteilung 45	104
6.2 Evidenzführung und Erfassung von Verträgen	104
6.2.1 Verträge der Magistratsabteilung 45	104
6.2.2 Verträge der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH	105
6.3 Ordnungsmäßigkeit bei Abschlüssen von Verträgen	105
6.4 Zahlungen	106
6.4.1 Zahlungen an die Magistratsabteilung 45	106
6.4.2 Zahlungen an die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH	106
6.5 Verpflichtungen der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH aus dem Generalpachtvertrag	107
6.5.1 Ausweisen der Einnahmen und Ausgaben aus den Flächenverwertungen	107
6.5.2 Erstellung eines Jahresberichtes	108
7. Feststellungen	108
8. Zusammenfassung der Empfehlungen	109

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Verwaltungszuständigkeiten im Bereich der Donauinsel und des linken Verstärkungsdammes der Neuen Donau	15
Abbildung 2: Verwaltungsflächen der Wiener Hafenterrassen GmbH & Co KG, Stand Februar 1998.....	22
Abbildung 3: Planbeilage zum Kaufvertrag vom 4. März 2008	23
Abbildung 4: Ausschnitt aus den Verwaltungsflächen der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz Grundstücksnummern 4147/3 und 4270/3 in der Katastralgemeinde Kaisermühlen.....	25
Tabelle 1: Verträge mit der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH	27
Abbildung 5: Anlage ./1 zum Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2011	28
Abbildung 6: Lageplan Bestandverträge auf der "Copa Cagrana"	30
Abbildung 7: Planbeilage zum Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2014.....	37
Abbildung 8: Erweiterung der Pachtfläche nach Abschluss der Gerichtsverfahren ab Februar 2016	40
Tabelle 2: Vertragsverhältnisse betreffend die Parkraumbewirtschaftung im Bereich der "Copa Cagrana".....	42
Abbildung 9: Verkleinerter Auszug aus der Planbeilage zum Vertrag ab 1. April 1996.....	43
Abbildung 10: Planbeilage zum Grundbenützungsbereitschaftsvertrag ab 1. Jänner 2013.....	46
Tabelle 3: Vertragsverhältnisse betreffend ein Geschäftslokal und eine Lagerfläche	49
Abbildung 11: Leihvertrag ab 1. April 2016	54
Abbildung 12: Planbeilage zum Unterbestandvertrag ab 1. April 2016	55
Abbildung 13: Planbeilage zur prekaristischen Überlassung eines Lagerraumes ab 1. April 2016.....	56
Tabelle 4: Vertragsverhältnisse betreffend Verkaufsstände	58
Abbildung 14: Planbeilage zur Vertragsergänzung	60
Abbildung 15: Planbeilage der Vertragsergänzung betreffend Erweiterungsflächen	61
Tabelle 5: Vertragsverhältnisse betreffend Verkaufsstände	62
Abbildung 16: Planbeilage zum Bestandvertrag betreffend Verkaufsstände.....	65
Abbildung 17: Planbeilage zum Unterbestandvertrag mit einem gastronomischen Gewerbebetrieb	67
Tabelle 6: Vertragsverhältnisse betreffend Flächen, auf denen Lokale neu errichtet wurden	71
Abbildung 18: Lageplan betreffend Flächen zum Bestandvertrag ab 1. April 2007.....	72
Tabelle 7: Vertragsverhältnisse betreffend einen Sport- und Freizeitbetrieb	80
Tabelle 8: Vertragsverhältnisse betreffend Flächen über Verkaufsstände	83
Abbildung 19: Plan vom Mai 1997 über die Fläche von Verkaufsständen.....	85
Abbildung 20: Planbeilage zu einer Vertragsergänzung	88
Tabelle 9: Vertragsverhältnisse betreffend eines gastronomischen Betriebes	88
Abbildung 21: Planbeilage zum Vertrag ab 1. Jänner 2001.....	90
Abbildung 22: Planbeilage zum Vertrag vom 5. Mai 2015	92

Abbildung 23: Planbeilage zum Vertrag vom 3. Mai 2016	93
Tabelle 10: Gestattungsvereinbarungen	94
Abbildung 24: Auszug aus der Planbeilage zur Gestattungsvereinbarung	95
Abbildung 25: Auszug aus der Planbeilage zum Nachtrag zur Gestattungsvereinbarung	96
Tabelle 11: Angefallene Gerichts- und Anwaltskosten der Jahre 2011 bis 2017.....	98
Tabelle 12: Einnahmen zu den Verträgen laut Prüfungsumfang	99
Tabelle 13: Pachtzinse zu den Generalpachtverträgen inklusive Nachträge.....	101

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
BGBI	Bundesgesetzblatt
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
Copa	Copa Cagrana
d.h.	das heißt
DHK	Donauhochwasserschutz-Konkurrenz
DI	Donauinsel
E-Mail	Elektronische Post
etc.	et cetera
EUR	Euro
exkl.	exklusive
EZ	Einlagezahl
FPÖ	Freiheitliche Partei Österreich
gem.	gemäß
m.b.H., mbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung

GmbH & Co KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
Gst.Nr.	Grundstücksnummer
inkl.	inklusive
iVm	in Verbindung mit
Kat.Gem.	Katastralgemeinde
LGBl	Landesgesetzblatt
lt.....	laut
m	Meter
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
Nr.....	Nummer
o.a.	oben angeführt
ÖVP	Österreichische Volkspartei
p.a.	pro anno
Pkt.	Punkt
Pkte.	Punkte
Pkten.	Punkten
QM.....	Qualitätsmanagement
rd.	rund
S.....	Seite
s.....	siehe
SAP RE-FX.....	SAP Real Estate Management/Flexible
StRH.....	Stadtrechnungshof
Tab.	Tabelle
u.a.	unter anderem
USt	Umsatzsteuer
v.a.....	vor allem
VPI.....	Verbraucherpreisindex
WC	water closet
WGM	Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH
Wiener Hafent.....	Wiener Hafen, GmbH & Co KG

WStV Wiener Stadtverfassung
z.B. zum Beispiel
z.T. zum Teil
Zl. Zahl

GLOSSAR

Donauhochwasserschutz-Konkurrenz

Mit Bundesgesetz vom 16. Dezember 1927, BGBl Nr. 372/1927, wurde als Rechtsnachfolgerin der "Donau-Regulierungs-Commission" zum Zweck der Erhaltung von Schutz- und Dammbauten, welche aufgrund der Donauregulierungsgesetze errichtet worden sind, die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz gegründet. Sie besteht aus den drei Kurien Bund, Land Niederösterreich und Stadt Wien. Die bundesgesetzlichen Bestimmungen wurden im Wiener Landesgesetz über die Bildung einer Donauhochwasserschutz-Konkurrenz, LGBl für Wien Nr. 50/1927, beinahe wortident übernommen.

Geschäftsführende Stelle ist die via donau - Österreichische Wasserstraßen Gesellschaft mbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie.

Foodtruck

Foodtrucks werden Restaurants auf Rädern bezeichnet, in dem Gerichte, Snacks und Getränke zubereitet und verkauft werden.

Kaverne

Eine Kaverne ist im weiteren Sinn ein größerer, natürlicher oder in geschlossener Bauweise künstlich geschaffener unterirdischer Hohlraum.

Sonnentageregelung

In einem Schreiben der Wiener Hafn, GmbH & Co KG an die Bestandnehmenden wurde im Juni 1998 festgehalten, dass der jährliche Bestandzins wetterabhängig gestal-

tet werde. Hierzu sei von der Magistratsdirektion - Stadtbaudirektion ein Schlüssel ausgearbeitet worden, der bei den Vorschreibungen ab dem Jahr 1998 zur Anwendung kommen könne. Für Freiluft- bzw. Saisonbetriebe komme demnach die folgende Regelung zur Anwendung: Der Bestandzins werde in Abhängigkeit des wetterbedingten Geschäftsganges festgesetzt. Die genaue Berechnungsmethode dieser sogenannten Sonnentageregelung wurde in weiterer Folge in diesem Schreiben wie folgt dargelegt:

Der bisherige vereinbarte Bestandzins entsprach 150 sogenannten Beobachtungstagen, für die ein Tageswert festgesetzt wurde. Der Tageswert entsprach dem bisherigen fixen Bestandzins geteilt durch 150. Gleichzeitig wurde vereinbart, was unter einem sogenannten Sommertag (Tageshöchsttemperatur mindestens 25 °C) zu verstehen ist. Die Höhe des zu bezahlenden Bestandzinses errechnete sich demnach wie folgt: Die Hälfte des Jahresbestandzinses, der 75 Beobachtungstagen entsprach, war als Fixbetrag vereinbart und von den jeweiligen Bestandnehmenden klimaunabhängig zu entrichten. Waren mehr als 75 sogenannte Sonnentage in einer Saison vorhanden, erfolgte eine Nachverrechnung in der Weise, dass für alle zusätzlich angefallenen Sonnentage jeweils der Tageswert verrechnet wurde.

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog aufgrund eines Ersuchens gem. § 73e Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung vom 25. Mai 2016 die Bestand- und Pachtverträge und diesbezügliche Vertragsbeziehungen der Stadt Wien, ihr nahestehenden Tochterfirmen und Vereine auf der Donauinsel sowie dem gegenüberliegenden Areal der Neuen Donau (u.a. "Copa Cagrana") einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung diesbezüglicher Schlussbesprechungen den geprüften Stellen mit. Die von den geprüften Stellen abgegebenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

In Verfolgung eines Prüfungsersuchens unterzog der Stadtrechnungshof Wien die Bestand- und Pachtverträge und diesbezügliche Vertragsbeziehungen der Stadt Wien, ihr nahestehenden Tochterfirmen und Vereine auf der Donauinsel sowie dem gegenüberliegenden Areal der Neuen Donau einer Prüfung.

Prüfungsgegenständlich waren die Bestand- und Pachtverhältnisse auf jenen Liegenschaften, die im Alleineigentum der Stadt Wien standen.

Nicht prüfungsgegenständlich waren die Bestand- und Pachtverhältnisse auf jenen Liegenschaften, die im Miteigentum des Bundes, des Bundeslandes Niederösterreich und der Stadt Wien standen und von der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz verwaltet wurden.

Der gegenständliche Bericht beinhaltet die Beantwortung der Frage 1 des genannten Prüfungsersuchens und bezog sich ausschließlich auf Flächen am linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau im Bereich der "Copa Cagrana".

Darüber hinaus erfolgte die Beantwortung der Fragen 2a bis e und g bis i sowie 3 im Rahmen dieses Berichtes. Die Beantwortung der Frage 2f erfolgt in einem gesonderten Bericht. Ebenso erfolgt die Beantwortung von Fragen betreffend "Behördliche Bewilligungen für den sicheren Betrieb" in einem gesonderten Bericht, Zl. StRH VI - 3/18.

Die Beantwortung der Frage 4 erfolgte in einem gesonderten Bericht, Zl. StRH III - 14/16 und wurde in der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 16. Mai 2017 zur Kenntnis genommen. Ebenso erfolgte die Beantwortung der Frage 5 in einem gesonderten Bericht, Zl. StRH III - 29/16, welcher in der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 14. Dezember 2017 zur Kenntnis genommen wurde.

Die gegenständliche Prüfung wurde von der Abteilung Umwelt und Wohnen des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im zweiten Halbjahr 2017. Unter Bedachtnahme auf den Umfang des gegenständlichen Prüfungsersuchens, das Prüfungsergebnis des Rechnungshofes (Bericht zur "Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals", Reihe Wien 2016/02) und die vorgefundenen Verwaltungsstrukturen wurde der Beginn des Betrachtungszeitraumes mit dem Übergang der Verwaltungszuständigkeit von der Wiener Hafentouristik, GmbH & Co KG auf die Stadt Wien festgelegt. Der Betrachtungszeitraum umfasste somit die Verträge der Jahre 2011 bis 2016, die in diesem Zeitraum gültig waren bzw. abgeschlossen wurden. Soweit erforderlich und wenn dies zum besseren Verständnis geboten war, wurde auch auf frühere bzw. aktuelle Entwicklungen eingegangen.

1.3 Prüfungsbefugnis

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

2. Prüfungsersuchen

13 ÖVP- und FPÖ-Gemeinderatsmitglieder der Bundeshauptstadt Wien richteten gem. § 73e Abs. 1 WStV das Ersuchen auf Prüfung der Bestand- und Pachtverträge und diesbezüglicher Vertragsbeziehungen der Stadt Wien, ihr nahestehenden Tochterfirmen und Vereine auf der Donauinsel sowie dem gegenüberliegenden Areal der Neuen Donau (u.a. "Copa Cagrana") an den Stadtrechnungshof Wien.

Einer einleitenden Begründung folgte in der Frage 1 folgendes Prüfungsersuchen:

Frage 1: Bestandverträge/Pachtverträge entlang der Neuen Donau ("Copa Cagrana" etc.)

"Wie gestalten sich alle Bestandsverhältnisse (v.a. Pachtverträge und Unterpachtverträge) der Stadt Wien bzw. ihrer Tochterunternehmen (z.B. die Wiener Gewässermanagement GmbH, Wiener Hafen) im Detail? Bitte um Auflistung aller einschlägigen Verträge bzw. Vertragsbeziehungen samt Historie, Zustandekommen des Abschlusses (fand eine Ausschreibung statt oder nicht, Auswahl des jeweiligen Vertragspartners, Vertragsinhalten [besondere Konditionen, Bestandzinse, Dauer bzw. Befristungen, etc.]) sowie etwaige Auflösungen dieser Vertragsbeziehungen (Motivation, Hintergründe, etc.) sowie eine Prüfung derselben gemäß den Maßstäben der ziffernmäßigen Richtigkeit, der Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Sicherheit und Zweckmäßigkeit."

Frage 2:

Speziell zur Causa "Copa Cagrana"

a. Wurde der Bestandnehmer auf dem Areal der Neuen Donau Copa Cagrana durch Ausschreibung ermittelt? Wenn nein, warum nicht? Wenn nein, nach welchen Kriterien wurde der Pächter ausgewählt? Welche Auflagen wurden dem Pächter konkret auferlegt? Warum wurde der Vertrag in Form eines Generalvertrages und nicht in Form von Einzelverträgen mit den jeweiligen Mietern/Pächter geschlossen? Welche Person im Zuständigkeitsbereich der Stadt Wien entschied die oben genannten Fragen? Inwieweit war der jeweilige amtsführende Stadtrat / die jeweilige amtsführende Stadträtin involviert bzw. war er / sie darüber informiert bzw. entschied er / sie diese Fragen?

b. 2005 wurden die Bestandverträge betreffend die "Copa Cagrana" verlängert. Dabei wurde der Passus aus dem Vertrag gestrichen, dass der Vertrag seine Gültigkeit verliere, wenn die Pacht wegen Zahlungsunfähigkeit des Bestandnehmers exekutiert werden muss. Wieso wurde dieser Passus vertraglich überhaupt vereinbart? War dieser Vorgang im Sinne der Wirtschaftlichkeit vertretbar? Warum gerade zu diesem Zeitpunkt? Warum wurde dieser Passus später wieder gestrichen? Inwieweit war der jeweilige amtsführende Stadtrat / die jeweilige amtsführende Stadträtin darin (Aufnahme und Streichung des Passus) involviert bzw. war er / sie darüber informiert bzw. entschied er / sie diese Fragen?

c. Zudem wurde der Pachtzins für einige der Flächen der Copa Cagrana gesenkt (von 18 Euro auf 1,94 bis 8,42 Euro). Welchen Hintergrund hatte diese Senkung des Pachtzinses vor dem Hintergrund der Gebarungsgrundsätze der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit? Warum gerade zu diesem Zeitpunkt? Inwieweit war der jeweilige amtsführende Stadtrat / die jeweilige amtsführende Stadträtin involviert bzw. war er / sie darüber informiert bzw. entschied er / sie diese Fragen?

d. War der Stadt Wien bei Abschluss des Pachtvertrages bekannt, dass die Firma des Bestandnehmers über lediglich einen Mitarbeiter bzw. sehr wenige Mitarbeiter verfügte?

e. Betreffend die oben genannten Punkte zu den Vertragskonditionen: Wer konkret führte seitens der Stadt Wien bzw. ihrer involvierten Tochterfirmen die Verhandlungen mit dem Generalpächter? Inwieweit war der jeweilige amtsführende Stadtrat / die jeweilige amtsführende Stadträtin involviert?

f. ...

g. Sind aktuell Verfahren betreffend die Causa "Copa Cagrana" / Generalpächter Norbert W. anhängig? Wenn ja, wie hoch sind die anfallenden Gerichtskosten für die Stadt Wien bzw. der involvierten Tochterunternehmen der Stadt Wien? Wenn ja, wie beurteilt der Stadtrechnungshof die Erfolgsaussichten für die Stadt Wien in den einzel-

nen Verfahren? Bitte um Auflistung aller abgeschlossenen und noch weiter aufrechten Gerichtsverfahren inkl. Ausgang. Bitte ebenso noch um Auflistung aller noch offenen städtischen Behördenverfahren.

h. Entspricht es den Tatsachen, dass das Areal der "Copa Cagrana", speziell jene Teile, welche dem Generalpächter Norbert W. zuzuordnen sind, nach dem Hochwasser 2009 (anders als andere Teile des Areals) nicht gesäubert wurde? Wenn ja, wie erklärt sich dies?

i. Stimmt es, dass es unmittelbar vor dem Hochwasser 2009, das die Areale auf der Donauinsel und der Neuen Donau in Mitleidenschaft zog, vom Pächter Norbert W. ein umfassendes, seitens der städtischen Behörden bereits genehmigungsfähiges Neugealtungsprojekt der "Copa Cagrana" gegeben hat, welches trotz der Genehmigungsfähigkeit letztlich doch nicht behördlich genehmigt wurde? Wenn ja, aus welchen Gründen wurden die Genehmigungen seitens der städtischen Behörden nicht erteilt? Wer entschied dies? Gab es diesbezügliche Einwirkungen oder Weisungen seitens eines Stadtregierungsmitgliedes oder eines Mitarbeiters aus dem Büro eines Stadtregierungsmitgliedes?"

Frage 3:

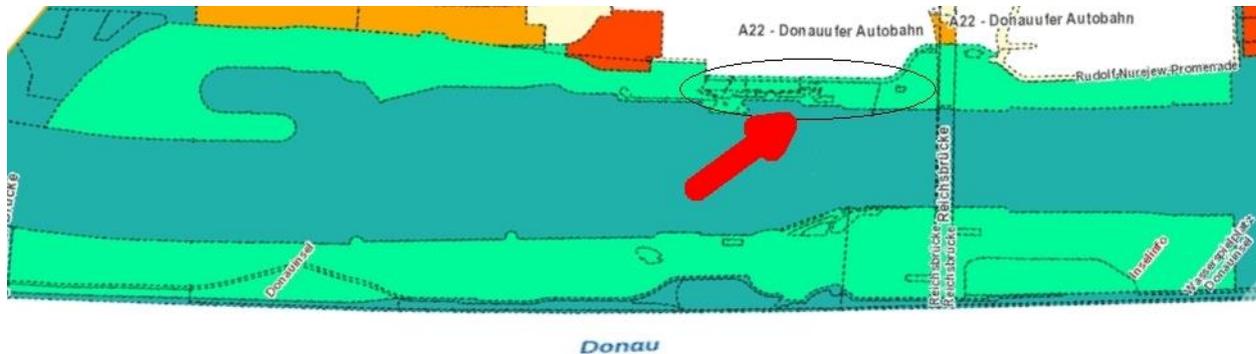
"2011 wurden die Bestandverträge an eine Tochter der Stadt Wien übertragen (Wiener Gewässermanagement GmbH). Aus welchem Grund geschah dies?"

3. Zuständigkeiten im Bereich der "Copa Cagrana"

Die Verwaltungszuständigkeiten im Bereich der "Copa Cagrana" waren im Prüfungszeitraum zwischen der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz und der Stadt Wien, ausgeübt durch die Magistratsabteilung 45, aufgeteilt.

Die nachfolgende Abb. 1 zeigt die Verwaltungsaufteilung im Bereich der Donauinsel und des linken Verstärkungsdammes der Neuen Donau zum Zeitpunkt der Einschau:

Abbildung 1: Verwaltungszuständigkeiten im Bereich der Donauinsel und des linken Verstärkungsdammes der Neuen Donau



Quelle: Stadt Wien

Der Abb. 1 sind in grüner Farbe die in der Verwaltung der Magistratsabteilung 45 stehenden Flächen zu entnehmen. Diese betrafen Landflächen zwischen der Brigittenauer Brücke und der Reichsbrücke auf der Donauinsel und auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau. Die in blauer Farbe dargestellten Flächen wurden von der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz verwaltet. Diese umfassten neben den Wasserflächen der Neuen Donau auch Landflächen auf der Donauinsel und auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau.

Die in der obigen Abbildung eingezeichnete Ellipse, gekennzeichnet durch einen roten Hinweisfeil, zeigt die örtliche Situierung des prüfungsgegenständlichen Bereiches "Copa Cagrana" auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau.

3.1 Verwaltungszuständigkeit der Magistratsabteilung 45

Gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien hatte die Magistratsabteilung 45 im Betrachtungszeitraum der Jahre 2011 bis 2016 u.a. folgende Aufgaben zu erfüllen:

- Verwaltung und Erhaltung von Flächen und Anlagen des Donauhochwasserschutzes, Objektverwaltung und Erhaltung von wasserbaulichen Einrichtungen sowie Planung und Errichtung von Wasserbauten.

- Verwaltung von Liegenschaften der Stadt Wien bzw. des öffentlichen Wassergutes im Bereich der Flüsse, Bäche und Gerinne einschließlich der darauf befindlichen Anlagen für den Hochwasserschutz einschließlich diesbezüglicher Erhaltungsmaßnahmen.
- Aufsicht über die Einhaltung zutreffender Vorschriften und rechtskräftiger Bescheide.
- Zentrale Einsatzstelle zur Durchführung von Maßnahmen vor, während und nach einem Hochwasser sowie Wartung von Hochwasser-Einsatzgeräten.

In Erfüllung dieser letztgenannten Aufgabe beauftragte die Magistratsabteilung 45 nach dem Hochwasser im Jahr 2009 ein externes Unternehmen mit der Durchführung von notwendigen Reinigungsarbeiten. Eine Einschau in die von der Magistratsabteilung 45 vorgelegten Regiescheine ergab für den Stadtrechnungshof Wien Folgendes:

Die durchgeführten Reinigungen erfolgten in drei Phasen jeweils in der Zeit vom 22. bis 28. Juni 2009, vom 6. bis 12. Juli 2009 und vom 17. bis 23. August 2009.

Da auf den Regiescheinen auch der Ort der durchgeführten Arbeitsverrichtung vermerkt war, war zu erkennen, dass auch im Bereich der "Copa Cagrana" Reinigungsleistungen durchgeführt wurden. Der sogenannten Bereich "Copa Cagrana" wurde ausdrücklich erwähnt bzw. war es anhand der angegebenen Stromkilometer ableitbar, dass es sich hierbei eindeutig um das Areal der "Copa Cagrana" handelte. Der Stadtrechnungshof Wien sieht aufgrund dieser Ausführung die Frage 2h des Prüfungsersuchens als beantwortet an.

Die örtliche Verwaltungszuständigkeit der Magistratsabteilung 45 auf der Donauinsel und auf dem linken Verstärkungsdamm der Donau umfasste die Bereiche zwischen Stromkilometer 14 und 12 (zwischen Brigittenauer Brücke und 500 m stromabwärts der Reichsbrücke) bzw. von Stromkilometer 3 bis 0,4 der Neuen Donau.

Aufgrund eines Übereinkommens im Jahr 1996 übertrug die Magistratsabteilung 45 bis zum 31. Dezember 2010 die Verwaltungstätigkeit über einen Teil der Flächen im Bereich der Brigittenauer Brücke bis 500 m stromabwärts der Reichsbrücke an die Wiener

Hafen, GmbH & Co KG. An dieser Stelle wird auf die Ausführungen im Pkt. 4.3.1 verwiesen.

3.2 Verwaltungszuständigkeit der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz

Wie in der Beantwortung der Frage 5 des Prüfungsersuchens (StRH III - 29/16) bereits dargestellt, oblag der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz per Bundesgesetz die Erhaltung von Schutz- und Dammbauten auf der Strecke von der Einmündung der Ysper in die Donau bis zur Staatsgrenze bei Theben. Der Betrieb und die Verwaltung der damit zusammenhängenden Anlagen und Grundflächen sowie die Erhaltung des Donaukanals, der Betrieb des Wehrs und der Schleuse Nußdorf waren Teil ihres Aufgabengebietes. Auch war sie zuständig für die Aufsicht betreffend die Verwaltung der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz - Liegenschaften und die Organisation und Durchführung des Hochwasserdienstes. Voraussetzung dafür war, dass die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz - Liegenschaften im Miteigentum des Bundes, des Bundeslandes Niederösterreich und der Stadt Wien standen.

Vor bzw. nach Errichtung der Donauinsel befand sich u.a. das Gebiet auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau und der Donauinsel zwischen Brigittenauer Brücke und Reichsbrücke im Zuständigkeitsbereich der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz.

Im Zuge der geplanten Weltausstellung in Wien im Jahr 1995 schloss die Stadt Wien mit der Republik Österreich einen Kaufvertrag ab. Gegenstand des Kaufvertrages war u.a. der Kauf des ideellen Drittelmiteigentumsanteiles des Bundes an den zwischen der Reichsbrücke und der Brigittenauer Brücke gelegenen Uferstreifens und der Donauinsel durch die Stadt Wien.

Nachdem die Stadt Wien die Grundstücke erworben hatte, erfolgte eine Realteilung, welche mit Erstellung eines Teilungsplanes im Jahr 1995 abgeschlossen war. Damit erfolgte auch eine Neuordnung der Grundstücksnummern. Demzufolge wurde aus der Teilfläche mit der Gst.Nr. 4174/3, welche große Bereiche des linken Verstärkungsdammes der Neuen Donau, Bereiche der Neuen Donau und der Donauinsel umfasste, u.a.

die Gst.Nr. 4147/4, 4270/17 (u.a. Bereich "Copa Cagrana") und Gst.Nr. 4147/5 (Bereich Donauinsel). Aus der Teilfläche mit der Gst.Nr. 4270/3 wurden betreffend die Landflächen nach der Teilung u.a. die Gst.Nr. 4270/17, 4270/18 und 4270/19. Die Grundstücke mit den ursprünglichen Bezeichnungen der Gst.Nr. 4147/3 und 4270/3 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 299 bzw. 207 stellten nach der grundbücherlich durchgeführten Realteilung ausschließlich Wasserflächen dar. Diese Grundstücke verblieben in der Verwaltungszuständigkeit der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz.

Verpachtungen von Landflächen im prüfungsgegenständlichen Bereich erfolgten vor dem Erwerb durch die Stadt Wien von der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz.

Wie eingangs angeführt, waren die von der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz verwalteten Liegenschaften nicht prüfungsgegenständlich. Soweit es für ein besseres Verständnis des Berichtes erforderlich war, wurde jedoch punktuell im Bericht auf die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz Bezug genommen.

4. Verträge

4.1 Bewirtschaftung durch unterschiedliche Bestandgeberinnen

In Entsprechung der unterschiedlichen Verwaltungszuständigkeiten wurden die Bestandverträge mit den einzelnen Bestandnehmenden von unterschiedlichen Bestandgeberinnen abgeschlossen. Wie zuvor unter Pkt. 3.1 angeführt, oblag die Zuständigkeit zur Bewirtschaftung der Landflächen im Bereich des linken Verstärkungsdammes der Neuen Donau - und damit im Bereich der "Copa Cagrana" - grundsätzlich der Magistratsabteilung 45.

Wie bereits erwähnt, bewirtschaftete neben der Magistratsabteilung 45 vom 1. April 1996 bis zum 31. Dezember 2010 die Wiener Hafен, GmbH & Co KG Teile der Flächen auf der Donauinsel und dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau. Grundlage dafür war ein Übereinkommen aus dem Jahr 1996 zwischen der Magistratsabteilung 45 und der Wiener Hafен, GmbH & Co KG. In diesem Zeitraum wurden Verträge für diese Flächen durch die Wiener Hafен, GmbH & Co KG abgeschlossen.

Mit 1. Jänner 2011 erfolgte aufgrund eines Generalpachtvertrages die Bewirtschaftung von bestimmten Flächen auf der "Copa Cagrana" durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Stadt Wien. Diesbezüglich schloss die Magistratsabteilung 45 einen Generalpachtvertrag ab dem 1. Jänner 2011 auf drei Jahre bzw. einen weiteren Generalpachtvertrag ab dem 1. Jänner 2014 auf die Dauer von 20 Jahren ab. Die Bewirtschaftung der Flächen auf der "Sunken City", wie auch alle übrigen Flächen auf der Donauinsel und auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau, waren von diesem Generalpachtvertrag nicht betroffen, sondern verblieben zunächst in der Zuständigkeit der Magistratsabteilung 45. Mit einem 1. Nachtrag zum Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2014, beginnend mit 1. Jänner 2016, übertrug die Magistratsabteilung 45 auch die Flächen auf der "Sunken City" an die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH. In einem 2. Nachtrag zum Generalpachtvertrag wurde der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH eine weitere Fläche (Leuchtturm), die der "Sunken City" zuordenbar war, zur Bewirtschaftung übertragen.

Weiters war vom Stadtrechnungshof Wien festzuhalten, dass die Stadt Wien ausschließlich mit der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH einen Generalpachtvertrag abschloss. Mit anderen von dieser Prüfung erfassten Bestandnehmenden schloss die Stadt Wien keinen vergleichbaren Generalpachtvertrag ab, sondern einzelne Bestandverträge. Wie im gegenständlichen Bericht näher dargestellt, handelt es sich bei der Vertragskonstruktion mit den Bestandnehmenden um mehrere Verträge mit unterschiedlichen Vertragslauf- und Nutzungszeiten. Die für die Gebarungsprüfung relevanten Auflagen dieser Verträge werden nachfolgend im Pkt. 4.3 dargestellt.

Anhand der eingesehenen Unterlagen ergab sich für den Stadtrechnungshof Wien kein Hinweis darauf, dass die jeweils zuständige amtsführende Stadträtin bzw. der jeweils zuständige amtsführende Stadtrat bei der Auswahl der Bestandnehmenden entscheidungsbildenden Einfluss ausübte. Im Zuge der Prüfung wurde vielmehr festgestellt, dass im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen die zuständige amtsführende Stadträtin am 27. Mai 2014 die Magistratsabteilung 45 aufforderte, mit den Unterbestandnehmerinnen auf der "Copa Cagrana" eine dringend nötige Anhebung der Qualität hinsichtlich

Gastronomie und Erholungsnutzung direkt und rasch voranzutreiben. Dazu war die Errichtung neuer gastronomischer Einrichtungen unter Einhaltung der rechtlichen, formalen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vorgesehen.

Mit diesen Ausführungen wurde - mit Ausnahme des Themas des Auswahlverfahrens - die Frage 2a des Prüfungsersuchens beleuchtet.

Zunächst von der Bewirtschaftung durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH ausgeschlossen blieben jene Flächen, welche noch aufrechte Unterbestandverhältnisse aufwiesen und nicht im Generalpachtvertrag erwähnt waren. Weiters waren Flächen von der Bewirtschaftung durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH ausgeschlossen, die außerhalb der Bereiche der "Copa Cagrana" bzw. der "Sunken City" auf der Donauinsel sowie auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau lagen.

4.2 Allgemeines zu den Veträgen

Im Betrachtungszeitraum der Jahre 2011 bis 2016 wurden für den prüfungsgegenständlichen Bereich "Copa Cagrana", auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau, eine Vielzahl von Verträgen bzw. Vertragsergänzungen mit der Stadt Wien oder einem Unternehmen der Stadt Wien abgeschlossen. Ebenso war in diesem Zeitraum eine Vielzahl aufrechter Vertragsverhältnisse festzustellen. Die gegenständlichen Flächen der "Copa Cagrana" lagen im unmittelbaren Nahebereich der Wiener Reichsbrücke.

An dieser Stelle war vom Stadtrechnungshof Wien anzumerken, dass Verträge, die vor dem 31. Dezember 2010 abgeschlossen wurden, sowohl als Bestandvertrag als auch Unterbestandvertrag bezeichnet wurden. Die jeweilige konkret verwendete Vertragsbezeichnung wurde vom Stadtrechnungshof Wien im Bericht übernommen.

Insgesamt entfielen auf die prüfungsgegenständlichen Flächen 40 Verträge bzw. Vertragsergänzungen, die aufgrund ihrer Prüfungsrelevanz in den Pkten. 4.3.1 bis 4.3.15 einer näheren Betrachtung unterzogen wurden.

4.3 Erhebung und Darstellung der Verträge

Im gegenständlichen Betrachtungszeitraum erfolgten die Vertragsabschlüsse - bedingt durch zeitlich unterschiedliche Verwaltungszuständigkeiten bzw. durch den Abschluss eines Generalpachtvertrages - durch unterschiedliche Bestandgeberinnen. Der Stadtrechnungshof Wien hatte demzufolge bei der Darstellung der Verträge auf den Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsabschlusses Bezug zu nehmen.

Wie bereits unter Pkt. 4.1 erwähnt, gingen mit dem Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2011 die Flächen der "Copa Cagrana" mit einigen Ausnahmen an die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH zur Bewirtschaftung über. Die Verwaltungsunterlagen und Verträge bzgl. dieses Areals wurden von der Wiener Hafен, GmbH & Co KG an die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH übergeben.

4.3.1 Übereinkommen der Magistratsabteilung 45 mit der Wiener Hafен, GmbH & Co KG

Am 11. April 1996 schloss die Magistratsabteilung 45 mit der Wiener Hafен, GmbH & Co KG ein Übereinkommen auf unbestimmte Zeit ab, in welchem die Wiener Hafен, GmbH & Co KG mit der Durchführung von Verwaltungsagenden beauftragt und hiefür bevollmächtigt wurde. Die Grundlage für den Abschluss des Übereinkommens bildete die Genehmigung des Gemeinderatsausschusses Umwelt und Verkehr, zur Zl. GRA. UV Z 80/96 am 22. März 1996. Der abgeschlossene Vertrag stimmte mit dem Antrag an den Gemeinderatsausschuss überein.

Die übertragenen Verwaltungsagenden beinhalteten insbesondere:

- Die Vertretung der Stadt Wien in allen diese Grundflächen betreffenden Angelegenheiten,
- nach Genehmigung durch die Donauinselkommission den Abschluss, die Abänderung und die Auflösung der in den Geltungsbereich der Wiener Stadtverfassung fallenden Nutzungsverträge,
- die Überwachung der ordnungsgemäßen Einhaltung der Nutzungsverträge in bestandsrechtlicher Hinsicht,

- die Unterfertigung von Plänen, Ansuchen und Anträgen zur Erwirkung von Bewilligungen jeder Art,
- die Meldung von bekannt gewordenen Missständen an die Magistratsabteilung 45,
- das Inkasso von Nutzungsentgelten und sonstigen Leistungen der Nutzungsberechtigten,
- die Fakturierung von Nutzungsentgelten und sonstigen Leistungen der Nutzungsberechtigten, einerseits für von der Stadt Wien abgeschlossene Bestandverträge (Altverträge), ausgestellt im Namen und auf Rechnung der Stadt Wien und andererseits für neue, durch die Wiener Hafен, GmbH & Co KG abgeschlossene Unterbestandverträge, ausgestellt auf die Wiener Hafен, GmbH & Co KG.

Dieses Übereinkommen bezog sich u.a. auf jene Grundflächen im Bereich der Neuen Donau in dem Abschnitt zwischen Brigittenauer Brücke und 500 m stromabwärts der Reichsbrücke, welche in nachstehender Abbildung schwarz umrahmt dargestellt sind. Die gegenständlichen Flächen wurden in einem Lageplan gekennzeichnet, der einen integrierenden Bestandteil des Vertrages bildete.

Abbildung 2: Verwaltungsflächen der Wiener Hafен, GmbH & Co KG, Stand Februar 1998



Quelle: Magistratsabteilung 45 - Auszug aus der Planbeilage, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

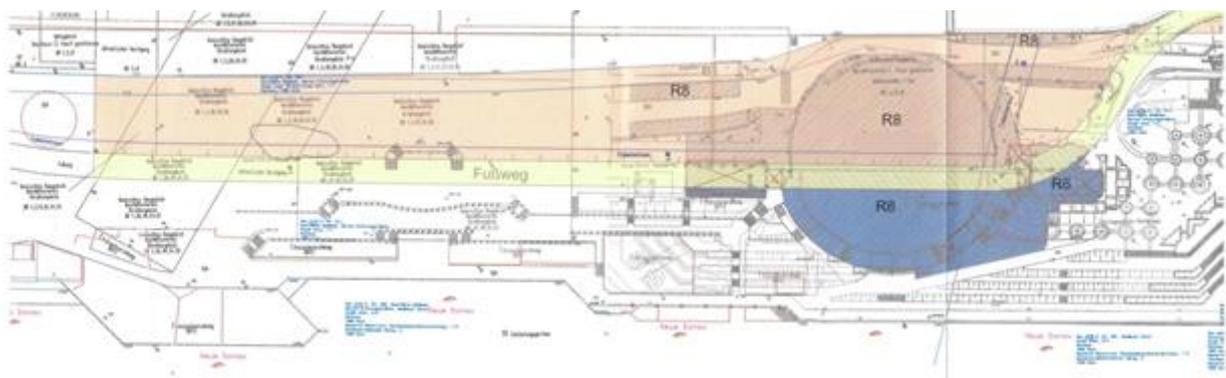
Für die Durchführung der vereinbarten Verwaltungsagenden erhielt die Wiener Hafен, GmbH & Co KG ein Entgelt von 10 % zusätzlich USt des über die Ausgaben hinausgehenden Einnahmenüberschusses. Der 90 %-Anteil des Überschusses der Einnahmen über die Ausgaben war an die für die Magistratsabteilung 45 zuständige Buchhaltungsabteilung einmal jährlich im Jänner des Folgejahres zu überweisen. Die in diesem Zusammenhang vorzulegende Abrechnung war jeweils einer Prüfung durch eine unab-

hängige Wirtschaftsprüferin bzw. einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer zu unterziehen. Den Unterlagen der Magistratsabteilung 6 war zu entnehmen, dass vereinbarungsgemäß eine Abrechnung für das Kalenderjahr 2010 erstellt wurde. Den Unterlagen war jedoch nicht zu entnehmen, ob und in welchem Umfang eine unabhängige Wirtschaftsprüferin bzw. ein unabhängiger Wirtschaftsprüfer diese Abrechnung einer Prüfung unterzogen hatte.

Eine Vertragsauflösung wurde von beiden Seiten zur Gänze oder teilweise jeweils zum Ende eines Kalendermonates unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten vereinbart.

Bezüglich der von der Wiener Hafn, GmbH & Co KG verwalteten Größe an Grundstücksflächen war im Jahr 2008 eine Reduzierung feststellbar. Mit Kaufvertrag vom 4. März 2008 erfolgte eine Veräußerung der Teilgrundstücke mit den Gst.Nr. 4174/4, 4270/14, 4270/17, EZ 211, Gst.Nr. 4098/7, EZ 293 und Gst.Nr. 4147/7, EZ 361, alle in der Kat.Gem. Kaisermühlen, von der Stadt Wien an eine Projektentwicklungsgesellschaft für den Donauraum. Dadurch verringerte sich die von der Wiener Hafn, GmbH & Co KG im Auftrag der Magistratsabteilung 45 verwaltete Fläche um die der Abb. 3 zu entnehmende, rosa eingefärbte Fläche in einem Größenausmaß von 10.671 m²:

Abbildung 3: Planbeilage zum Kaufvertrag vom 4. März 2008



Quelle: Stadt Wien - Auszug aus der Planbeilage, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Bei der in obiger Abbildung gelb eingefärbten Fläche handelte es sich um eine 3.224 m² große, als öffentliches Gut gewidmete Fläche, die bis zum 31. Dezember 2010 weiter-

hin von der Wiener Hafen, GmbH & Co KG im Auftrag der Magistratsabteilung 45 verwaltet wurde.

Eine gesonderte Vereinbarung betreffend die Verwaltung einer reduzierten Fläche und einer allfälligen Reduktion des Zahlungsentgeltes zwischen der Wiener Hafen, GmbH & Co KG und der Magistratsabteilung 45 lag dem Stadtrechnungshof Wien nicht vor.

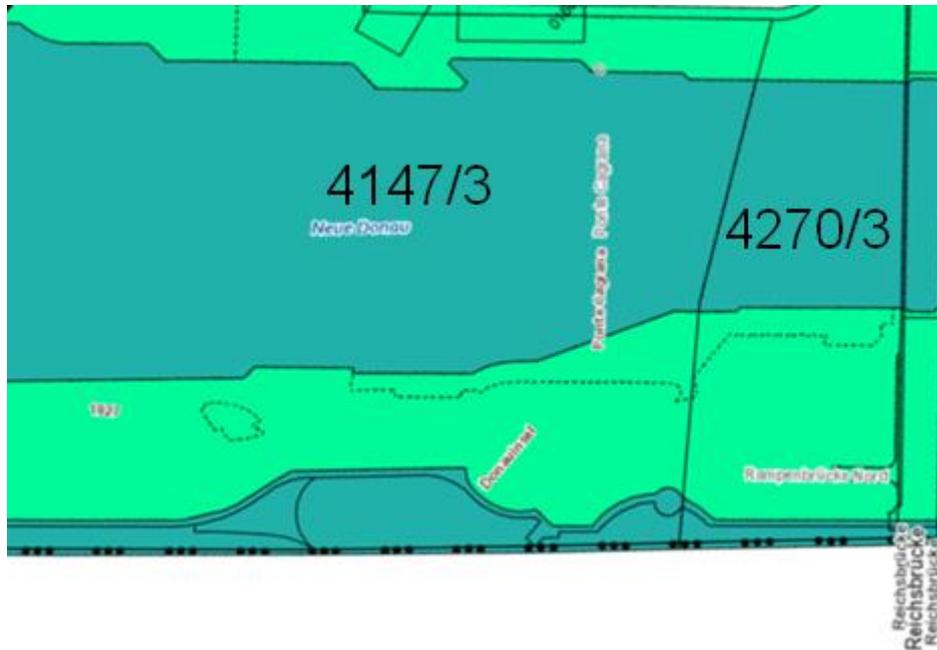
Mit Schreiben vom 20. Juni 2010 beendete die Magistratsabteilung 45 das Übereinkommen mit der Wiener Hafen, GmbH & Co KG zum 31. Dezember 2010. Jene Unterpachtverträge, welche während der Zeit der Verwaltungstätigkeit der Wiener Hafen, GmbH & Co KG bestanden bzw. abgeschlossen wurden, wurden ab 1. Jänner 2011 von der Magistratsabteilung 45 übernommen. Einzelne Flächen wurden mittels Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2011 von der Magistratsabteilung 45 an die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH zur Bewirtschaftung übergeben.

4.3.2 Übereinkommen mit der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz, der Wiener Hafen, GmbH & Co KG und der Magistratsabteilung 45

Am 9. Juli bzw. 10. August 1998 unterfertigten die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz, die Wiener Hafen, GmbH & Co KG und die Magistratsabteilung 45 rückwirkend mit 1. Jänner 1998 ein Übereinkommen auf unbestimmte Zeit.

Die davon betroffenen Gst.Nr. 4147/3 und 4270/3, beide in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 299 bzw. EZ 207, standen zu zwei Dritteln im Eigentum der Stadt Wien und zu einem Drittel im Eigentum der Republik Österreich. Bei diesen Grundstücken handelte es sich um Flächen auf der Neuen Donau im Nahebereich der Reichsbrücke, die in Verwaltung und Nutznießung der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz lagen und in nachstehender Abbildung dargestellt sind:

Abbildung 4: Ausschnitt aus den Verwaltungsflächen der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz Grundstücksnummern 4147/3 und 4270/3 in der Katastralgemeinde Kaisermühlen



Quelle: Stadt Wien

Der Grund dieses Übereinkommens war die Tatsache, dass die Stadt Wien in der Vergangenheit über Grundstücksteilflächen mit der Gst.Nr. 4147/3 und 4270/3 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 299 bzw. EZ 207, im Bereich "Copa Cagrana" und "Sunken City" im Rahmen von Bestandverträgen verfügt hatte, obwohl diese in der Verwaltung der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz standen. Durch dieses Übereinkommen akzeptierte die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz diese Vorgangsweise der Stadt Wien und stimmte der weiteren Verwaltung im Bereich der "Sunken City" durch die Stadt Wien zu.

Regelungen über die Aufteilung von bestehenden und künftigen Bestandzinseinnahmen zwischen der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz und der Stadt Wien betreffend die Wasserflächen waren ebenfalls Teil dieses Übereinkommens.

4.3.3 Generalpachtverträge und Nachträge abgeschlossen zwischen der Magistratsabteilung 45 und der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Am 1. Juni 2011 erfolgte eine Änderung des Gesellschaftsvertrages der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH. Ab diesem Zeitpunkt wurde die Bewirtschaftung, der Betrieb, die Vermietung und Verpachtung von Flächen und Einrichtungen, die im Eigentum der Stadt Wien, von Stadt Wien Unternehmen bzw. Stadt Wien Gesellschaften oder anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften stehen, Gegenstand des Geschäftsbereiches. Vor allem die Bewirtschaftung von Flächen entlang der Donau (einschließlich Donauinsel und Neue Donau) und des Donaukanals waren ab diesem Zeitpunkt Gegenstand des Geschäftsbereiches der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH.

Das Übereinkommen mit der Wiener Hafen, GmbH & Co KG wurde von der Magistratsabteilung 45 zum 31. Dezember 2010 beendet. Bestimmte Teilflächen der "Copa Cagrana" wurden in der Folge der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH mittels eines auf drei Jahren befristeten Generalpachtvertrages ab 1. Jänner 2011 zur Bewirtschaftung übergeben. Nach Ablauf dieser Befristung wurde ab 1. Jänner 2014 ein weiterer, nunmehr auf 20 Jahre befristeter Generalpachtvertrag abgeschlossen.

Laut Aussage der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH wählte die Stadt Wien für die Flächen entlang der Donau unterschiedliche Bewirtschaftungsstrategien. Ein Teil der Flächen wird weiterhin direkt durch die Magistratsabteilung 45 bewirtschaftet, der restliche Teil der Flächen wurde bis 31. Dezember 2033 an die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH zur Bewirtschaftung übertragen. Überdies führte die Stadt Wien in ihrer Stellungnahme zum Bericht des Rechnungshofes ("Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals", Reihe Wien 2016/2) aus, dass *"die WGM als Tochter der MA 45 direkt und effizient sowohl vom Umweltressort als auch von der MA 45 aus steuerbar sei, zumal diese auch im Aufsichtsrat der WGM vertreten sei. Dass die Flächen der 'Copa Cagrana' in die Verwaltung der WGM gegeben wurden, sei nachvollziehbar, weil die WGM für alle hochwasserbezogenen Bauangelegenheiten an der Donau seit dem Jahr 2007 zuständig war."*

Hiedurch wurde aus der Sicht des Stadtrechnungshofes Wien die Frage 3 des Prüfungsersuchens beantwortet.

Die Magistratsabteilung 45 schloss mit der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH im Jahr 2011 einen Generalpachtvertrag auf drei Jahre sowie im Jahr 2014 einen neuerlichen Generalpachtvertrag auf 20 Jahre ab. Dem zweiten Generalpachtvertrag folgten in den Jahren 2016 und 2017 zwei Nachträge. Diese Verträge sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 1: Verträge mit der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Punkt	Ort	Bestandgeberin	Beginn
4.3.3.1	Copa	MA 45	01.01.2011
4.3.3.2	Copa	MA 45	01.01.2014
4.3.3.3	Copa, DI *	MA 45	01.01.2016
4.3.3.4	Copa, DI *	MA 45	01.01.2017
*Die beiden Nachträge betrafen zusätzliche Pachtflächen auf der Donauinsel, allerdings wurden wesentliche Bestandteile des Generalpachtvertrages vom 1. Jänner 2014 abgeändert. Diese Änderungen werden im Bericht dargestellt.			

Quelle: Magistratsabteilung 45, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

4.3.3.1 Die Magistratsabteilung 45 als Bestandgeberin schloss am 15. März 2011 rückwirkend mit 1. Jänner 2011 mit der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH einen befristeten Generalpachtvertrag auf drei Jahre ab.

In der Präambel des gegenständlichen Generalpachtvertrages waren u.a. im Pkt. (1) folgende Inhalte angeführt:

"MA 45 ist Eigentümerin der Liegenschaften EZ 299 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01669 Kaisermühlen, Grundstücksnummer 4147/3, EZ 211 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01669 Kaisermühlen, Grundstücksnummer 4270/17, EZ 610 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01669 Kaisermühlen, Grundstücksnummer 4147/21 und 4147/22, EZ 207 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01669 Kaisermühlen, Grundstücksnummer 4270/3. Die Flächen dieser Liegenschaften sind im angeschlossenen, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden, Lageplan (Anlage ./1) durch rote Umrandung gekennzeichnet."

Der dem Generalpachtvertrag als Anlage ./1 beigelegte Plan ist nachstehender Abb. 5 zu entnehmen:

Abbildung 5: Anlage ./1 zum Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2011



Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Der Pkt. (3) der Präambel enthielt nachstehenden Inhalt:

"Die Wiener Hafen Gesellschaft ist Pächterin der bezeichneten Flächen auf den unter Punkt (1) der Präambel genannten Liegenschaften. Der Pachtvertrag zwischen der MA 45 als Verpächterin und der Wiener Hafen Gesellschaft als Pächter wird zum 31.12.2010 beendet."

Der Vertragspunkt "§ 1 Vertragsgegenstand" lautete wie folgt:

(1) MA 45 verpachtet und WGM pachtet die auf den Liegenschaften EZ 299 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01669 Kaisermühlen, Grundstücksnummer 4147/3, EZ 211 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01669 Kaisermühlen, Grundstücksnummer 4270/17, EZ 610 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01669 Kaisermühlen, Grundstücksnummer 4147/21 und 4147/22, EZ 207 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01669 Kaisermühlen, Grundstücksnummer 4270/3 gelegenen und darauf befindlichen Bauten, wie sie in Anlage ./1 dargestellt sind.

(2) Zunächst gelten die in Anlage ./1 blau schraffiert eingezeichneten Flächen Nr. R 20, R 18, R 16, R 14 und R 8 als Pachtgegenstand.

(3) Die Fläche des Pachtgegenstandes erweitert sich sukzessive und automatisch auf die Gesamtfläche, sobald die Räumung der übrigen Flächen der Liegenschaften erfolgreich abgeschlossen ist. Die auf den vertragsgegenständlichen Flächen befindlichen Bauten sind in Anlage ./1 grün umrandet.

(4) WGM betreibt, pflegt, bewirtschaftet und hält die dem Pachtgegenstand zugeordneten Liegenschaftsflächen eigenverantwortlich instand. Als alleinigem Pächter stehen ausschließlich WGM sämtliche Erlöse aus der Bewirtschaftung der dem Pachtgegenstand zugeordneten Flächen zur Gänze zu.

Zum Vertragspunkt "§ 1 Vertragsgegenstand" war vom Stadtrechnungshof Wien Folgendes festzustellen:

Die vertragsgegenständliche Pachtfläche (s. Abb. 5) bestand aus den Teilflächen mit der Gst.Nr. 4147/4 und 4270/17 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 211 sowie Gst.Nr. 4147/21 und 4147/22 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 610.

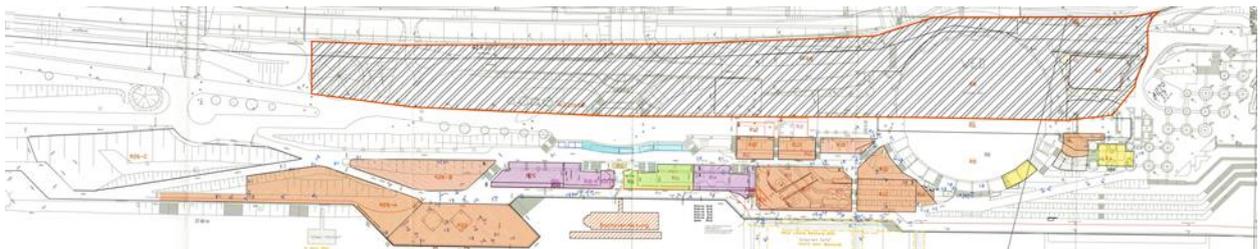
Bei den im Generalpachtvertrag fälschlicherweise angeführten Teilflächen mit der Gst.Nr. 4147/3 und 4270/3, beide in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 299 bzw. EZ 211, handelte es sich um Wasserflächen der Neuen Donau im Nahebereich der Reichsbrü-

cke, die in Verwaltung und Nutznießung der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz lagen (s. Abb. 4).

Der dem Generalpachtvertrag als integrierender Bestandteil beigelegte Plan enthielt nicht die vertraglich formulierten farblichen Kennzeichnungen. Demgemäß war zu bemängeln, dass die im Vertragspunkt "§ 1 Vertragsgegenstand, Pkt. 2" des Generalpachtvertrages angeführten blauen Schraffierungen der vertragsgegenständlichen Flächen Nr. R 8, R 14, R 16, R 18 und R 20 in dem als Anlage ./1 beigelegten Plan (s. Abb. 5) nicht vorhanden waren.

Dem Stadtrechnungshof Wien lag ein weiterer Lageplan (s. Abb. 6) aus dem Jahr 2010 vor, dessen Erstellung von der Magistratsabteilung 45 in Auftrag gegeben wurde.

Abbildung 6: Lageplan Bestandverträge auf der "Copa Cagrana"



Quelle: Magistratsabteilung 45, verkleinerte Darstellung durch den Stadtrechnungshof Wien

Für den Stadtrechnungshof Wien war nicht plausibel, warum die Magistratsabteilung 45 nicht diesen in Abb. 6 dargestellten Lageplan als Grundlage zum Generalpachtvertrag verwendete. Dieser zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorhandene, entsprechend detaillierte Plan mit den Teilflächenbezeichnungen hätte nach Einzeichnung der Pachtfläche eine genauere und nachvollziehbarere Planbeilage ergeben.

Der Vertragspunkt "§ 2 Pflege, Bewirtschaftung, Instandhaltung, Änderungen" beinhaltete u.a. die Erklärung, dass mit Abschluss des Generalpachtvertrages der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH alle Tätigkeiten oblagen, die zur Bewirtschaftung der dem Pachtgegenstand zugeordneten Liegenschaftsflächen notwendig und zweckmäßig waren.

Des Weiteren war die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH berechtigt, jederzeit Dritte mit den Pflege-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Teil oder zur Gänze zu beauftragen.

Ferner war die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH berechtigt, die auf den pachtgegenständlichen Flächen befindlichen Bauten auf eigene Kosten zu ändern, zu erneuern und zu entfernen. Sollten seitens der Gesellschaft oder eines Unterpächters bauliche Veränderungen oder Erneuerungen vorgesehen sein, so war im Vorhinein die schriftliche Zustimmung der Magistratsabteilung 45 dafür einzuholen. Pfandrechte und sonstige Belastungen der Liegenschaften waren unzulässig.

Es wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich beim Pachtgegenstand um eine Hochwasserschutzanlage handelte, die jederzeit im Zuge von Hochwasserereignissen geflutet werden konnte. Alle Tätigkeiten und Maßnahmen hatten darauf Bedacht zu nehmen. Alle Reinigungsarbeiten nach einem Hochwasserereignis waren von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH oder einem von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH beauftragten Dritten zu erledigen. Es bestand kein, wie immer gearteter Schadenersatzanspruch aus diesem Ereignis.

Der Vertragspunkt "§ 3 Pachtzins" umfasste u.a. den Hinweis, dass der jährliche Pachtzins von 1,- EUR zuzüglich gesetzlicher USt im Vorhinein bis spätestens 5. Jänner spesen- und abzugsfrei auf das von der Magistratsabteilung 45 bekannt gegebene Konto zu bezahlen war. Im Jahr nach Freiwerden von Flächen lt. Vertragspunkt "§ 1 Vertragsgegenstand, Pkt. 3" und deren Verwendung erhöhte sich der Pachtzins auf 40 % von dem aus der Verwendung dieser Flächen erlösten Ertrag zuzüglich der gesetzlichen USt.

Darüber hinaus wurde ausdrücklich festgehalten, dass die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH sämtliche Kosten im Zusammenhang mit den dem Pachtgegenstand zugeordneten Flächen und den darauf befindlichen Bauten, sowie sämtliche Steuern, Gebühren und Abgaben, die mit den dem Pachtgegenstand zugeordneten Flächen und den darauf befindlichen Bauten verbunden waren, selbst zu tragen hatte.

Zum Vertragspunkt "§ 3 Pachtzins" hielt der Stadtrechnungshof Wien Folgendes fest:

Im ursprünglich von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH an den Stadtrechnungshof Wien elektronisch übermittelten Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2011 enthielt der Vertragspunkt "§ 3 (1) Pachtzins" folgenden Vertragsinhalt: *"Im Jahr nach Freiwerden von Flächen lt. § 1 (3) und deren Verwendung erhöht sich der Pachtzins auf 0 % der aus der Verwendung dieser Flächen erlösten Ertrag zuzüglich gesetzlicher USt erhöht."* In einer weiteren elektronisch übermittelten Vertragsversion war anstelle "0 %" der Betrag "40 %" angeführt.

Bei einer vertieften Einschau in die Verträge stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass zwei Versionen (eine Ausgedruckte und eine Elektronische) des Generalpachtvertrages ab 1. Jänner 2011 in der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH vorlagen. Beide Vertragsversionen enthielten sieben Textseiten und unterschieden sich lediglich im Vertragspunkt "§ 3 (1) Pachtzins, Pkt. 1" auf der S. 3. Alle Seiten der beiden Vertragsversionen waren paraphiert.

Durch einen Unterschied in der Paraphierung auf der S. 3 kam der Stadtrechnungshof Wien zu dem Schluss, dass diese Seite nach einer offensichtlichen Korrektur des Textteiles "0 %" auf "40 %" ausgetauscht wurde. Der Austausch dieser Seite erfolgte allerdings ohne einen entsprechenden von beiden Parteien bestätigten Vermerk.

Laut Aussage des Geschäftsführers der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH war zu keinem Zeitpunkt eine Vertragsversion mit "0 %" vorgesehen. Es handelte sich hierbei offensichtlich um ein redaktionelles Versehen.

Die Magistratsabteilung 45 teilte dem Stadtrechnungshof Wien dazu mit, über keine Vertragsausfertigung, sondern ausschließlich über eine Kopie des Generalpachtvertrages zu verfügen. Diese Vertragsversion beinhaltete den Passus *"Im Jahr nach Freiwerden von Flächen lt. § 1 (3) und deren Verwendung erhöht sich der Pachtzins auf 40 %*

der aus der Verwendung dieser Fläche erlösten Ertrag zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer."

An dieser Stelle war festzuhalten, dass es in der Zeit des Bestehens dieses Vertragsverhältnisses zu keinem Freiwerden von weiteren Flächen kam und somit die vereinbarte Pachtzinserhöhung nicht zum Tragen kam.

Der Vertragspunkt "§ 4 Unterbestand" enthielt u.a. den Hinweis, dass die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH in sämtliche den Pachtgegenstand betreffende (Unter)Bestandverhältnisse per 1. Jänner 2011 unter Ausschluss der Haftung für Ansprüche aus der Zeit vor 1. Jänner 2011 eintrat. Dies betraf insbesondere auch jene, von der Wiener Hafenerwerbungs GmbH & Co KG begründeten (Unter)Bestandverhältnisse, die nach Ablauf des 31. Dezember 2010 noch aufrecht waren.

Des Weiteren war die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH berechtigt, die dem Pachtgegenstand zugeordneten Flächen ganz oder teilweise an Dritte unterzupachten. Dafür war Voraussetzung, dass die in dem Vertrag festgelegten, die Pflege und Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes garantierenden Pflichten von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH erfüllt bzw. entsprechend überbunden wurden. Die Dauer der Unterpachtverträge war an die Dauer des Generalpachtvertrages anzupassen.

Zum Zeitpunkt der Übernahme der Generalpacht durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH bestanden für die Pachtobjekte R 8, R 14, R 16, R 18 und R 20 aufrechte Vertragsverhältnisse. Diese werden in den Pkten. 4.3.6.1 bis 4.3.11.6 dargestellt.

Der Vertragspunkt "§ 5 Informationsrecht" enthielt u.a. die Verpflichtung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, jährlich der Magistratsabteilung 45 einen Jahresbericht über die dem Pachtgegenstand zugeordneten Flächen zu legen. Der Bericht hatte Informationen über Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen und den Abschluss neuer Verträge, u.a. Unterbestandverträge und erteilte Subvollmachten, die

nicht nur geringfügige Leistungen erfassen, zu enthalten. Weiters waren im Bericht sämtliche Schäden und bauliche Maßnahmen des jeweiligen Jahres zusammenfassend festzuhalten. Darüber hinaus war eine Information über eingegangene und beantwortete Beschwerden und Anfragen aufzunehmen. Falls notwendig, waren auf Wunsch der Magistratsabteilung 45 Quartalsbesprechungen durchzuführen und die dafür notwendigen Unterlagen bereitzustellen.

Die erstmalige Übermittlung von Jahresberichten an die Magistratsabteilung 45 erfolgte am 21. Oktober 2015. Eine Information über Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen, Abschlüsse neuer Verträge, zusammenfassende bauliche Maßnahmen des jeweiligen Jahres und darüber hinaus Informationen über eingegangene und beantwortete Beschwerden und Anfragen war in diesen Jahresberichten nicht erfolgt.

Der Vertragspunkt "§ 6 Haftung/Gewährleistung" regelte eventuelle Haftungsansprüche zwischen der Magistratsabteilung 45 und der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH.

Der Vertragspunkt "§ 7 Vertragsdauer" enthielt u.a. den Hinweis, dass das Pachtverhältnis rückwirkend mit 1. Jänner 2011 begann und für die Dauer von drei Jahren abgeschlossen wurde. Beiden Vertragsparteien stand das Recht zu, diesen Vertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Quartals ohne Angabe von Gründen mittels eingeschriebenem Brief aufzukündigen.

Die Vertragsparteien hatten das Recht, das Pachtverhältnis aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn der Pachtzins trotz Mahnung und 14-tägiger Nachfristsetzung mittels eingeschriebenem Brief nicht geleistet wurde.

Nach Beendigung des Pachtverhältnisses war der Pachtgegenstand lasten- und abgabefrei der Magistratsabteilung 45 entweder in unbebautem Zustand oder - unter Berücksichtigung der natürlichen Abnutzung und ordnungsgemäßer Instandhaltung - in dem bei Vertragsbeginn übernommenen Zustand zurückzustellen.

Alle Investitionen und baulichen Veränderungen am Pachtgegenstand gingen lt. Vertrag in das Eigentum der Magistratsabteilung 45 über. Die Magistratsabteilung 45 leistete dafür der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH keinen Investitionskostenersatz.

Laut Vertragspunkt "§ 8 Kosten und Gebühren" hatte die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH alle mit der Vergebührung dieses Vertrages verbundenen notwendigen Kosten zu tragen.

Des Weiteren enthielt der Vertragspunkt "§ 9 Sonstige Bestimmungen" u.a. die Angabe, dass alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages zu ihrer Gültigkeit der Schriftform bedürfen.

Für diesen Vertrag war eine zweifache Ausfertigung vorgesehen, wovon je eine für die beiden Vertragsparteien bestimmt war. Entgegen dieser Vereinbarung lag der Vertrag jedoch nicht in zweifacher Ausfertigung vor, sondern nur in einfacher Ausfertigung bei der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH.

Am Vertrag waren alle erforderlichen Unterschriften und Firmenstempel vermerkt bzw. alle Seiten mittels einer Paraphierung gekennzeichnet. Das Unterfertigungsdatum fehlte jedoch am gegenständlichen Vertrag.

4.3.3.2 Nach Ablauf des befristeten Generalpachtvertrages mit 31. Dezember 2013 schlossen die Magistratsabteilung 45 und die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH am 8. Jänner 2014 über die Flächen lt. Abb. 7 am linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau "Copa Cagrana" einen neuen Generalpachtvertrag ab.

Im zweiten Generalpachtvertrag wurde die Textierung des ersten Generalpachtvertrages teilweise übernommen. Die Regelungen hinsichtlich des Hochwasserschutzes, bisher im Vertragspunkt "§ 2 Pflege, Bewirtschaftung, Instandhaltung, Änderungen" enthalten, wurden als neuer Vertragspunkt "§ 2 Hochwasserschutzanlage" festgelegt. Dadurch kam es zu einer Änderung der Nummerierung der Vertragspunkte.

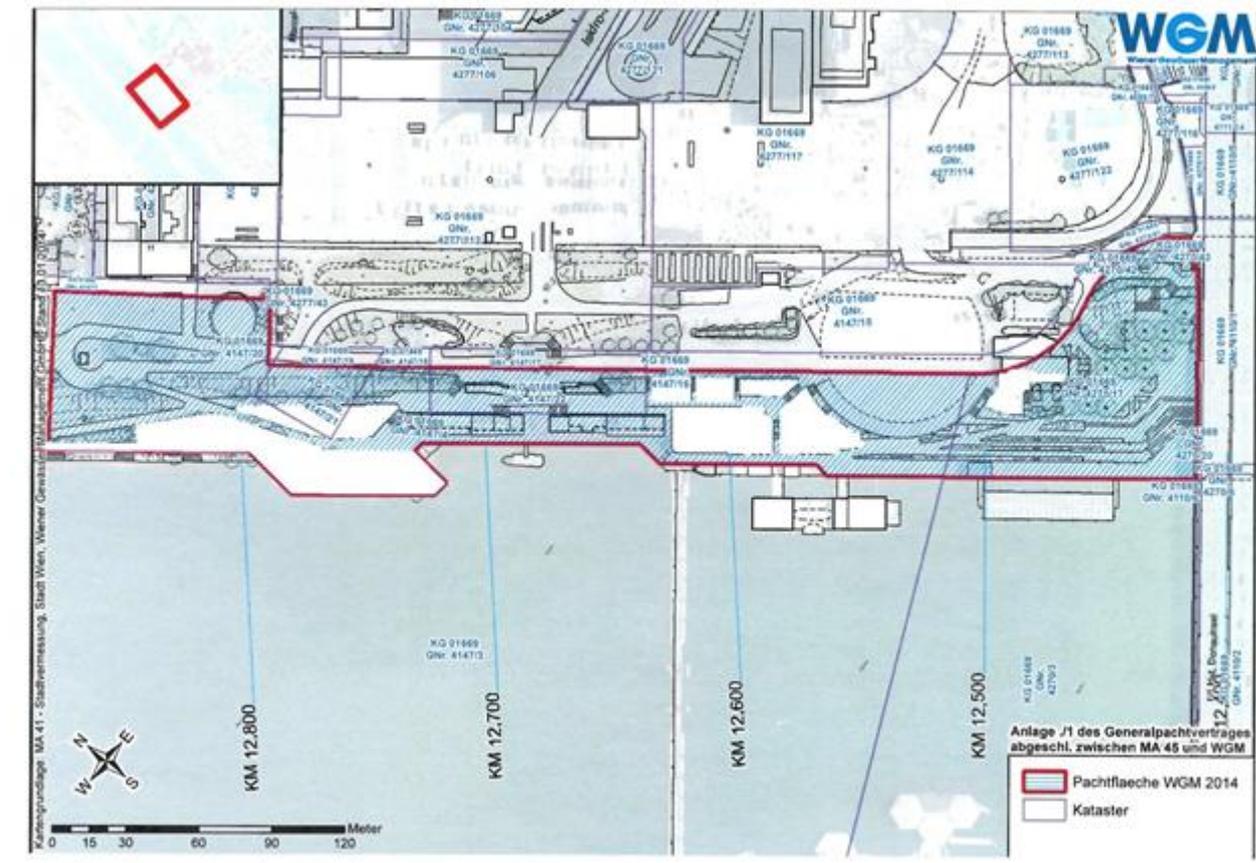
Der zweite Generalpachtvertrag unterschied sich zu dem ersten Vertrag in nachstehenden Punkten:

Das Pachtverhältnis dieses Generalpachtvertrages wurde beginnend mit 1. Jänner 2014 auf die Dauer von nunmehr 20 Jahren abgeschlossen. Zudem vergrößerte sich die Pachtfläche um weitere bislang unbewirtschaftete Flächen. Eine Größenangabe bzgl. des Gesamtausmaßes der generalverpachteten Fläche fehlte im Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2014 ebenso wie bereits im Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2011.

Die in der Präambel sowie im Vertragspunkt "§ 1 Vertragsgegenstand" des Generalpachtvertrages aus dem Jahr 2011 zitierte Gst.Nr. 4147/3 wurde in diesem Vertrag durch die Gst.Nr. 4147/4 richtiggestellt, die Gst.Nr. 4270/3 hingegen war wiederholt falsch angeführt.

Im Unterschied zum ersten Generalpachtvertrag (s. Abb. 5) waren in dem vertragsgegenständlichen Plan zum Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2014 (s. Abb. 7) erstmals die als Pachtgegenstand geltenden Flächen durch die blaue Schraffierung deutlich sichtbar. Die Flächenbezeichnungen R 20, R 18, R 16, R 14 und R 8 unterblieben neuerlich.

Abbildung 7: Planbeilage zum Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2014



Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Die nordöstliche Grenze des Pachtgegenstandes verlief in Übereinstimmung mit dem zu der Zeit geltenden Flächenwidmungsplan unmittelbar an einer als öffentlicher Weg gekennzeichneten, angrenzenden Fläche. Diese Fläche verblieb allerdings in der Verwaltung der Magistratsabteilung 45, eine Begründung hiezu konnte dem Stadtrechnungshof Wien nicht dargelegt werden. Eine Abgrenzung des Pachtgrundes durch örtliche Gegebenheiten in der Natur war nicht durchgehend gegeben.

Entsprechend der Aussage der Geschäftsführung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH wurde diese Fläche in der Praxis von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH ohne eine vertragliche Vereinbarung mit der Magistratsabteilung 45 mitbetreut.

Die Vereinbarung betreffend den Pachtzins blieb im Vergleich zum vorigen Generalpachtvertrag ident. Der jährlich im Vorhinein bis spätestens 5. Jänner spesen- und abzugsfrei auf das von der Magistratsabteilung 45 bekannt gegebene Konto zu bezahlende Pachtzins betrug 1,-- EUR zuzüglich gesetzlicher USt. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist das Einlangen auf dem Konto der Magistratsabteilung 45 maßgebend. Im Jahr nach Freiwerden von Flächen lt. Vertragspunkt "§ 1 Vertragsgegenstand, Pkt. 3" und deren Verwertung erhöht sich der Pachtzins auf 40 % von dem aus der Verwertung dieser Flächen erlösten Ertrag zuzüglich gesetzlicher USt.

Die Vertragsdauer des Pachtverhältnisses beginnend mit 1. Jänner 2014 wurde für 20 Jahre abgeschlossen. Beiden Vertragsteilen stand das Recht zu, diesen Vertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Quartals, ohne Angabe von Gründen mittels eingeschriebenem Brief aufzukündigen.

Der im Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2011 enthaltene Vertragspunkt "§ 3 Pachtzins, Pkt. 2" war im Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2014 nicht mehr enthalten. Dieser enthielt nachstehenden Vertragstext: *"Ausdrücklich wird festgehalten, dass WGM sämtliche Kosten im Zusammenhang mit den dem Pachtgegenstand zugeordneten Flächen und den darauf befindlichen Bauten, sowie sämtliche Steuern, Gebühren und Abgaben, die mit den dem Pachtgegenstand zugeordneten Flächen und den darauf befindlichen Bauten verbunden waren, selbst zu tragen hat."*

Der Vertragspunkt "§ 3 Pachtzins" wurde durch Pkt. 2 wie folgt ergänzt: *"Zur notwendigen Transparenz sind die zugehörigen Einnahmen und Ausgaben in der Buchhaltung gesondert auszuweisen."*

An dieser Stelle war vom Stadtrechnungshof Wien anzumerken, dass entgegen dieser Bestimmung, die lt. "§ 3 Pachtzins" gesondert auszuweisenden Einnahmen und Ausgaben in der Buchhaltung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH nicht vorlagen.

4.3.3.3 Die Magistratsabteilung 45 als Bestandgeberin schloss am 5. Jänner 2016 mit der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH als Bestandnehmerin mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 2016 einen 1. Nachtrag zum bestehenden Generalpachtvertrag ab. Der 1. Nachtrag berechtigte und verpflichtete die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH u.a. zur Bewirtschaftung von zusätzlichen Flächen auf der Donauinsel ("Sunken City") im Ausmaß von 9.243 m². Die Vertragsbestimmungen des ab 1. Jänner 2014 abgeschlossenen Generalpachtvertrages, insbesondere die ursprüngliche Laufzeit von 20 Jahren blieben - mit Ausnahme des Pachtentgeltes - unverändert. Hinsichtlich des Pachtentgeltes wurde vereinbart, dass beginnend mit 1. Jänner 2016 die erzielten Einnahmen aus Unterverpachtungen von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH grundsätzlich zur Gänze bis spätestens 15. Dezember eines Jahres an die Magistratsabteilung 45 abzuführen waren. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH war darüber hinaus berechtigt, von den im Bereich "Copa Cagrana" erzielten Pachteinahmen den Betrag von 40.000,-- EUR exkl. USt als Verwaltungsaufwand einzubehalten. Eine Valorisierung des Verwaltungsaufwandes war jährlich analog der Gehaltsanpassung für die Bediensteten der Stadt Wien vereinbart.

Am 17. Februar 2016 erfolgte eine gerichtlich bewilligte Räumung von Teilflächen.

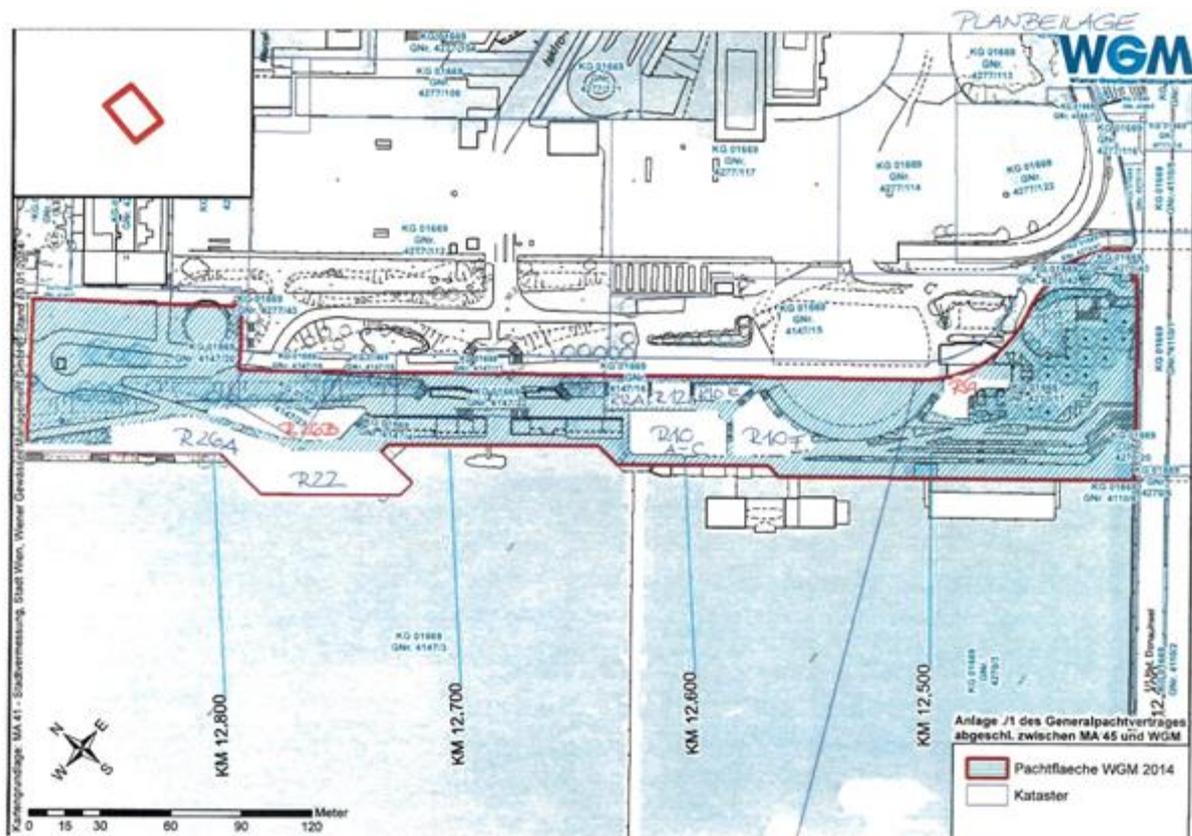
Nach erfolgreichem Abschluss der Räumung der Flächen oder Teilflächen der Liegenschaften erweiterte sich lt. Vertragspunkt "§ 1 Vertragsgegenstand, Pkt.3" des Generalpachtvertrages ab 1. Jänner 2014 die Fläche des Pachtvertrages sukzessive und automatisch.

Mittels E-Mail vom 21. Juli 2016 ersuchte die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH die Magistratsabteilung 45 um Übergabe der am 17. Februar 2016 freigegebenen und dem Generalpachtvertrag zusätzlich zuordenbaren Flächen im Bereich der "Copa Cagrana".

Die Magistratsabteilung 45 stimmte per E-Mail vom 24. August 2016 der Inkludierung dieser Flächen in den Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2014 zu. In dem der E-Mail

beigefügten Plan waren die betroffenen Pachtflächen (s. Abb. 8) R 10A - C, E, F, R 12, R 12A, R 22 und R 26A wie folgt gekennzeichnet.

Abbildung 8: Erweiterung der Pachtfläche nach Abschluss der Gerichtsverfahren ab Februar 2016



Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Nicht von der Generalpacht betroffen waren die in der Abb. 8 mit roter Schrift ausgewiesenen Flächen R 6 und R 26B; zu diesen beiden Flächen waren zu diesem Zeitpunkt noch gerichtliche Verfahren anhängig.

4.3.3.4 Die Magistratsabteilung 45 als Bestandgeberin schloss am 12. April 2017 mit der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH als Bestandnehmerin rückwirkend beginnend ab 1. Jänner 2017 einen 2. Nachtrag zum bestehenden Generalpachtvertrag ab. Dieser 2. Nachtrag wurde bereits im Bericht des Stadtrechnungshofes Wien, ZI. StRH III - 29/16 behandelt. Im Folgenden werden jene Vertragspunkte dargestellt,

die für den prüfungsgegenständlichen Bereich der "Copa Cagrana" von Relevanz waren:

Die für den gegenständlichen Bericht relevanten Änderungen im 2. Nachtrag waren in den Vertragspunkten "§ 3 Pachtzins/Entgelt, Pkt. 1", "§ 6 Informationsrecht, Pkt. 1" sowie "§ 8 Vertragsdauer, Pkt. 2" enthalten. Diese Änderungen galten für sämtliche, von dem Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2014 sowie dem 1. Nachtrag ab 1. Jänner 2016 und diesem Nachtrag umfasste Flächen. Sämtliche übrigen von den Änderungen nicht betroffene Bestimmungen des Generalpachtvertrages ab 1. Jänner 2014 sowie des 1. Nachtrages ab 1. Jänner 2016 blieben unverändert aufrecht.

Der Vertragspunkt "§ 3 Pachtzins/Entgelt, Pkt. 1" wurde wie folgt abgeändert:

"Die Einnahmen aus diversen Flächennutzungen fließen zur Gänze der MA 45 zu. Diese sind bis spätestens 31. März des nachfolgenden Jahres an die MA 45 (einlangend auf dem Konto) zu überweisen. Für die Abgeltung des Verwaltungsaufwandes behält sich die WGM einen jährlichen Betrag von EUR 40.000,-- exklusive Umsatzsteuer für die Flächen der Copa Cagrana und EUR 20.000,-- exklusiv Umsatzsteuer für die Flächen der Sunken City ein. Diese Entgelte werden jährlich nach der Gehaltsanpassung für die Bediensteten der Stadt Wien valorisiert."

Der Vertragspunkt "§ 6 Informationsrecht, Pkt. 1" wurde wie folgt abgeändert:

"Die WGM verpflichtet sich regelmäßig über die wesentliche Entwicklung und wesentliche Ereignisse betreffend die dem Pachtgegenstand zugeordneten Flächen zu berichten. MA 45 und WGM vereinbaren dazu, dass dies im Zuge der regelmäßigen Abstimmungsgespräche zwischen der MA 45 und der WGM erfolgt und dies in den Protokollen dazu vermerkt wird."

Der Vertragspunkt "§ 8 Vertragsdauer, Pkt. 2" wurde um den Unterpunkt (f) ergänzt:

"Die Vertragspartner haben das Recht, das Pachtverhältnis aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn (f) die Ausübung der Eigentümerfunktion der MA 45 in der WGM aus welchem Grund auch immer endet."

An dieser Stelle war anzumerken, dass die Magistratsabteilung 45 weder die beiden Generalpachtverträge der Jahre 2011 und 2014, noch die beiden Nachträge im SAP RE-FX erfasste. Dies hatte zur Folge, dass - wie bereits im Bericht des Stadtrechnungshofes Wien, Zl. StRH III - 29/16 dargestellt wurde - Pachtzinsvorschriften aufgrund von Anordnungen durch die Magistratsabteilung 45 an die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 erfolgen mussten und diese Verträge von einer automatisierten Erledigung durch die Magistratsabteilung 6 ausgeschlossen waren.

4.3.4 Grundbenützungsbereinkommen betreffend eine Parkraumbewirtschaftung

Für die Parkraumbewirtschaftung auf der "Copa Cagrana" und auf weiteren stromabwärts der Reichsbrücke gelegenen Grundflächen auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau lagen dem Stadtrechnungshof Wien insgesamt vier Verträge vor. Eine zusammenfassende Übersicht ist nachstehender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 2: Vertragsverhältnisse betreffend die Parkraumbewirtschaftung im Bereich der "Copa Cagrana"

Punkt	Ort	Bestandgeberin	Beginn
4.3.4.1	Copa	MA 45, Gesellschaft	01.04.1996
4.3.4.2	Copa	MA 45, Wiener Hafan, Gesellschaft	01.01.1999
4.3.4.3	Copa	Wiener Hafan, Gesellschaft	13.06.2003
4.3.4.4	Copa	MA 45, MA 28	01.01.2013

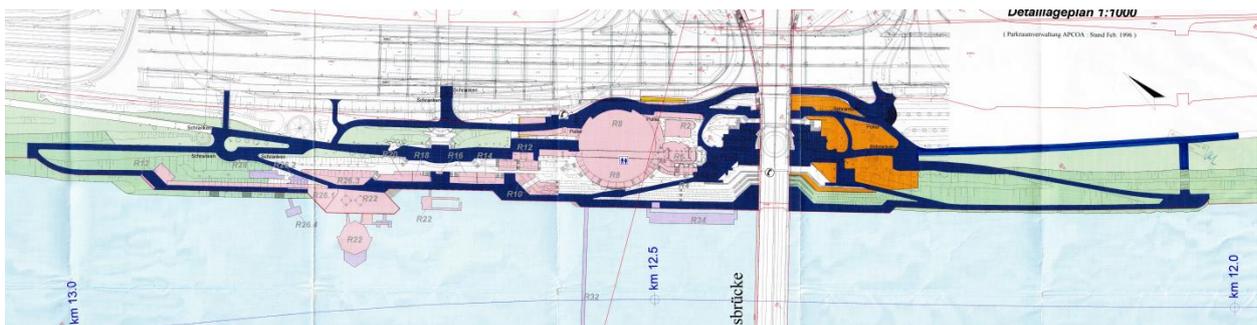
Quelle: Magistratsabteilung 45, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

4.3.4.1 Am 11. April 1996 wurde zwischen der Wiener Hafan, GmbH & Co KG, einer Gesellschaft und einer Bestandnehmerin ein Grundbenützungsbereinkommen betreffend die Parkraumbewirtschaftung im Bereich des linken Verstärkungsdammes der Neuen Donau abgeschlossen. Gegenstand des Grundbenützungsbereinkommens waren die im Eigentum der Stadt Wien und z.T. die in Bestand der Gesellschaft stehenden, in der Kat.Gem. Kaisermühlen gelegenen Teilflächen der Fahrbahnen und Treppe lwege, welche in dem beiliegenden Lageplan (s. Abb. 9) gekennzeichnet waren.

Das Grundbenützungsübereinkommen trat am 1. April 1996 in Kraft und wurde auf die Dauer eines dem Stadtrechnungshof Wien nicht vorliegenden Mietvertrages abgeschlossen, welcher zwischen der Bestandnehmerin und einer Planungs- und Errichtungsgesellschaft am 5. März 1996 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurde. Ohne Kündigung endete dieses Grundbenützungsübereinkommen zu jenem Zeitpunkt, zu dem das vorerwähnte Mietverhältnis zwischen der Bestandnehmerin und einer Planungs- und Errichtungsgesellschaft, sei es aus welchem Grund immer, endete.

Dem Grundbenützungsübereinkommen war nachstehende Planbeilage (s. Abb. 9) zu entnehmen:

Abbildung 9: Verkleinerter Auszug aus der Planbeilage zum Vertrag ab 1. April 1996



Quelle: Magistratsabteilung 45, verkleinerte Darstellung durch den Stadtrechnungshof Wien

Der Bestandzins war bis zum 15. Jänner eines jeden Kalenderjahres im Vorhinein fällig und betrug bis zum 31. Dezember 1998 einen fix festgesetzten Betrag p.a. einschließlich 20 % USt. Ab dem 1. Jänner 1999 sollte zwischen der Bestandnehmerin und der Stadt Wien im Sinn eines angemessenen Entgeltes ein adäquater Bestandzins vereinbart werden.

Die Stadt Wien war berechtigt, zum Zweck der Anpassung von Pachtflächen Teile des Gegenstandes des Grundbenützungsübereinkommens aus dessen Geltungsbereich herauszunehmen, wobei jedoch die Zufahrt zu den Parkplätzen nicht beeinträchtigt werden durfte. Dabei musste die Durchfahrtsbreite von 3,50 m bei einspurigen Fahrbahnen und von 5,50 m bei zweispurigen Fahrbahnen gewährleistet sein.

Die Bestandnehmerin war berechtigt, die den Gegenstand des Grundbenützungsbereinkommens bildenden Teilflächen dem Grundbenützungsbereinkommen gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Auf den der Bestandnehmerin aufgrund des Grundbenützungsbereinkommens zum Gebrauch und zur Benützung überlassenen Flächen durften durch diese die für einen reibungslosen Anrainer- sowie Kundenverkehr erforderlichen Maßnahmen getroffen werden (Installation technischer Einrichtungen von Ampelregelungen, Zählschleifen, Abschränkungen, Lautsprecheranlage etc.).

Die gesamten Kosten für die Erhaltung und Instandhaltung der den Gegenstand des Grundbenützungsbereinkommens bildenden Flächen (Fahr- und Treppelwege) trug wie bisher die Stadt Wien als Grundeigentümerin.

Das von der Bestandnehmerin an die Stadt Wien zu bezahlende Entgelt verringerte sich in dem Fall, dass es zu einer Herausnahme einzelner Flächen des Gegenstandes des Grundbenützungsbereinkommens kommen sollte, nicht.

4.3.4.2 Im ersten Nachtrag vom 13. Jänner 2000 erfolgte eine Änderung des Grundbenützungsbereinkommens ab 1. April 1996 dahingehend, dass die sogenannte "Rudolf Nurejew Promenade" als öffentliches Gut von der Magistratsabteilung 45 nur mehr bis zur Fertigstellung von Baumaßnahmen verwaltet wurde.

Weiters wurde im Nachtrag darauf hingewiesen, dass die Gesellschaft mit der Stadt Wien im Juni 1996 einen Flächentausch vorgenommen hatte und aus diesem Grund keine Flächen der Gesellschaft von diesem Grundbenützungsbereinkommen betroffen waren.

Für die Parkraumbetreuung wurde jeweils bis zum 15. Jänner eines jeden Kalenderjahres im Vorhinein ein jährliches fixes Entgelt bis zum 31. Dezember 2000 festgelegt. Für die Zeit ab 1. Jänner 2001 war dieses Entgelt neuerlich zu vereinbaren.

Der Vertragspunkt "Zweck und Umfang des Benützungszweckes" wurde wie folgt im Nachtrag ergänzt:

"Das Recht zum kostenpflichtigen Abschleppen von widerrechtlich abgestellten Fahrzeugen bezieht sich nicht auf gekennzeichnete Einsatzfahrzeuge der Stadt Wien bzw. auf Fahrzeuge, die nachweislich im Auftrag der Stadt Wien Reparatur- und Erhaltungsarbeiten durchführen und eine Einfahrtserlaubnis der MA 45 mitführen. Da die Zufahrt zu den linksufrigen Donauregulierungsanlagen nur zweckgebunden gestattet wird, ist diesen Fahrzeugen auch das Halten und Parken für die Dauer des Einsatzes erlaubt."

Der Vertragspunkt "Entgelt" wurde rückwirkend per 1. Jänner 1999 wie folgt abgeändert: *"Das von Seiten der Bestandnehmerin an die Stadt Wien jeweils bis zum 15. Jänner eines jeden Kalenderjahres im Vorhinein zu entrichtende Entgelt beträgt bis zum 31.12.2000 einen fix festgesetzten Betrag p.a. einschließlich 20 % USt und ist für die Zeit ab dem 1.1.2001 zwischen der Bestandnehmerin und der Stadt Wien neuerlich zu vereinbaren ist. Für das Jahr 1999 wird der Betrag, vermindert um das geleistete Akonto, 14 Tage nach Rechnungslegung fällig."*

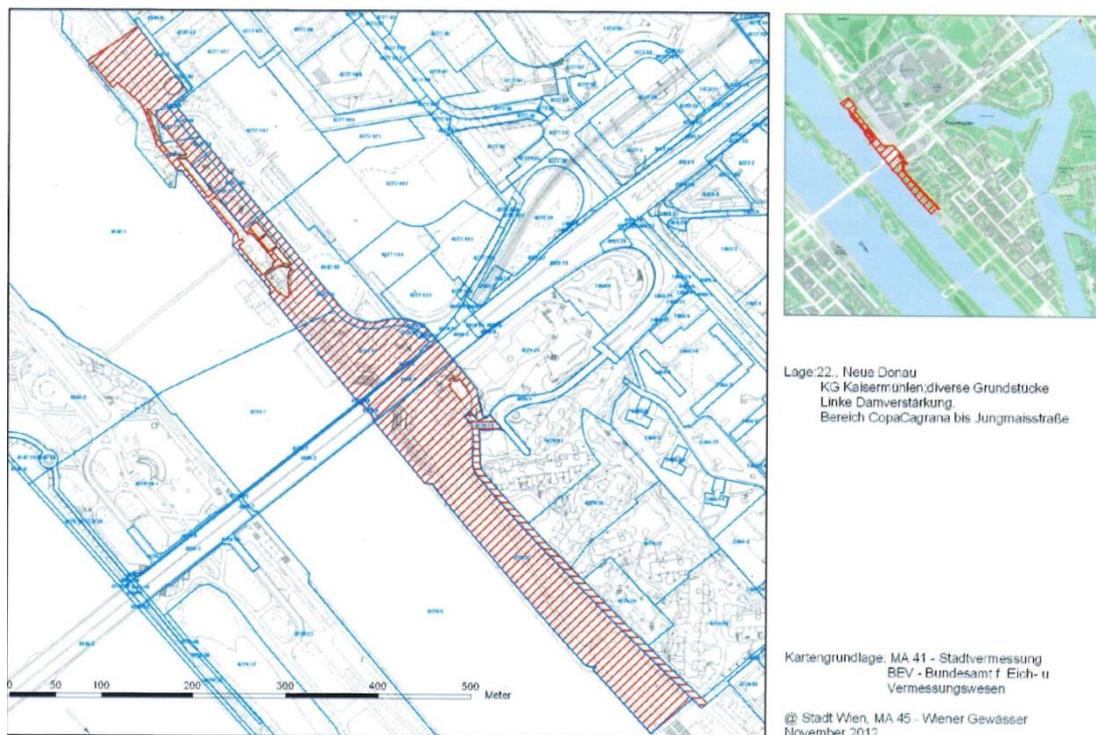
Alle sonstigen Bestimmungen des Grundbenützungszweckes ab 1. April 1996 blieben unverändert aufrecht.

4.3.4.3 Eine Begehung der Örtlichkeiten durch die Magistratsabteilung 45 im Jahr 2003 ergab, dass Grünflächen, nicht befestigte Flächen und Gehwege im Bereich der "Copa Cagrana" immer wieder zum illegalen Abstellen von Fahrzeugen benutzt wurden. Aus diesem Grund erfolgte am 13. Juni 2003 eine Ergänzung des Grundbenützungszweckes. Diese Ergänzung sah vor, dass alle Flächen auf der "Copa Cagrana", welche sich im Eigentum der Stadt Wien befanden und noch nicht im Grundbenützungszweckes inkl. Nachtrag geregelt waren, dem Grundbenützungszweckes hinzugefügt wurden. Von dieser Regelung ausgenommen waren jene Flächen, welche an Dritte in Bestand gegeben waren.

Das Grundbenützungsbereinkommen ab 1. Jänner 1996 samt den Nachträgen vom 13. Jänner 2000 und 13. Juni 2003 (s. Pkte. 4.3.4.1 bis 4.3.4.3) wurde durch nachfolgendes, im Pkt. 4.3.4.4 dargestellte Grundbenützungsbereinkommen, ersetzt.

4.3.4.4 Am 19. Dezember 2012 bzw. am 9. und 24. Jänner 2013 unterfertigten die Magistratsabteilung 45 und die für Agenden Straßenverwaltung und Straßenbau zuständige Magistratsabteilung 28 als Bestandgeberinnen mit einer Bestandnehmerin ein neues Grundbenützungsbereinkommen zur Parkraumbewirtschaftung. Dieses Übereinkommen trat ab 1. Jänner 2013 in Kraft. Das Übereinkommen umfasste Grundflächen im Bereich der Reichsbrücke auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau, die in einem einen integrierenden Bestandteil zum Übereinkommen bildenden Lageplan (s. Abb. 10) rot schraffiert gekennzeichnet waren:

Abbildung 10: Planbeilage zum Grundbenützungsbereinkommen ab 1. Jänner 2013



Quelle: Magistratsabteilung 45

Der Zweck des Übereinkommens war die Schaffung eines geregelten Parkbetriebes sowie die Gewährleistung der Freihaltung von nicht dem Parken dienenden Flächen.

Der Bestandnehmerin war gestattet, den Vertragsgegenstand an eine dritte Person oder ein Unternehmen in Unterbestand zu geben. Die Bestandnehmerin haftete allerdings auch in diesem Fall weiterhin für die Einhaltung der Vereinbarung. Im Fall einer Unterbestandgabe war die Bestandnehmerin verpflichtet, diese den Bestandgeberinnen schriftlich vor Abschluss eines Unterbestandvertrages unter Angabe von Personen- und Firmendaten, Kontaktadresse sowie aktuellem Firmenbuchauszug des bzw. der Unterbestandnehmenden zur Genehmigung vorzulegen.

Die Bestandgeberinnen waren berechtigt, zum Zweck der Anpassung von Bestandflächen Teile des Gegenstandes des Grundbenützungsbereinkommens aus dessen Geltungsbereich zu nehmen. Änderungen waren der Bestandnehmerin schriftlich mit Planbeilage mitzuteilen und galten, ohne dass es einer gesonderten Vertragsergänzung bedurfte, als Bestandteil dieses Vertrages. Die Bestandgeberinnen waren gegenüber der Bestandnehmerin berechtigt, bei Eigenbedarf (z.B. im Rahmen von Veranstaltungen) die einen Gegenstand des Grundbenützungsbereinkommens bildenden Teilflächen stunden- oder auch tageweise in Anspruch zu nehmen. Der Bestandnehmerin standen daraus keine Entschädigungsansprüche zu.

Das Vertragsverhältnis begann am 1. Jänner 2013 und endete nach Ablauf von fünf Jahren, ohne dass es einer Kündigung bedurfte, am 31. Dezember 2017.

Als Bestandzins wurde ein Fixbetrag p.a. vereinbart, welcher innerhalb der bei der Zahlungsaufforderung vorgegebenen Frist im Vorhinein fällig war. Es war ausdrücklich Wertbeständigkeit des Bestandzinses vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit diente der von der Statistik Austria monatlich verlautbarte Verbraucherpreisindex 2010 (2010 = 100) oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag diente die für den Monat des Inkrafttretens dieses Vertrages errechnete Indexzahl.

Die erste Zahlung umfasste den Zeitraum vom Vertragsbeginn dieses Vertrages bis zum Ende des ersten Kalenderjahres und war innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der

Zahlungsaufforderung (Zahlschein) auf das von den Bestandgeberinnen bekannt gegebene Konto zu überweisen.

Der Vertragsgegenstand war bei der Magistratsabteilung 45 im System SAP RE-FX mit der Vertragsnummer 457 erfasst.

Die Vorschreibung der Bestandzinse erfolgte automatisiert durch die zuständige Buchhaltung der Magistratsabteilung 6. Für die Vertragserrichtung wurde der Bestandnehmerin ein Kostenbeitrag von 171,-- EUR zuzüglich USt als Vertragserrichtungskosten verrechnet; dieser Betrag entsprach dem im internen Gebührenspektrum der Magistratsabteilung 45 vorgesehenen Tarif.

In den ersten vier Jahren wurde versehentlich der Bestandzins p.a. ohne Hinzurechnung der gesetzlichen USt vorgeschrieben. Diese fehlenden Beträge betrafen die Jahre 2013 bis 2016 und wurden im Jahr 2016 nachträglich zur Zahlung vorgeschrieben. Allerdings wurde ebenfalls verabsäumt, die vertraglich vereinbarte Indexanpassung vorzunehmen und vorzuschreiben; dieses Versäumnis wurde im August 2017 nachgeholt.

Die Bestandnehmerin war berechtigt, die den Gegenstand des Grundbenützungsbereinkommens bildenden Teilflächen dem Grundbenützungsbereinkommen gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Hiedurch sollte gewährleistet werden, dass auf den vertragsgegenständlichen Flächen (Parkflächen, Fahrbahnen und Wege) ein ordnungsgemäßer Parkbetrieb möglich war und Flächen, die nicht dem Parkbetrieb dienten, freigehalten wurden. Der Bestandnehmerin wurde das Recht eingeräumt, gegen alle die Abstellbedingungen nicht einhaltenden Fahrzeuge die ihrer Meinung nach notwendigen Schritte einzuleiten. Darüber hinaus wurde der Bestandnehmerin das Recht zu einer kostenpflichtigen Abschleppung von widerrechtlich abgestellten Fahrzeugen erteilt.

Für die gesamten Kosten der Er- und Instandhaltung der vertragsgegenständlichen Flächen samt einer etwaigen winterlichen Betreuung, Kosten für Energie sowie allfällige Steuern hatte weiterhin die Stadt Wien als Grundeigentümerin aufzukommen.

4.3.5 Verträge über ein Geschäftslokal und eine Lagerfläche

Nachstehender Tab. 3 sind die zu einem Geschäftslokal auf der Fläche mit der Bezeichnung R 6 und einer örtlich naheliegenden Lagerfläche vorgelegten Verträge zu entnehmen:

Tabelle 3: Vertragsverhältnisse betreffend ein Geschäftslokal und eine Lagerfläche

Punkt	Ort	Bestandgeberin	Beginn
4.3.5.1	Copa	Wiener Hafen	01.12.2009
4.3.5.2	Copa	Wiener Hafen	01.12.2009
4.3.5.3	Copa	MA 45	01.03.2016

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

4.3.5.1 Am 24. November 2009 schloss die Wiener Hafen, GmbH & Co KG mit einer Unterbestandnehmerin einen Unterbestandvertrag über ein auf der Gst.Nr. 4270/17 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 211 befindliches Geschäftslokal ab. Das Unterbestandverhältnis begann am 1. Dezember 2009 und endete lt. Vertrag, ohne dass es einer Kündigungserklärung bedurfte, mit 30. April 2012.

Gegenstand des Vertrages war ein Geschäftslokal im Ausmaß von 125,50 m², für das ein fixer Unterbestandzins vereinbart wurde. Der Unterbestandzins war monatlich im Voraus fällig und binnen 14 Tagen nach Rechnungslegung ohne jeden Abzug sowie unter Ausschluss jeglichen Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechtes von der Unterbestandnehmerin auf ein bekannt gegebenes Bankkonto zu überweisen. Eine Indexierung des Unterbestandzinses war vertraglich nicht vereinbart.

Entsprechend dem Unterbestandvertrag durfte der Unterbestandgegenstand ausschließlich für den Zweck der Nutzung als Büroräumlichkeit verwendet werden. Es war der Unterbestandnehmerin nicht gestattet, den Vertragsgegenstand *"unterzuvermieten oder unterzuverpachten"*. Ausschließlich einer Mitbenützung der Räumlichkeiten durch eine im Unterbestandvertrag namentlich genannte Gesellschaft wurde durch die Unterbestandgeberin zugestimmt.

Des Weiteren war u.a. vereinbart, dass für den Zeitraum bis zur endgültigen und tatsächlichen Räumung von der Unterbestandnehmerin auch über das Ende des Unterbe-

standverhältnisses hinaus ein Benützungsentgelt in der Höhe des vereinbarten zehnfachen Unterbestandzinses samt allen anfallenden Nebenkosten bzw. Gebühren, (z.B. Grundsteuer, Müllabfuhr, Kanal) weiterhin zu entrichten war.

Nebenabreden und Änderungen des Vertrages bedurften zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Die Flächen dieses Unterbestandvertrages waren von einer im Jahr 2010 eingebrachten Räumungsklage umfasst, welche zum Zeitpunkt der Einschau lt. Mitteilung der Magistratsabteilung 45 gerichtsanhängig war.

4.3.5.2 Am 21. Dezember 2009 schloss die Wiener Hafentouristik, GmbH & Co KG mit der Unterbestandnehmerin lt. Pkt. 4.3.5.1 ein Prekarium über Räumlichkeiten auf der Liegenschaft mit der Gst.Nr. 4270/17 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 211 mit einem Gesamtausmaß von ca. 195 m² ab. Der Prekariumsgegenstand war aus dem einen Bestandteil dieses Vertrages bildenden Lageplan ersichtlich.

Der Vertrag wurde rückwirkend mit 1. Dezember 2009 abgeschlossen. Die Wiener Hafentouristik, GmbH & Co KG war vertraglich berechtigt, die gegenständliche Fläche jederzeit, ohne Einhaltung von Fristen und Terminen sowie ohne Angabe von Gründen zurückzufordern.

Der prekaristisch genutzte Keller durfte nur für die Nutzung als Lagerraum und Fahrradgarderobe verwendet werden. Darüber hinaus durften die bereits vorhandenen WC-Anlagen ebenfalls verwendet werden.

Das Prekarium wurde von der Wiener Hafentouristik, GmbH & Co KG mit Schreiben vom 21. Oktober 2010 mit sofortiger Wirkung widerrufen. Die Vertragspartnerin wurde aufgefordert, dass Objekt geräumt von eigener Fahrnis bis längstens 22. Oktober 2010 zu übergeben.

Die Flächen dieses Prekariums waren von der im Jahr 2010 eingebrachten Räumungsklage umfasst. Die gerichtliche Genehmigung zur Räumung erfolgte im Jahr 2015. Die Zwangsäumung wurde im Februar 2016 vollzogen.

4.3.5.3 Am 29. Februar 2016 schloss die Magistratsabteilung 45 mit der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH einen Prekariumsvertrag ab betreffend die Teilfläche Gst.Nr. 4270/17 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 211 samt dem darauf befindlichen Büro (s. Pkt. 4.3.5.1), welches im beiliegenden Plan, der einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bildete, schraffiert dargestellt war. Das Prekarium begann ab 1. März 2016 und wurde auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

Der Prekariumsgegenstand durfte zu sämtlichen Zwecken, die der Neugestaltung des Gebietes "Copa Cagrana" dienlich waren, unentgeltlich genutzt werden. Dies umfasste auch die Durchführung von Abbruch- und Entsorgungstätigkeiten sowie die Nutzung zu Lagerzwecken.

Darüber hinaus wurde vertraglich festgehalten, dass betreffend die Bürofläche des Prekariumsgegenstandes ein Räumungsverfahren anhängig war. Der in diesem Verfahren gegenständliche Vertrag war lt. Magistratsabteilung 45 mit 30. April 2012 ausgelaufen. Weitere Nutzungsrechte bestanden nach Ansicht der Magistratsabteilung 45 nicht.

Dem Jahresbericht 2016 der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH über die "Copa Cagrana" war zu entnehmen, dass beginnend ab 14. März 2016 Abbrucharbeiten auf der gegenständlichen Fläche durchgeführt wurden.

Die Magistratsabteilung 45 widerrief mit Schreiben vom 3. August 2016 an die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH die Vereinbarung mit sofortiger Wirkung. Diese Teilfläche galt mit zugegangener Erklärung als ordnungsgemäß zurückgestellt.

Bis zur Beendigung der Einschau durch den Stadtrechnungshof Wien im vierten Quartal 2017 war lt. den vorgelegten Unterlagen keine Übergabe dieser Fläche an die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH erfolgt.

4.3.6 Verträge betreffend einen Gastronomiebetrieb

Am 15. Dezember 1983 schloss eine Gesellschaft mit der damals zuständigen Grundeigentümerin der Landflächen mit der Gst.Nr. 4147/3 und 4270/3 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 207 und 299, der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz, einen Bestandvertrag über eine Fläche im Ausmaß von 5.819 m² ab. Auf dieser Fläche hatte die Gesellschaft ein Shopping-Freizeitzentrum als Superädifikat errichtet, welches sie z.T. selbst nutzte und einen weiteren Teil in Unterbestand vergab. Die gegenständlichen Flächen wurden von der Stadt Wien käuflich erworben, der Teilungsplan wurde im Jahr 1995 grundbücherlich durchgeführt.

Die zu einer Teilfläche mit der Bezeichnung R 8 und der Ersatzfläche R 6 vorgelegten Verträge betrafen einen Gastronomiebetrieb und werden nachfolgend dargestellt.

4.3.6.1 Aufgrund des eingangs erwähnten Bestandvertrages schloss die Gesellschaft mit einer Unterbestandnehmerin einen Unterbestandvertrag über eine Freifläche im Ausmaß von 37,50 m² ab. Dieses auf unbefristete Zeit abgeschlossene Unterbestandsverhältnis zum Zweck der Errichtung eines Gastgartens für einen Gastronomiebetrieb sowie zur Nutzung als Lagerfläche begann ab 1. März 1997. Am 26. Mai 1997 unterfertigte die Gesellschaft mit der Unterbestandnehmerin einen Nachtrag zum Unterbestandvertrag. Dieser umfasste Änderungen in den Grundstücksbezeichnungen aufgrund des Teilungsplanes von 1995 und Abänderungen bzw. Ergänzungen im geringen Ausmaß in einigen Vertragspunkten. Alle übrigen Vertragsbedingungen blieben unverändert.

Im Jahr 1999 meldete die Gesellschaft Konkurs an. Von diesem Zeitpunkt an wurden die Geschäfte der Gesellschaft von einem Masseverwalter abgewickelt.

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2015 teilte die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH der Bestandnehmerin mit, in die Rechte und Pflichten der vormaligen Bestandgeberin eingetreten zu sein. Ebenso wurde der Vertrag unter Einhaltung der Kündigungsfrist zum 31. März 2016 aufgekündigt. Die Wiener Gewässer Management

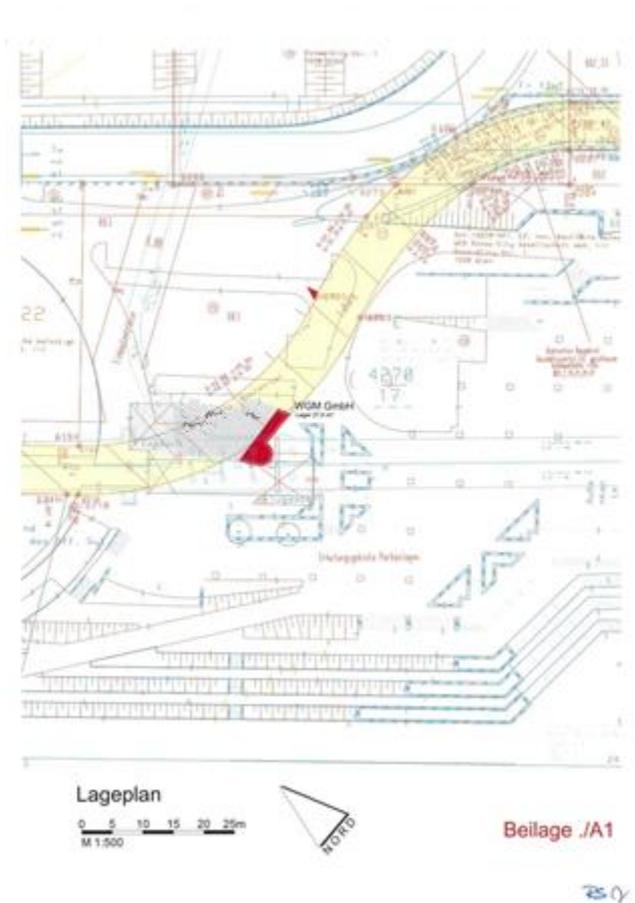
Gesellschaft mbH bot eine Ersatzfläche an, welche im Pkt. 4.3.6.2 näher beschrieben wird.

Mittels eines Leihvertrages überließ sodann eine Projektentwicklungsgesellschaft für den Donauraum der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH ab dem 1. April 2016 auf die Dauer von drei Jahren einen leer stehenden Raum im Ausmaß von 27 m². Dieser Raum befand sich auf der Gst.Nr. 4270/17 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 211 und war in einem angeschlossenen Plan als Beilage ./A1, rot lasiert dargestellt (s. Abb. 11). Die Leihnehmerin hatte für die Überlassung des Nutzungsobjektes kein Entgelt zu leisten, hatte jedoch die im Zusammenhang mit der Nutzung des Nutzungsobjektes stehenden Kosten selbst zu tragen. Dieser Leihvertrag wurde am 22. Juni bzw. 4. Juli 2016 unterfertigt und bildete die Voraussetzung für den Abschluss des unter Pkt. 4.3.6.2 dargelegten Vertrages.

Für den Stadtrechnungshof Wien erschloss sich diese Vertragskonstruktion als nicht durchgehend schlüssig, da das Gebäude, in dem sich das Nutzungsobjekt befand, zum überwiegenden Teil auf Eigengrund der Stadt Wien lag. Eine allfällige Vereinbarung zwischen der Stadt Wien und der Gebäudeeigentümerin lag dem Stadtrechnungshof Wien nicht vor.

Das Leihobjekt ist folgender Planbeilage zum Leihvertrag (s. Abb. 11) zu entnehmen:

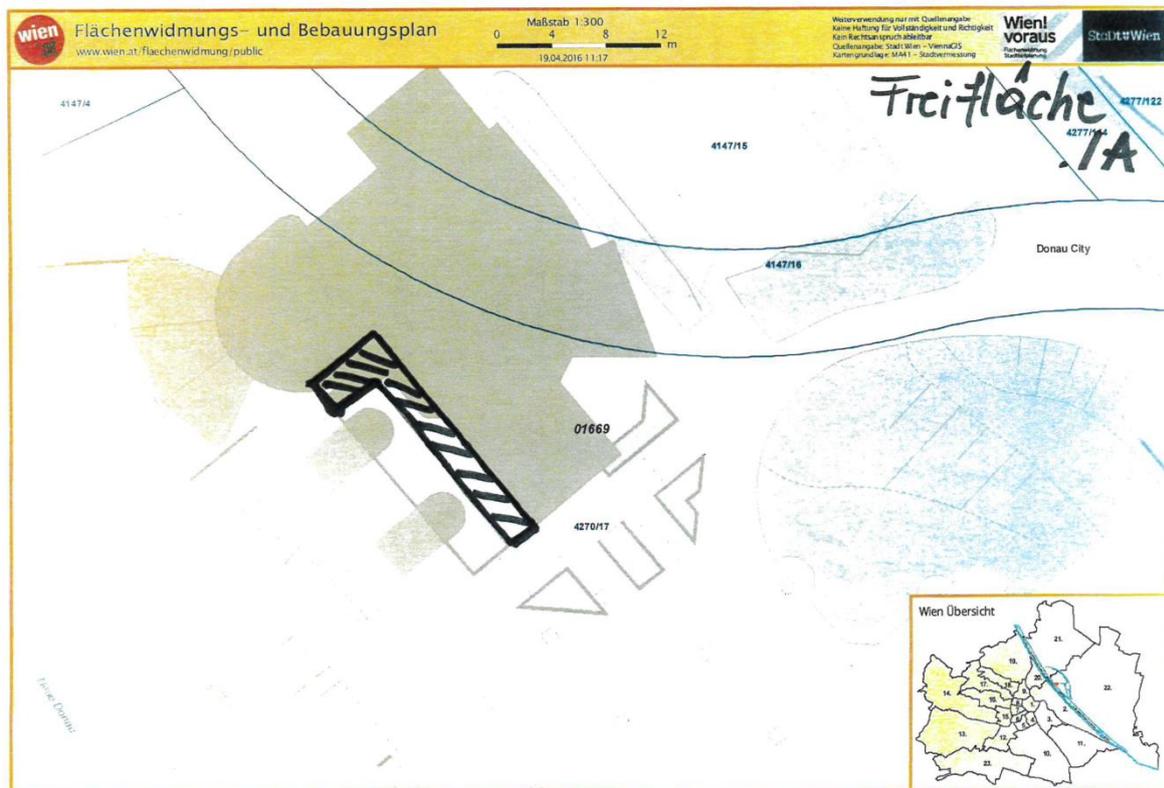
Abbildung 11: Leihvertrag ab 1. April 2016



Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

4.3.6.2 Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH gab eine unbebaute Teilfläche mit der Gst.Nr. 4270/17 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 211 im Ausmaß von 55 m² in Unterbestand, welche im beiliegenden Plan, der einen integrierenden Bestandteil des Vertrages bildete, schraffiert dargestellt war (s. Abb. 12).

Abbildung 12: Planbeilage zum Unterbestandsvertrag ab 1. April 2016

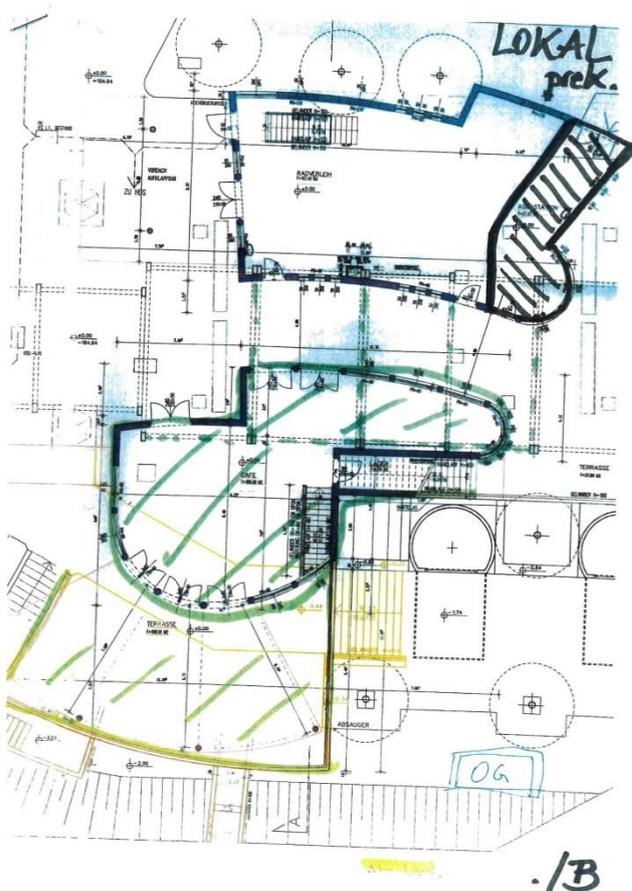


Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Der Vertragsgegenstand durfte ausschließlich zum Aufstellen eines Verkaufspultes sowie von 8 Tischen und 24 Sesseln im Rahmen eines Gastronomiebetriebes in Form eines Imbissstandes verwendet werden. Darüber hinaus gestattete die Unterbestandgeberin der Unterbestandnehmerin die Nutzung des Raumes zur Lagerung von betriebsimmanentem Inventar.

Weiters wurde im selben Vertrag ein Lagerraum im Ausmaß von 27 m² im benachbarten Gebäude prekaristisch zur Verfügung gestellt. Die Unterbestandgeberin merkte im Vertrag dazu an, dass sie auf Basis einer vertraglichen Regelung (s. Pkt. 4.3.6.1) mit der Eigentümerin dieses Gebäudes dazu berechtigt war.

Abbildung 13: Planbeilage zur prekaristischen Überlassung eines Lagerraumes ab 1. April 2016



Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Das Vertragsverhältnis begann am 1. April 2016 und endet am 31. Dezember 2018, ohne dass es hierzu einer Kündigung oder sonstigen Maßnahme bedarf.

Für die unbebaute Unterbestandfläche wurde ein umsatzabhängiges Entgelt in der Höhe eines festgelegten Prozentsatzes des Jahresbruttoumsatzes des Unternehmens, mindestens jedoch ein fixer Sockelbetrag p.a. als Mindestbestandentgelt vereinbart. Das Mindestbestandentgelt unterlag ausdrücklich der Wertbeständigkeit nach dem VPI 2010, wobei als Ausgangsbasis der Index zugrunde zu legen war, der für den Monat des Vertragsbeginns verlautbart wurde.

Die Unterbestandnehmerin hatte den Unterbestandzins bis zum 15. Juli auf das Konto der Unterbestandgeberin zu überweisen.

Die Unterbestandnehmerin verpflichtete sich, der Unterbestandgeberin bis längstens 31. März des Folgejahres die durch eine dazu befähigte Steuerberatungskanzlei bestätigten Bruttoumsätze für das vorangegangene Kalenderjahr vorzulegen. Diesbezügliche Unterlagen wurden dem Stadtrechnungshof Wien nicht vorgelegt. Eine Vorschreibung des umsatzabhängigen Bestandzinses durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH erfolgte nicht, stattdessen wurde lediglich der vereinbarte Mindestbestandzins vorgeschrieben.

Eine gänzliche oder teilweise Weitergabe, Vermietung, Verpachtung oder sonstige Überlassung an Dritte war der Unterbestandnehmerin untersagt.

Gemäß dem vorliegenden Vertrag traf die Unterbestandnehmerin hinsichtlich des auf dem Vertragsgegenstand betriebenen Unternehmens die Betriebspflicht. Die Unterbestandnehmerin war daher während der aufrechten Dauer dieses Vertrages nicht berechtigt, die ausgeübten Betriebstätigkeiten - wenn auch nur vorübergehend - teilweise oder zur Gänze einzustellen.

Wurde bei Beendigung des Unterbestandverhältnisses - aus welchem Grund immer - die Räumung oder Rückstellung des Vertragsgegenstandes verzögert, hatte die Unterbestandnehmerin für die Dauer der Vorenthaltung, d.h. bis zur vertragsgemäßen Rückstellung, der Unterbestandgeberin eine Nutzungsentschädigung zu bezahlen.

Ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in der Höhe von 180,30 EUR zuzüglich 20 % USt war lt. der vorgelegten Vertragsunterlagen ebenfalls zu überweisen. Laut Aussage der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH wurde diese Vorgangsweise von der Magistratsabteilung 45 übernommen, jedoch angemerkt, dass von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH grundsätzlich kein Verwaltungskostenbeitrag verrechnet werde.

4.3.7 Verträge über Verkaufsstände zur Verabreichung von Speiseeis, Crêpes und Getränken

Die zu den Flächen mit der Bezeichnung R 10A - F vorgelegten Verträge sind nachstehender Tab. 4 zu entnehmen:

Tabelle 4: Vertragsverhältnisse betreffend Verkaufsstände

Punkt	Ort	Bestandgeberin	Beginn
4.3.7.1	Copa	MA 45	01.01.1993
4.3.7.2	Copa	Wiener Hafen	01.01.2004

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

4.3.7.1 Am 4. April 1995 schloss die Magistratsabteilung 45 mit einem Bestandnehmer einen Vertrag betreffend die Teilflächen mit der Gst.Nr. 4147/3 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 299 im Ausmaß von 497 m² ab, welche in einem beiliegenden Plan, der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildete, rot lasiert dargestellt waren.

Der Vertrag wurde rückwirkend mit 1. Jänner 1993 bis 31. Dezember 2010 gegen jederzeitige vierteljährliche Kündigung abgeschlossen.

Vertragsgegenstand war der Betrieb zweier Verkaufsstände zur Verabreichung von Speiseeis, Crêpes und Getränken auf der gegenständlichen Fläche.

Der Bestandnehmer verpflichtete sich, ein jährliches Bestandentgelt zuzüglich USt zu bezahlen, welches jeweils am 15. Jänner im Vorhinein fällig war. Die erste Zahlung war innerhalb eines Monates nach Abschluss des Bestandvertrages ab dem 1. Jänner 1993 zu leisten. Dieses Entgelt war nach dem VPI 1986 wertgesichert.

Darüber hinaus wurde vertraglich vereinbart, dass sich der Bestandzins für das Jahr 1993 auf 25 % und für das Jahr 1994 auf 75 % zuzüglich USt reduzierte. Erst ab dem Jahr 1995 war der vereinbarte Bestandzins in voller Höhe zu bezahlen.

Fünf Nachträge zum Bestandvertrag aus dem Jahr 1994 betrafen im Wesentlichen Flächenänderungen und damit im Zusammenhang stehende Bestandzinsänderungen au-

ßerhalb des Prüfungszeitraumes und wurden durch die im Pkt. 4.3.7.2 zitierte Vertragsergänzung wieder abgeändert.

Anzumerken war, dass im 2. Nachtrag zum gegenständlichen Bestandvertrag aus dem Jahr 1994 u.a. für diesen Bestandvertrag das Weitergaberecht des Bestandnehmers an eine Gesellschaft vereinbart wurde, vorausgesetzt, dass der Bestandnehmer an der übernehmenden Gesellschaft Mehrheitseigentümer war und allfällige Kosten und Gebühren aus einer solchen Weitergabe trug.

4.3.7.2 Die Wiener Hafen, GmbH & Co KG schloss am 25. April 2005 mit einer Gaststättenbetriebsgesellschaft eine Vertragsergänzung betreffend die Fläche R 10 ab. Bei der Gaststättenbetriebsgesellschaft handelte es sich um eine Gesellschaft des Bestandnehmers.

Anlass für die Vertragsergänzung war, dass aufgrund des bestehenden Bestandvertrages und der Nachträge verschiedene Nutzungsarten und Nutzungszeiten für die Fläche R 10 festgelegt waren. Darüber hinaus befanden sich Teile von Bauwerken außerhalb der damaligen Bestandflächen. Um diese Rechtssituation zu bereinigen, wurde diese Vertragsergänzung abgeschlossen.

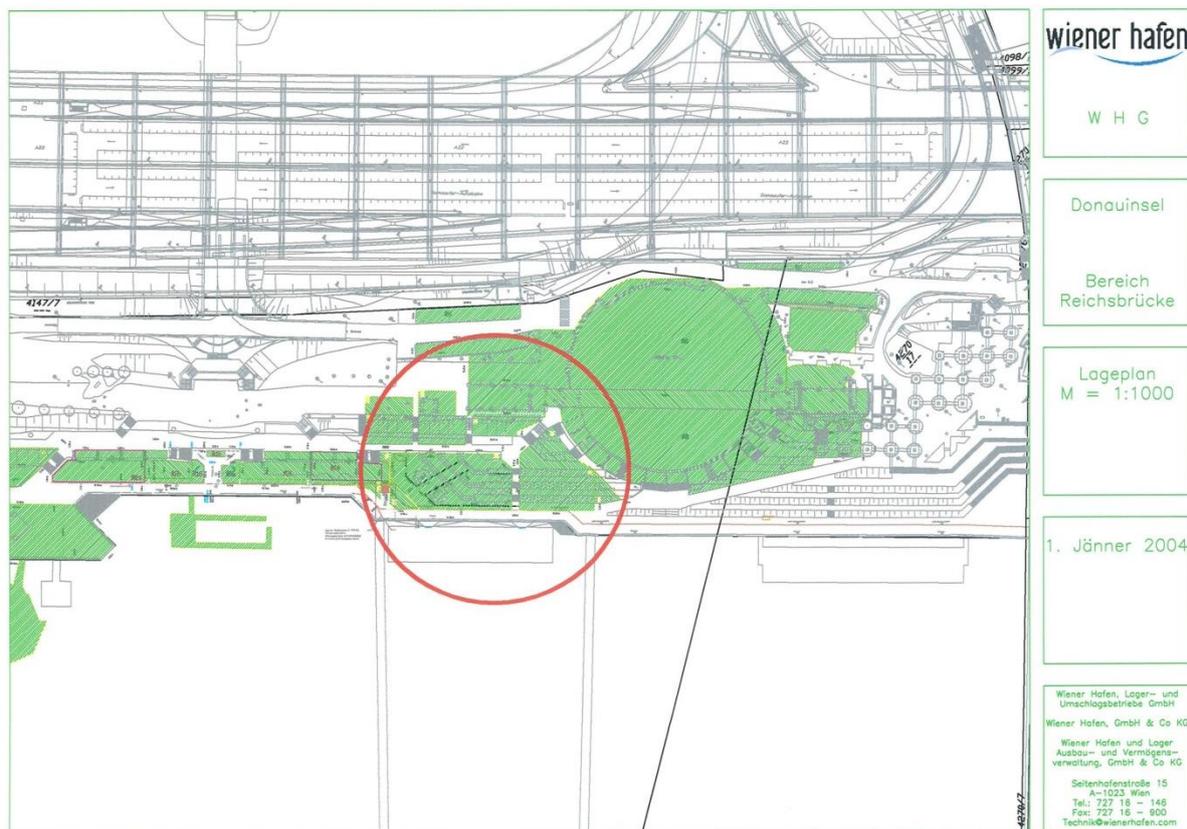
Diese Vertragsergänzung regelte im Wesentlichen als Ausgleich für eine rückwirkende Flächenrückgabe die künftige Vertragsdauer und unterschiedliche Höhe der Bestandzins der Flächen R 10A, B, C, E und F. Die unterschiedliche Nutzung der einzelnen Flächen wurde rückwirkend ab 1. Jänner 2004 festgelegt und die Vertragsdauer bis 31. Dezember 2018 verlängert. Der vereinbarte Bestandzins war nach dem VPI 2000 wertgesichert.

Die Bestandnehmerin hatte die Möglichkeit, das Bestandsobjekt im Rahmen von Unterbestandverträgen weiterzugeben, verpflichtete sich jedoch, der Bestandgeberin die Unterbestandnehmenden bekannt zu geben.

Die Bestimmung, dass das Vertragsverhältnis wegen Exekutionsführung gegen die Bestandnehmerin aufgelöst werden konnte, entfiel. Alle anderen Bedingungen blieben unverändert. Den dem Stadtrechnungshof Wien vorgelegten Unterlagen war jedoch zu entnehmen, dass dieser gestrichene Vertragspassus nicht Inhalt der ursprünglichen Bestandverträge samt allen abgeschlossenen Vertragsergänzungen war. Die Streichung eines vermeintlichen Vertragspassus, der nicht Vertragsgegenstand war, war dadurch rechtlich bedeutungslos. Die Fragestellung 2b des Prüfungsersuchens geht somit ins Leere, da der Entfall der Vertragsklausel rechtlich nicht stattfand.

Der Vertragsergänzung waren die in der nachstehenden Abb. 14 und Abb. 15 dargestellten Pläne beigelegt. Der Abb. 14 ist die örtliche Situierung der vertragsgegenständlichen Flächen zu entnehmen:

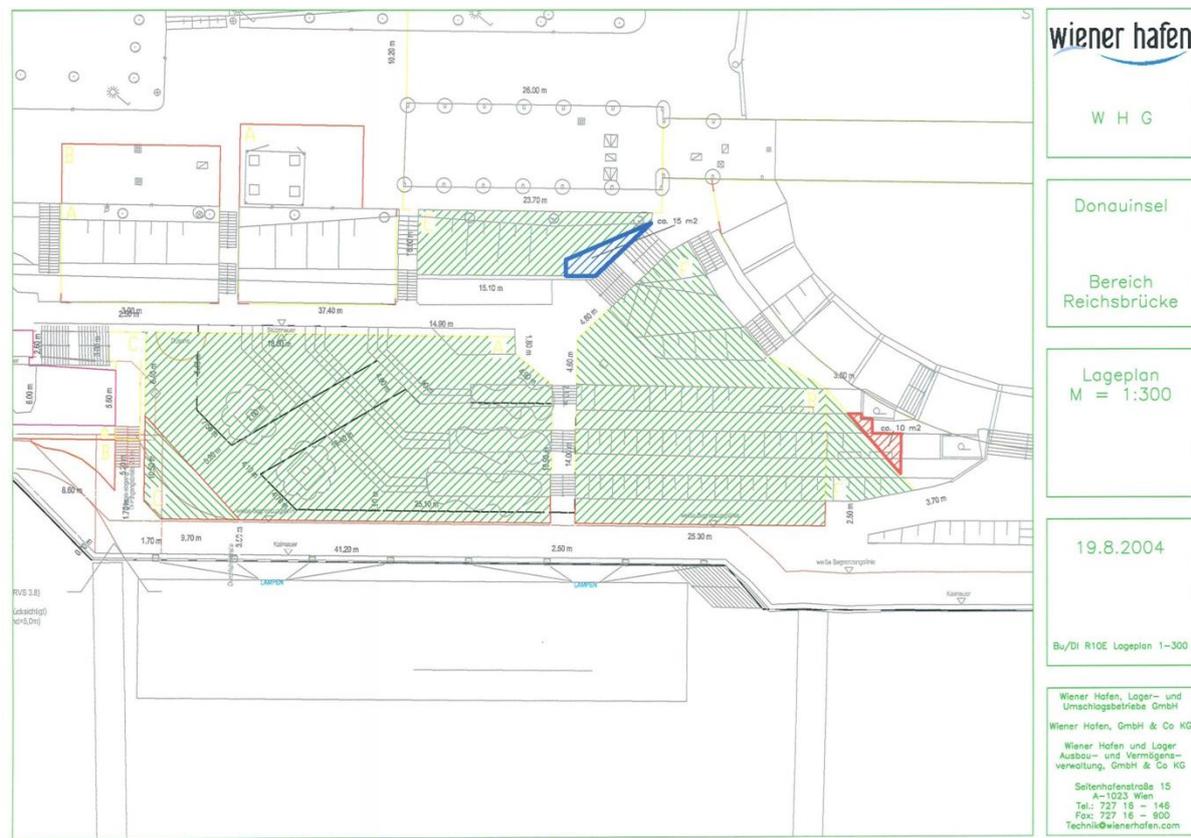
Abbildung 14: Planbeilage zur Vertragsergänzung



Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Der nachstehenden Abbildung sind die Erweiterungsflächen R 10E und R 10F zu entnehmen:

Abbildung 15: Planbeilage der Vertragsergänzung betreffend Erweiterungsflächen



Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Alle oben genannten Flächen waren von der Räumungsklage umfasst, eingebracht am 15. Oktober 2010. Die gerichtliche Genehmigung zur Räumung erfolgte im Jahr 2015. Die Zwangsräumung wurde im Februar 2016 vollzogen. Mit E-Mail vom 24. August 2016 setzte die Magistratsabteilung 45 die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH darüber in Kenntnis, dass die gegenständlichen Flächen bestandfrei sind und nunmehr gemäß Generalpachtvertrag durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH zu bewirtschaften sind.

4.3.8 Verträge über Verkaufsstände zur Verabreichung von Cocktails und Imbissen

Die zu den Flächen mit der Bezeichnung R 12 und R 12A vorgelegten Verträge sind nachstehender Tab. 5 zu entnehmen:

Tabelle 5: Vertragsverhältnisse betreffend Verkaufsstände

Punkt	Ort	Bestandgeberin	Beginn
4.3.8.1	Copa	MA 45	01.01.1992
4.3.8.2	Copa	Wiener Hafen	01.01.2004
4.3.8.3	Copa	Wiener Hafen	31.08.2005

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

4.3.8.1 Am 28. November 1994 schloss die Magistratsabteilung 45 mit einem Bestandnehmer einen Bestandvertrag betreffend zweier Teilflächen mit der Gst.Nr. 4147/3 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 299 ab. Die beiden Teilflächen im Ausmaß von 252 m² und 210 m² waren lt. Vertrag ausschließlich für den Betrieb zweier Verkaufsstände zur Verabreichung von Cocktails und Imbissen zu benutzen.

Der Bestandnehmer verpflichtete sich, die in Anspruch genommenen o.a. Flächen auf seine Kosten stets in einwandfreiem Zustand zu halten. Überdies hatte er dafür Sorge zu tragen, dass jederzeit ein ungehinderter Durchgang am Hauptweg und zur Pergola gegeben ist. Weiters war für den Verkaufsstand samt Tischen und Sesseln neben dem Treppelweg, als Aufstellfläche, soweit notwendig, ein Holzplateau vorzusehen.

Geländeveränderungen durch Schüttungen waren nicht zulässig. Der Bestandnehmer hatte dafür Sorge zu tragen, dass jederzeit ein ungehinderter Durchgang am Treppelweg gegeben war.

Darüber hinaus verpflichtete sich der Bestandnehmer, keine festen Bauwerke auf der Bestandfläche zu errichten. Die Verkaufsstände mussten transportabel und durften nicht an den Platz gebunden sein.

Der Vertrag wurde rückwirkend beginnend mit 1. Jänner 1992 bis 31. Dezember 2007 gegen jederzeitige vierteljährliche Kündigung abgeschlossen.

Der Bestandnehmer verpflichtete sich, ein jährliches Entgelt zuzüglich USt zu bezahlen. Der Betrag war jeweils am 15. Jänner im Vorhinein fällig und zahlbar. Die erste Zahlung war innerhalb eines Monats nach Abschluss des Bestandvertrages ab dem 1. Jänner 1992 zu leisten. Es wurde ausdrücklich Wertbeständigkeit der Leistung nach dem Verbraucherpreisindex 1986 vereinbart.

Abweichend von diesen Bestimmungen reduzierte sich zunächst der Bestandzins für das Jahr 1992 auf 25 %, für das Jahr 1993 auf 50 % und für das Jahr 1994 auf 75 % jeweils zuzüglich USt des festgesetzten Bestandzinses. Ab dem Kalenderjahr 1995 betrug der Bestandzins die vereinbarte Höhe.

Vier Nachträge zum Bestandvertrag aus dem Jahr 1994 betrafen im Wesentlichen Flächenänderungen und damit im Zusammenhang stehende Bestandzinsänderungen außerhalb des Prüfungszeitraumes und wurden durch die im Pkt. 4.3.8.2 zitierte Vertragsergänzung wieder abgeändert.

An dieser Stelle war anzumerken, dass im 2. Nachtrag des gegenständlichen Bestandvertrages aus dem Jahr 1994 u.a. für diesen Bestandvertrag das Weitergaberecht des Bestandnehmers an eine Gesellschaft vereinbart wurde, vorausgesetzt, dass der Bestandnehmer an der übernehmenden Gesellschaft Mehrheitseigentümer war und allfällige Kosten und Gebühren aus einer solchen Weitergabe trug.

4.3.8.2 Am 25. April 2005 schloss die Wiener Hafen, GmbH & Co KG mit einer Gaststättenbetriebsgesellschaft eine Vertragsergänzung betreffend die Fläche R 12A ab. Bei der Gaststättenbetriebsgesellschaft handelte es sich um eine Gesellschaft des Bestandnehmers.

Anlass für diese Vertragsergänzung war, dass aufgrund des bestehenden Bestandvertrages und der Nachträge verschiedene Nutzungsarten und Nutzungszeiten für die Flä-

chen R 12 und R 12A festgelegt waren. Um diese Rechtssituation zu bereinigen, wurde diese Vertragsergänzung abgeschlossen.

Diese Vertragsergänzung regelte als Ausgleich für eine rückwirkende Flächenrückgabe die künftige Vertragsdauer und Höhe der Bestandzinse der Fläche R 12A. Die Fläche R 12A wurde rückwirkend mit 1. Jänner 2004 reduziert und die Vertragsdauer der reduzierten Fläche bis 31. Dezember 2018 verlängert. Als Bestandzins wurde ein wertbeständiger Fixbetrag nach dem VPI 2000 pro m² und Jahr zuzüglich USt, wobei als Ausgangsbasis der für Oktober 2003 verlaubliche Index zugrunde zu legen war, vereinbart.

Die Gaststättenbetriebsgesellschaft verpflichtete sich, das teilweise auf der Fläche R 12A befindliche Objekt bis 30. April 2005 zu entfernen. Sollte das Objekt nicht zum o.a. Zeitpunkt entfernt sein, war die Wiener Hafen, GmbH & Co KG berechtigt, das Objekt auf Kosten der Gaststättenbetriebsgesellschaft zu entfernen oder entfernen zu lassen.

Der Verwendungszweck der Fläche R 12A war beschränkt auf Toiletteanlagen und Lagerung von Getränken. Die Dachfläche der Toiletteanlagen durfte für gastronomische Zwecke genutzt werden. Alle weiteren Einschränkungen der Benutzung im Vertrag des Jahres 1994 und seinen Ergänzungen wurden mit dieser Vertragsergänzung hinfällig.

Die Gaststättenbetriebsgesellschaft konnte das Bestandsobjekt im Rahmen von Unterbestandverträgen weitergeben, verpflichtete sich jedoch, der Bestandgeberin die Unterbestandnehmenden bekannt zu geben, der Bestandgeberin eine Ausfertigung des Unterbestandvertrages zur Verfügung zu stellen und auf Verlangen nachzuweisen, dass die Unterbestandnehmenden unbescholten sind.

Weiters wurde in dieser Vertragsergänzung vereinbart, dass die Bestimmung entfällt, dass das Vertragsverhältnis wegen Exekutionsführung gegen die Bestandnehmerin aufgelöst werden kann. Den dem Stadtrechnungshof Wien vorgelegten Unterlagen war jedoch zu entnehmen, dass dieser gestrichene Vertragspassus nicht Inhalt der ursprünglichen Bestandverträge samt allen abgeschlossenen Vertragsergänzungen war.

und die verbleibenden Flächen in die offene Bestanddauer einzubeziehen. Es wurde daher eine einheitliche Bestanddauer festgelegt, die vor Ablauf ordentlich nicht gekündigt werden konnte.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass der Bestandzins der Bestandverträge unverändert nach dem VPI 1986 indexiert wurde und die Änderung auf den VPI 2000 wie im Vertrag ausformuliert hinfällig war. Abschließend wurde die Gaststättenbetriebsgesellschaft aufgefordert, mittels Gegenzeichnung den Briefinhalt als vertragliche Grundlage anzuerkennen.

Eine von beiden Vertragsparteien unterfertigte Kopie des Schreibens vom 31. August 2005 lag dem Stadtrechnungshof Wien vor. In die Originalunterlage konnte mangels Vorlage vom Stadtrechnungshof Wien nicht Einsicht genommen werden.

Diese Flächen waren umfasst von der Räumungsklage, eingebracht am 15. Oktober 2010. Die gerichtliche Genehmigung zur Räumung erfolgte im Jahr 2015. Die Zwangsräumung wurde im Februar 2016 vollzogen. Mit E-Mail vom 24. August 2016 setzte die Magistratsabteilung 45 die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH darüber in Kenntnis, dass die gegenständlichen Flächen bestandfrei sind und nunmehr gemäß Generalpachtvertrag durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH zu bewirtschaften sind.

4.3.9 Verträge mit einem gastronomischen Gewerbebetrieb

Über die Flächen R 14A - E lag ein Vertrag und eine Auflösungsvereinbarung vor.

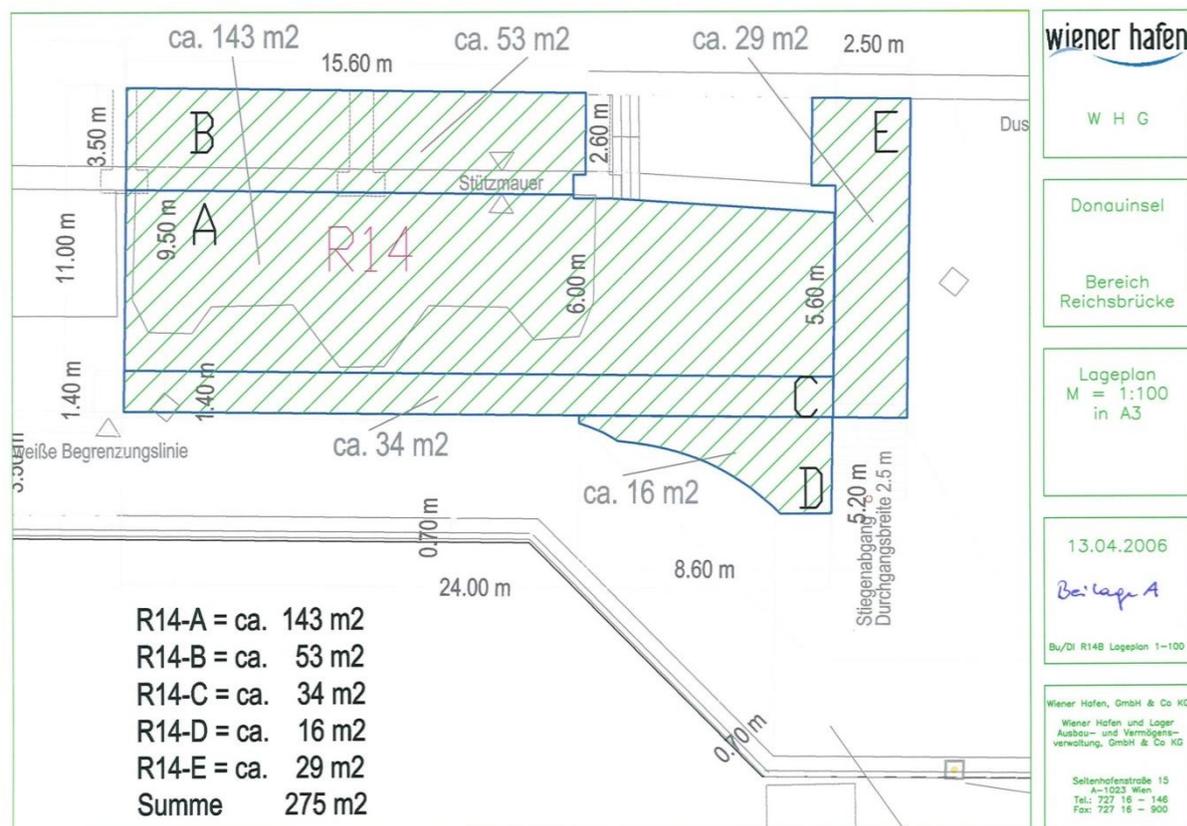
4.3.9.1 Die Wiener Hafan, GmbH & Co KG schloss am 3. Juni 2008 mit einer Gastronomiebetriebsgesellschaft einen Unterbestandvertrag über eine Teilfläche mit der Gst.Nr. 4147/4 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 211 im Gesamtausmaß von 275 m² zur Führung eines gastronomischen Gewerbebetriebes ab.

Folgende wesentlichen Vertragspunkte werden überblicksweise dargestellt:

Der Unterbestandgegenstand setzte sich aus den Teilflächen R 14A im Ausmaß von 143 m², R 14B (Kavernen) im Ausmaß von 53 m², R 14C im Ausmaß von 34 m², R 14D im Ausmaß von 16 m² und der Fläche R 14E im Ausmaß von 29 m² zusammen. Das Unterbestandverhältnis für die Teilflächen R 14A - D wurde rückwirkend mit 1. Oktober 2005 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das Unterbestandverhältnis für die Teilfläche R 14E begann rückwirkend mit 1. Oktober 2005 und endete, ohne dass es einer Kündigung bedurfte, mit 31. Dezember 2015.

Dem Unterbestandvertrag war der in nachstehender Abb. 20 dargestellte Plan beigelegt:

Abbildung 17: Planbeilage zum Unterbestandvertrag mit einem gastronomischen Gewerbebetrieb



Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Vertraglich wurde von beiden Vertragsparteien festgehalten, dass sich das auf der Bestandfläche befindliche Superädifikat im Eigentum der Bestandnehmerin befand.

Als Unterbestandzins wurden für die Teilflächen R 14A, B, C und D ein festgelegter Prozentsatz des Jahresbruttoumsatzes, mindestens jedoch einen Mindestunterbestandzins pro Jahr zuzüglich USt vereinbart. Für die Teilfläche R 14E wurde gesondert ein Unterbestandzins p.a. zuzüglich USt vereinbart. Alle Unterbestandzinse waren mit 15. Juli eines Jahres fällig. Der Mindestunterbestandzins war nach dem VPI 2000 wertgesichert, wobei als Ausgangsbasis der Wert des verlautbarten Index für Juni 2005 zugrunde zu legen war.

Die Unterbestandnehmerin verpflichtete sich, der Bestandgeberin bis zum 15. Mai eines jeden Jahres den im vergangenen Jahr erzielten Jahresbruttoumsatz bekannt zu geben. Diese Erklärung war durch einen beeideten Wirtschaftstreuhänder zu bestätigen.

Des Weiteren wurde vertraglich vereinbart, dass die Fläche oberhalb der Teilfläche R 14B (Kavernen) von der Unterbestandnehmerin nicht benutzt sowie die Teilfläche R 14C nicht bebaut werden durfte. Über der Teilfläche R 14E befand sich eine Stiegenanlage einer anderen Gaststättenbetriebsgesellschaft. Diese Teilfläche hatte ausschließlich für Toiletten und als Lagerfläche verwendet zu werden. Ein Umbau der Stiegenanlage war nur nach Zustimmung durch die Unterbestandgeberin bzw. die Gaststättenbetriebsgesellschaft erlaubt.

Die Unterbestandnehmerin war darüber hinaus berechtigt, das Unterbestandsobjekt im Rahmen eines weiteren Unterbestandvertrages saisonweise weiterzugeben. Sie verpflichtete sich jedoch, die Unterbestandgeberin darüber in Kenntnis zu setzen.

Mit Schreiben der Magistratsabteilung 45 vom 31. März 2011 wurde der Unterbestandnehmerin mitgeteilt, dass sich die Unterbestandgeberin mit Ablauf des 31. Dezember 2010 geändert hatte. Die Wiener Hafens, GmbH & Co KG beendete ihre Verwaltungstätigkeit infolge Aufkündigung durch die Magistratsabteilung 45 per 31. Dezember 2010. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH als Generalpächterin trat ab 1. Jänner 2011 damit in alle Rechte und Pflichten aus dem gegenständlichen Unterbestandvertrag ein.

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH schrieb den vertraglich vereinbarten Mindestunterbestandzins vor. Nachweise zur Vorschreibung eines umsatzabhängigen Unterbestandzinses waren den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

4.3.9.2 Am 5. Jänner 2016 schloss die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH mit der Gastronomiebetriebsgesellschaft eine Vereinbarung ab. Inhalt dieser Vereinbarung war die Auflösung des Unterbestandvertrages der Flächen R 14A - D sowie ein ausdrücklicher Verzicht der Eigentumsrechte betreffend die Teilfläche R 14E und der dort befindlichen Aufbauten, Einbauten, Fahrnisse etc. Das Vertragsverhältnis über die Teilfläche R 14E endete am 31. Dezember 2015. Darüber hinaus verzichtete die Gastronomiebetriebsgesellschaft ausdrücklich und unwiderruflich auf die Ausübung ihrer Rechte aus dem o.a. Bestandvertrag samt Nachträgen zum 31. Dezember 2015.

Diese Vereinbarung wurde in zweifacher Ausfertigung errichtet, wobei jede Vertragspartei eine Ausfertigung erhielt.

Über die Bestandfläche R 14 wurde - abgesehen von einer temporären Nutzung im Jahr 2016 (s. Pkt. 4.3.14) - kein neues Vertragsverhältnis begründet.

4.3.10 Von der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz übernommene Verträge

Über die Fläche R 16 lagen insgesamt zwei Verträge und eine Auflösungsvereinbarung vor, die nachfolgend dargestellt sind.

4.3.10.1 Mit Vertrag vom 24. August 1987 übergab die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz rückwirkend ab 1. Mai 1987 Teilflächen mit der Gst.Nr. 4147/3 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 211 im Gesamtausmaß von 149 m² an eine Bestandnehmerin auf unbestimmte Zeit.

Die gegenständliche Fläche wurde von der Stadt Wien käuflich erworben, der Teilungsplan wurde im Jahr 1995 grundbücherlich durchgeführt.

Mit einem weiteren Nachtrag vom 14. Oktober 1996 erfolgte rückwirkend ab 1. Jänner 1996 eine Flächenerweiterung auf 285 m². Die Zusatzfläche durfte nur zum Aufstellen von Tischen und Sesseln verwendet werden.

Ein Plan lag der dem Stadtrechnungshof Wien übermittelten Vertragskopie nicht bei.

Für die Bestandfläche wurde ein umsatzabhängiges Entgelt in der Höhe eines festgelegten Prozentsatzes des auf dem Bestandgegenstand erzielten Jahresbruttoumsatzes beibehalten. Eine Erhöhung des Mindestbestandzinses um rd. 60 % wurde festgelegt. Dies errechnete sich aus der Indexerhöhung für die bisherige Fläche und für die Zusatzfläche von 76 m². Der Bestandzins unterlag der Wertbeständigkeit der für den Monat Juli 1994 verlautbarten Indexzahl. Alle sonstigen Bestimmungen des Bestandvertrages und des Nachtrages blieben unverändert aufrecht.

4.3.10.2 Der Nachtrag vom 15. September 1998 betraf die sogenannte Sonnentageregelung, welche mit 1. Jänner 2001 gestrichen wurde. Die Sonnentageregelung sah einen in Abhängigkeit des wetterbedingten Geschäftsganges festgesetzten Bestandzins vor.

4.3.10.3 Die Wiener Hafentouristik GmbH & Co KG beendete ihre Verwaltungstätigkeit infolge Aufkündigung durch die Magistratsabteilung 45 per 31. Dezember 2010. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH trat ab 1. Jänner 2011 als Generalpächterin in alle Rechte und Pflichten aus dem gegenständlichen Bestandvertrag ein. Diese Änderung teilte die Magistratsabteilung 45 mit Schreiben vom 31. März 2011 der Bestandnehmerin mit.

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH schrieb den vertraglich vereinbarten Mindestbestandzins vor. Nachweise zur Vorschreibung eines umsatzabhängigen Bestandzinses waren den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Am 15. bzw. 21. März 2016 schloss die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH mit der Bestandnehmerin eine Vereinbarung betreffend die Auflösung des Be-

standvertrages der Fläche R 16 ab. In dieser verzichtete die Bestandnehmerin ausdrücklich und unwiderruflich auf die Ausübung ihrer Rechte aus dem Bestandvertrag samt den Nachträgen (s. Pkt. 4.3.10.1) mit 31. Dezember 2015.

Zusätzlich war vertraglich vereinbart, dass die Bestandgeberin gegen Übergabe der Bestandflächen Zug um Zug einen Fixbetrag zuzüglich gesetzlicher USt an die Bestandnehmerin zur Abgeltung ihres Verdienstentganges in der Saison 2016 überwies.

Diese Vereinbarung wurde in zweifacher Ausfertigung errichtet, wobei jede Vertragspartei eine Ausfertigung erhielt.

Über die Bestandfläche R 16 wurde - abgesehen von einer temporären Nutzung im Jahr 2016 (s. Pkt. 4.3.15) - kein neues Vertragsverhältnis begründet.

4.3.11 Verträge über Flächen, auf denen Lokale neu errichtet wurden

Über die Flächen R 18A - B und R 20A - E lagen insgesamt fünf Verträge und eine Auflösungsvereinbarung vor, die nachstehender Tabelle zu entnehmen sind:

Tabelle 6: Vertragsverhältnisse betreffend Flächen, auf denen Lokale neu errichtet wurden

Punkt	Ort	Bestandgeberin	Beginn
4.3.11.1	Copa	Wiener Hafen	01.04.2007
4.3.11.2	Copa	Wiener Hafen	01.04.1998
4.3.11.3	Copa	WGM	-
4.3.11.4	Copa	WGM	01.06.2015
4.3.11.5	Copa	WGM	01.06.2015
4.3.11.6	Copa	WGM	01.04.2016

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

4.3.11.1 Am 3. Juni 2008 übergab die Wiener Hafen, GmbH & Co KG die Teilflächen R 18A (122 m²) und R 18B (68 m²) mit der Gst. Nr. 4147/4 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 211 in Unterbestand.

In der Präambel des gegenständlichen Vertrages wurde festgehalten, dass die Unterbestandnehmerin das auf der Unterbestandfläche befindliche Superädifikat von der

jedoch ein fixer Sockelbetrag p.a. als Mindestunterbestandzins vereinbart. Der Mindestunterbestandzins unterlag ausdrücklich der Wertbeständigkeit nach dem VPI 2000, wobei als Ausgangsbasis der für Oktober 2005 verlautbarte Index zugrunde gelegt wurde. Schwankungen bis einschließlich 5 % blieben unberücksichtigt.

Der Unterbestandzins war mit 15. Juli p.a. fällig. Darüber hinaus war die Unterbestandnehmerin vertraglich verpflichtet, der Unterbestandgeberin bis zum 15. Mai eines jeden Jahres den im vergangenen Jahr erzielten Jahresbruttoumsatz bekannt zu geben. Diese Erklärung war durch einen beeideten Wirtschaftstreuhänder zu bestätigen. Der auf dieser Basis zu errechnende variable Unterbestandzins war binnen einer Frist von vier Wochen ab der diesbezüglichen Rechnungslegung zuzüglich der gesetzlichen USt an die Unterbestandgeberin zu bezahlen. War die Unterbestandnehmerin mit der Übermittlung der Angaben zum Jahresbruttoumsatz und der Steuererklärung an die Unterbestandgeberin in Verzug, so war die Unterbestandgeberin berechtigt, nach Setzung einer Nachfrist von 30 Tagen den Jahresbruttoumsatz als Basis für die Berechnung des variablen Unterbestandzinses unter Zugrundelegung der orts- und branchenüblichen Verhältnisse zu schätzen.

Ergänzend wurde der Unterbestandnehmerin vertraglich ein Weitergaberecht des Unterbestandgegenstandes eingeräumt, unter der Voraussetzung, dass die Unterbestandgeberin einerseits darüber in Kenntnis zu setzen war und ihr andererseits eine Vertragsausfertigung über die Weitergabe zur Verfügung gestellt wurde.

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH trat ab 1. Jänner 2011 als Generalpächterin in alle Rechte und Pflichten aus dem gegenständlichen Unterbestandvertrag ein.

Eine Vorschreibung des umsatzabhängigen Unterbestandzinses durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH erfolgte nicht, stattdessen wurde lediglich der vereinbarte Mindestbestandzins vorgeschrieben.

4.3.11.2 Die Wiener Hafens, GmbH & Co KG schloss am 6. März 1998 einen weiteren Unterbestandvertrag zum Zweck eines Gastronomiebetriebes ab. Der Unterbestandgegenstand umfasste die Flächen mit der Bezeichnung R 20A - E mit der GSt.Nr. 4147/4 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 211 und wies ein Gesamtausmaß von ca. 289 m² auf. Dem dem Stadtrechnungshof Wien übermittelten Unterbestandvertrag war kein Plan beigelegt.

Das Unterbestandverhältnis begann ab 1. April 1998 und war auf die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen und erlosch daher ohne Kündigung mit 31. März 2018. Nach Ablauf des Unterbestandverhältnisses wurde der Unterbestandnehmerin bei neuerlicher Vermietung für den gleichen Betriebszweck *"ein Vormietersrecht auf einen weiteren befristeten Vertrag"* eingeräumt.

Überdies verpflichtete sich die Unterbestandnehmerin, die auf dem Unterbestandgegenstand befindlichen Toiletteanlagen auch den Gästen der benachbarten drei Kavernenbetriebe und allen anderen Besuchenden der Donauinsel zur Benützung zur Verfügung zu stellen. Für die dadurch entstehenden Kosten wurde der Unterbestandnehmerin die Möglichkeit eingeräumt, ein Ansuchen für einen Betriebskostenzuschuss bei der Magistratsabteilung 45 zu stellen. In den allgemeinen Vertragsbedingungen war wiederum festgehalten, diese WC-Anlagen vom 1. April bis 30. Oktober eines Jahres während der Dauer des Unterbestandverhältnisses in der Zeit von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet zu halten, zu reinigen und zu warten. Die Kosten hierfür waren lt. den allgemeinen Vertragsbedingungen von der Unterbestandnehmerin allein und endgültig zu tragen.

Eine Betriebspflicht wurde der Unterbestandnehmerin allerdings nicht vorgegeben.

Für die Unterbestandfläche wurde ein umsatzabhängiges Entgelt in der Höhe eines festgelegten Prozentsatzes des Jahresbruttoumsatzes des Unternehmens, mindestens jedoch ein fixer Sockelbetrag p.a. als Mindestunterbestandzins vereinbart. Der fixe Mindestunterbestandzins war einschließlich USt jährlich im Voraus in zwei gleichen Teilbeträgen am 15. Jänner und am 15. Juli eines jeden Jahres fällig. Das Mindestbestand-

entgelt unterlag ausdrücklich der Wertbeständigkeit nach dem VPI 1996, wobei als Ausgangsbasis der für Oktober verlautbarte Index zugrunde zu legen war.

Darüber hinaus war die Unterbestandnehmerin vertraglich verpflichtet, der Unterbestandgeberin bis zum 15. Februar eines jeden Jahres den im vergangenen Jahr erzielten Jahresnettoumsatz nebst der durch einen beeideten Wirtschaftstreuhänder bestätigten und beim Finanzamt für das betreffende Kalenderjahr jeweils eingereichten Steuererklärung bekannt zu geben.

Ab dem 1. Jänner 2011 nahm die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH die Verwaltungstätigkeit auf und trat als Unterbestandgeberin in den bestehenden Vertrag ein.

Eine Vorschreibung eines umsatzabhängigen Unterbestandzinses durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH erfolgte nicht, stattdessen wurde lediglich der vereinbarte Mindestunterbestandzins vorgeschrieben.

4.3.11.3 Am 10. Februar 2015 schlossen die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und die Unterbestandnehmerin eine Vereinbarung über die Auflösung der bestehenden zwei Unterbestandverträge (s. Pkte. 4.3.11.1 und 4.3.11.2) im Hinblick auf die Errichtung von zwei neuen Betriebsgebäuden ab.

Ferner wurde vereinbart, dass bzgl. der neu errichteten Betriebsgebäude neue Bestandverträge mit der bisherigen Unterbestandnehmerin längstens vier Wochen vor der Übergabe der Betriebsgebäude abzuschließen waren. Die Unterbestandnehmerin verpflichtete sich, innerhalb von acht Wochen nach Übergabe die Betriebsgebäude mit der vereinbarten gehobenen Ausstattung auszustatten und den Betrieb in den Bestandgegenständen aufzunehmen.

Die künftige Unterbestandnehmerin verpflichtete sich, zum Zweck des Abrisses bis spätestens 30. Jänner 2015 die bisher genutzten Bestandgegenstände von sämtlichen eigenen Fahrnissen zu räumen.

Im Gegenzug verpflichtete sich die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, mit dem Bau des Betriebsgebäudes unverzüglich zu beginnen. Die Beendigung der Bauarbeiten und Fertigstellung der Betriebsgebäude sowie deren Übergabe war für Mai bzw. Juni 2015 geplant.

Ferner wurde vereinbart, dass zwischen den Vertragsparteien bis längstens vier Wochen vor der Übergabe der geplanten Betriebsgebäude zwei neue Unterbestandverträge abgeschlossen werden. Mit der Unterfertigung der neuen Unterbestandverträge verloren sämtliche sonstige Abreden ihre Gültigkeit.

Sämtliche Anlagen bildeten integrierende Bestandteile dieser Vereinbarung. Diese wurde in zwei Gleichschriften ausgefertigt, wovon jede Vertragspartei eine Ausfertigung erhielt.

4.3.11.4 Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH schloss am 12. Februar 2016 als Unterbestandgeberin mit einer Unterbestandnehmerin einen Unterbestandvertrag über das Lokal 1 (ehemalig R 20), rückwirkend wirksam mit der bereits erfolgten Übergabe des Unterbestandgegenstandes im Juni 2015 ab. Das Unterbestandverhältnis wird, ohne dass es einer gesonderten Auflösung oder Aufkündigung bedarf, mit 30. September 2021 beendet. Die Unterbestandnehmerin wurde jedoch berechtigt, den Vertrag mittels eingeschriebenem Brief um weitere vier Jahre zu verlängern. In diesem Fall endet der Vertrag spätestens am 30. September 2025, ohne dass es einer gesonderten Auflösung oder Aufkündigung bedarf.

Unterbestandgegenstand war das auf der Liegenschaft mit der Gst.Nr. 4147/4 und 4147/22 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 211 bzw. 610 befindliche und nach den Bedürfnissen der Unterbestandnehmerin errichtete Superädifikat im Eigentum der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, zur Führung eines gastronomischen Betriebes mit einer Nutzfläche von rd. 304 m².

Folgende Vertragspunkte stellten sich für den Stadtrechnungshof Wien als prüfungswesentlich dar und werden überblicksweise dargestellt:

Unabhängig von der vereinbarten Befristung war die Unterbestandgeberin berechtigt, diesen Vertrag aus wichtigen Gründen mit sofortiger Wirkung mittels eingeschriebenem Brief aufzulösen, wenn u.a. Umsatzmeldungen bzgl. des umsatzabhängigen Unterbestandzinses nicht oder nicht rechtzeitig vorgelegt wurden. Des Weiteren lagen Auflösungsgründe vor, wenn Einsicht in die notwendigen Unterlagen bzgl. des umsatzabhängigen Unterbestandzinses verweigert wurde. Des Weiteren konnte der Unterbestandvertrag aufgelöst werden, wenn Abweichungen bei der Umsatzmeldung der Unterbestandnehmerin festgestellt wurden, die zu einer erheblichen Verkürzung des Unterumsatzbestandzinses führten und die Unterbestandnehmerin diesen Zustand trotz Mahnung und angemessene Nachfristsetzung nicht beseitigte.

Der Unterbestandzins setzte sich aus einem fixen Mindestunterbestandzins und einem variablen Unterbestandzins zusammen. Der fixe Mindestunterbestandzins war jährlich im Voraus am 15. Juli des Jahres fällig und nach dem VPI 2010 wertgesichert. Der variable Unterbestandzins betrug einen festgelegten Prozentsatz des Jahresnettoumsatzes. Die Unterbestandnehmerin hatte der Unterbestandgeberin bis zum 30. Juni eines jeden Jahres den im vergangenen Vertragsjahr erzielten Jahresbruttoumsatz für den Unterbestandgegenstand bekannt zu geben. Die Umsatzmeldung hatte durch eine zugelassene Steuerberatung zu erfolgen.

Für das Kalenderjahr 2015 schuldete die Unterbestandnehmerin ausschließlich den anteiligen Mindestpachtzins.

Darüber hinaus war die Unterbestandnehmerin verpflichtet, sämtliche Kosten des Betriebes, der Benützung, der Verwaltung, der Vollwartung, der Instandhaltung, der Instandsetzung und der Erhaltung des Unterbestandgegenstandes bzw. der angrenzenden Verkehrsflächen aus eigenem zu tragen.

Ebenso hatte die Unterbestandnehmerin die Verpflichtung, die auf dem Unterbestandgegenstand befindlichen Toiletteanlagen auch anderen Besuchenden der Donauinsel zur unentgeltlichen Benützung zur Verfügung zu stellen. Für die durch diese unentgeltliche Benützung entstehenden Kosten hatte die Unterbestandnehmerin die Möglichkeit, ein Ansuchen auf einen Betriebskostenzuschuss bei der Magistratsabteilung 45 zu stellen.

Gemäß dem Unterbestandvertrag hatte die Unterbestandnehmerin nicht das Recht, den Unterbestandgegenstand ohne einer ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung der Unterbestandgeberin weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise Dritten zu überlassen.

Die Unterbestandgeberin hatte das Recht, bei Vorliegen von bestimmten Gründen das Unterbestandverhältnis mit sofortiger Wirkung ohne Bindung an eine Kündigungsfrist oder Kündigungstermin aufzukündigen. Einer der Gründe dafür war, wenn die Unterbestandnehmerin mit der Bezahlung des Unterbestandzinses in Verzug geriet und trotz schriftlicher Mahnung mit der Bezahlung auch nur eines Teiles des ausständigen Unterbestandzinses säumig war. Des Weiteren war eine Kündigung mit sofortiger Wirkung möglich, wenn über das Vermögen der Unterbestandnehmerin das Konkursverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels kostendeckenden Vermögens abgelehnt oder gegen die Unterbestandnehmerin Exekution geführt wurde.

Eine Vorschreibung des umsatzabhängigen Unterbestandzinses ab dem Kalenderjahr 2016 durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH erfolgte nicht, stattdessen wurde lediglich der vereinbarte Mindestunterbestandzins vorgeschrieben.

4.3.11.5 Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH schloss am 12. Februar 2016 als Unterbestandgeberin mit der gleichen Unterbestandnehmerin, wie unter Pkt. 4.3.11.4 beschrieben, einen Unterbestandvertrag über das Lokal 2 (ehemalig R 18), rückwirkend wirksam mit der bereits erfolgten Übergabe des Unterbestandgegenstandes im Juni 2015 ab. Das Unterbestandverhältnis wird, ohne dass es einer gesonderten Auflösung oder Aufkündigung bedarf, mit 30. September 2021 beendet. Die

Unterbstandnehmerin wurde jedoch berechtigt, den Vertrag mittels eingeschriebenen Briefes um weitere vier Jahre zu verlängern. In diesem Fall endet der Vertrag spätestens am 30. September 2025, ohne dass es einer gesonderten Auflösung oder Aufkündigung bedarf.

Unterbstandgegenstand war das auf der Liegenschaft mit der Gst Nr. 4147/4 und 4147/22 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 211 bzw. 610 befindliche und nach den Bedürfnissen der Unterbestandnehmerin errichtete Superädifikat im Eigentum der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH stehend, zur Führung eines gastronomischen Betriebes mit einer Nutzfläche von rd. 244 m².

Sonstige Vertragspunkte des Unterbestandvertrages stimmten mit jenen des Unterbestandvertrages für das Lokal 1, welche bereits unter Pkt. 4.3.11.4 näher dargelegt wurden, überein.

Eine Vorschreibung des umsatzabhängigen Unterbestandzinses ab dem Kalenderjahr 2016 durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH erfolgte auch in diesem Fall nicht, stattdessen wurde lediglich der vereinbarte Mindestunterbestandzins vorgeschrieben.

4.3.11.6 Am 12. Februar 2016 schloss die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH mit der Unterbestandnehmerin ein Prekarium über eine Teilfläche im Ausmaß von rd. 90 m² auf der Liegenschaft mit der Gst.Nr. 4147/22 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 610 ab. Die Prekariumsfläche war unmittelbar angrenzend an die Lokale 1 und 2 situiert. Das Prekarium regelte die Errichtung einer fest mit dem Untergrund verbundenen Holzterrasse samt dem Aufstellen von Tischen und Sesseln sowie Sonnenschirmen in den Monaten April bis Oktober eines Jahres im Rahmen des Gastronomiebetriebes.

Das Prekarium wurde ab 1. April 2016 auf unbestimmte Zeit unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass die im Pkt. 4.3.9.2 beschriebene einvernehmliche Auflösung des Unterbestandvertrages zum 31. Dezember 2015 zwischen den Vertragsparteien rechtswirksam zustande gekommen war.

4.3.12 Verträge über einen Sport- und Freizeitbetrieb

Die zu der Fläche R 22 vorgelegten Verträge sind nachstehender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 7: Vertragsverhältnisse betreffend einen Sport- und Freizeitbetrieb

Punkt	Ort	Bestandgeberin	Beginn
4.3.12.1	Copa	MA 45	01.01.1995
4.3.12.2	Copa	Wiener Hafen	02.12.1998
4.3.12.3	Copa	Wiener Hafen/DHK	01.01.2001

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

4.3.12.1 Die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz schloss am 31. Jänner 1986 einen Bestandvertrag zum Zweck der Errichtung und der Führung eines Sport- und Freizeitbetriebes samt erforderlichen Nebeneinrichtungen und Freiflächen mit zwei Bestandnehmenden ab. Den beiden Bestandnehmenden war gestattet, im Rahmen des Sport- und Freizeitbetriebes folgende Tätigkeiten zu verrichten:

- Die Vermietung von Booten sowie Wassersportgeräten,
- die Einstellung von Booten und Sportgeräten,
- das Service der Sportgeräte,
- der Betrieb einer Segel- und Surfschule sowie einer Sportschule, soweit seitens der Stadt Wien keine Einwände erhoben werden und
- der Buffetbetrieb.

Der Bestandgegenstand umfasste die Fläche mit der Bezeichnung R 22 und wies ein Gesamtausmaß von rd. 1.250 m² auf.

Einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages bildete die in einem Lageplan grün umrandete Teilfläche mit der Gst.Nr. 4147/3 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 299 im Ausmaß von 250 m². Des Weiteren war mit diesem Bestandgegenstand eine schwimmbare Steg-, Slip- und Bootsanlegestelle in einem Ausmaß von bis zu 1.000 m² verbunden.

Die Vertragsfläche war von dem im Pkt. 3.2 dargestellten Grundstückserwerb durch die Stadt Wien betroffen. Nach Übergang des Grundstückes in das Eigentum der Stadt Wien oblag lt. Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien der Magistratsabteilung 45 die Verwaltung der gegenständlichen Flächen.

In einem Vertragszusatz vom 4. Dezember 1995 gab die Magistratsabteilung 45 den Bestandnehmenden rückwirkend mit 1. Jänner 1995 Landflächen in Bestand, welche im vertragsbeiliegenden Lageplan rot lasiert dargestellt waren. Dem Stadtrechnungshof Wien lag ausschließlich eine Schwarz-Weiß-Kopie dieses Vertragszusatzes vor, anhand dessen eine farbliche Darstellung der gegenständlichen Flächen nicht erkennbar und somit auch eine örtliche Zuordnung nicht möglich war.

Mit diesem Zusatz wurde den Bestandnehmenden weiters gestattet, die bereits vertraglich vereinbarten Nutzungstätigkeiten um den Betrieb von weiteren Ausschankstellen sowie Publikumsspiele zu erweitern. Des Weiteren wurde ab 1. Jänner 1995 als jährlicher Bestandzins ein festgelegter Prozentsatz der Bruttoumsatzsumme, mindestens jedoch ein Mindestbestandzins zuzüglich USt festgesetzt.

4.3.12.2 Am 1. April 1996 übertrug die Magistratsabteilung 45 der Wiener Hafен, GmbH & Co KG mittels Übereinkommen die Verwaltungsagenden, welches auch die vertragsgegenständliche Fläche umfasste. Ein weiterer Vertragszusatz vom 2. Dezember 1998, nunmehr abgeschlossen zwischen der Wiener Hafен, GmbH & Co KG und den Bestandnehmenden, betraf die rückwirkend ab 1. Jänner 1998 vereinbarte Reduktion des Bestandzinses in Abhängigkeit des wetterbedingten Geschäftsganges (Sonnentageregelung). Diese Regelung wurde jedoch mit Schreiben vom 12. Juni 2001 wieder aufgehoben, ein gesonderter Vertrag dazu lag dem Stadtrechnungshof Wien nicht vor.

4.3.12.3 Mit einer weiteren Vereinbarung, unterfertigt am 18. bzw. 21. Februar 2002 bzw. 18. Jänner 2005, wurde für vier Jahre rückwirkend mit 1. Jänner 2001 ein Tausch der Fläche R 22 mit der auf der Donauinsel gelegenen Fläche R 5 vereinbart.

Für den Stadtrechnungshof Wien war nicht nachvollziehbar, ob der Tausch rechtlich korrekt vollzogen wurde, da beispielsweise im Tauschvertrag Bezug auf einen Bestandvertrag genommen wurde, der zu diesem Zeitpunkt bereits aufgelöst war. Auch waren die handelnden juristischen Personen nicht ident mit jenen, die seinerzeit die jeweiligen Bestandverträge abgeschlossen hatten. Unbestritten ist allerdings, dass ab dem rückwirkend vereinbarten Zeitpunkt der Flächentausch durch die Bestandnehmenden tatsächlich erfolgte und von den Bestandgeberinnen, wenn auch verspätet, akzeptiert wurde.

Dem Stadtrechnungshof Wien lag ein Schreiben vom 18. Jänner 2006 seitens der Wiener Hafentouristik GmbH & Co KG zu dem Tauschvertrag vor. Darin wurde festgehalten, dass es sich bei der Tauschfläche R 22 einerseits um Wasserflächen mit der Gst.Nr. 4147/3 und andererseits um einen Teil der Landfläche mit der Gst.Nr. 4147/4, beide in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 299 bzw. 211, handelte.

Des Weiteren wurde in diesem Schreiben festgehalten, dass für alle Bestandflächen neue Verträge mit denselben Eckdaten (wie z.B. Bestandsdauer, Konditionen) abzuschließen seien, wobei es getrennte Verträge für die Wasserflächen als auch für die Landflächen geben sollte. Diese Verträge konnten dem Stadtrechnungshof Wien jedoch nicht vorgelegt werden.

Die Fläche R 22 war umfasst von der Räumungsklage, eingebracht am 15. Oktober 2010. Die gerichtliche Genehmigung zur Räumung erfolgte im Jahr 2015. Die Zwangsräumung wurde im Februar 2016 vollzogen. Mit E-Mail vom 24. August 2016 setzte die Magistratsabteilung 45 die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH darüber in Kenntnis, dass die gegenständlichen Flächen bestandfrei sind und nunmehr gemäß Generalpachtvertrag durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH zu bewirtschaften sind.

4.3.13 Verträge über Verkaufsstände zur Verabreichung von Cocktails und Imbissen

Die zu der Fläche R 26A (s. Pkte. 4.3.13.1 bis 4.3.13.4) vorgelegten Verträge sind nachstehender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 8: Vertragsverhältnisse betreffend Flächen über Verkaufsstände

Punkt	Ort	Bestandgeberin	Beginn
4.3.13.1	Copa	MA 45	01.01.1992
4.3.13.2	Copa	Wiener Hafen	01.01.1997
4.3.13.3	Copa	Wiener Hafen	01.01.1998
4.3.13.4	Copa	Wiener Hafen	01.01.2010

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

4.3.13.1 Die Magistratsabteilung 45 schloss am 14. September 1994 einen Vertrag mit einem Bestandnehmer über die Nutzung einer Teilfläche mit der Gst.Nr. 4147/3 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 299 im Ausmaß von 514 m² für den Betrieb eines stationären Verkaufsstandes und drei mobilen Verkaufsständen zur Verabreichung von Cocktails und Imbissen. Der Vertrag wurde rückwirkend mit 1. Jänner 1992 abgeschlossen und endete nach Ablauf von 17 Jahren mit 31. Dezember 2009 mit der Möglichkeit einer jederzeitigen vierteljährigen Kündigung. Dieser Vertrag betraf die Fläche R 26A.

Der Bestandnehmer verpflichtete sich u.a., die in Anspruch genommene Fläche auf seine Kosten in einwandfreiem Zustand zu halten und für Sicherheit, Ruhe, Ordnung und Sauberkeit auf der Bestandfläche zu sorgen. Des Weiteren verpflichtete sich der Bestandnehmer keine festen Bauwerke auf der Bestandfläche zu errichten. Im Fall der Nichteinhaltung war die Bestandgeberin berechtigt, nach einmaliger schriftlicher Aufforderung auf Kosten und Gefahr des Bestandnehmers den einwandfreien Zustand herstellen zu lassen. Überdies haftete die Bestandgeberin nicht für Beschädigungen oder Unbenützbarkeit der Bestandsache.

Des Weiteren war es dem Bestandnehmer untersagt, Änderungen in der Substanz der Bestandsache ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Bestandgeberin vorzunehmen. Zusätzlich war die Benützung der Bestandsache, sofern diese einer zweckbestimmten Verwendung widersprach, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Be-

standgeberin ebenfalls untersagt. Jede entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung des Gebrauches der Bestandsache zur Gänze oder z.T. einschließlich der Anlagen auf der Bestandsache bedurfte ebenfalls einer vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bestandgeberin.

Der Bestandnehmer verpflichtete sich hinsichtlich aller Schäden, die durch eine nicht termingemäße Räumung entstehen, die Stadt Wien vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Für die Bestandfläche wurde ein fixer Bestandzins zuzüglich USt p.a. festgelegt. Dieser Betrag wurde jeweils am 15. Jänner im Vorhinein fällig und unterlag ausdrücklich der Wertbeständigkeit nach dem VPI 1986. Für das Jahr 1994 wurde ein reduzierter Bestandzins zuzüglich USt festgesetzt. Abweichend von dem jährlich zu zahlenden Entgelt reduzierte sich gemäß dem Vertrag der Bestandzins für das Jahr 1992 auf 25 % und für das Jahr 1993 auf 75 % zuzüglich USt. Ab dem Jahr 1995 erhöhte sich der Bestandzins auf den vertraglich vereinbarten Bestandzins zuzüglich USt.

Zu diesem Vertrag wurden in der Folge zwei Zusätze vereinbart, über die jedoch keine Unterlagen vorlagen.

4.3.13.2 Am 22. Juni 1998 schloss die Wiener Hafentouristik, GmbH & Co KG mit dem Bestandnehmer rückwirkend ab 1. Jänner 1997 einen 3. Vertragszusatz ab.

Aufgrund einer Flächenvermessung wurde die im Vertrag ursprünglich mit 514 m² angegebene Fläche nunmehr mit rd. 800 m² festgelegt und darüber hinaus um 577 m auf insgesamt rd. 1.377 m² erweitert.

Die vertraglich festgelegte Befristung mit 31. Dezember 2009 für das Bestandverhältnis galt für die gesamte Bestandfläche des 3. Vertragszusatzes.

Weiters räumte die Bestandgeberin bei Weitergabe des Bestandgegenstandes dem Bestandnehmer ein Eintrittsrecht unter der Voraussetzung ein, dass der Betriebszweck

gleich blieb und der Bestandnehmende in die von der Bestandgeberin bekannt gegebenen Konditionen eintrat.

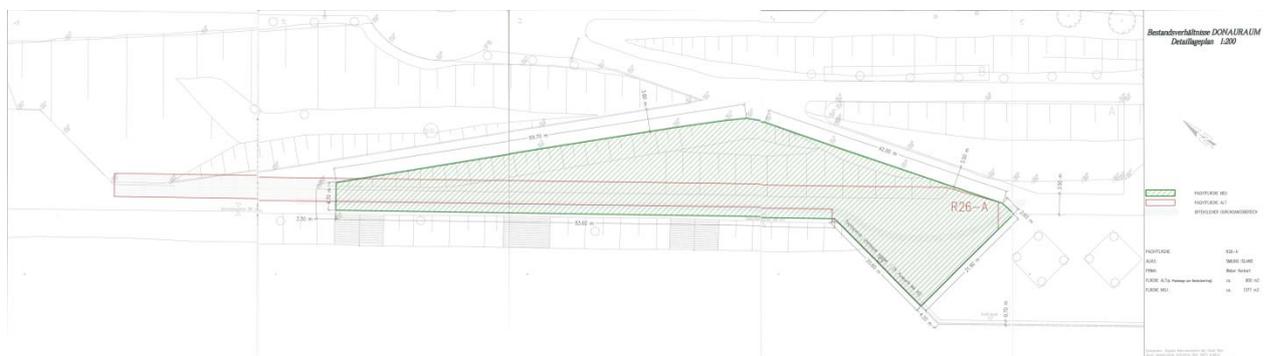
Für die Bestandfläche war erstmals ein Bestandzins pro m² zuzüglich USt p.a festgelegt. Laut den vorgelegten Vertragsunterlagen wurde dem Bestandnehmer eine Bestandzinsverrechnung in Abhängigkeit von der Wettersituation in Aussicht gestellt, die nach Vorliegen dieser Regelung in einen weiteren Nachtrag verfasst würde.

Ferner wurde dem Bestandnehmer die Möglichkeit eingeräumt, das Bestandobjekt im Rahmen von Unterbestandverträgen weiterzugeben, sofern der Bestandgeberin die Unterbestandnehmenden bekannt gegeben und weitere Auflagen eingehalten werden.

Dem Bestandnehmer wurde ein Weitergaberecht dieses Bestandvertrages an eine Gesellschaft eingeräumt, von dem der Bestandnehmer in weiterer Folge Gebrauch machte. Dabei war vorausgesetzt, dass der Bestandnehmer an dieser Gesellschaft Mehrheitseigentümer war und allfällige Kosten und Gebühren aus einer solchen Weitergabe trug. Alle sonstigen Bedingungen des ursprünglichen Vertrages inkl. der Zusätze 1 und 2 blieben unverändert.

Die Flächenänderung bzgl. der Fläche R 26A war in einem Detaillageplan vom Mai 1997 enthalten und ist nachstehender Abb. 19 zu entnehmen:

Abbildung 19: Plan vom Mai 1997 über die Fläche von Verkaufsständen



Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Die ursprüngliche Pachtfläche im Ausmaß von 514 m² war in der Abb. 19 rot umrandet dargestellt. Der grün schraffierte Bereich umfasste die neu vermessene und erweiterte Fläche R 26A im Ausmaß von rd. 1.377 m².

4.3.13.3 Am 31. August 1998 schloss die Wiener Hafentouristik, GmbH & Co KG mit dem Bestandnehmer einen 4. Zusatz ab. Darin wurde einerseits die Sonnentageregelung der Stadt Wien als Vertragsgrundlage aufgenommen und andererseits auf eine Flächenerweiterung einer Fläche A von 555 m² auf 613 m² sowie die Rückgabe einer Fläche B im Ausmaß von 69 m² hingewiesen. Diese Fläche war allerdings lt. den bei der Einschau vorgelegten Plänen einer anderen Bestandfläche mit der Bezeichnung R 26B zuzuordnen. Dem 4. Zusatz lag kein entsprechender Lageplan bei, der über die korrekte Zuordnung hätte Aufschluss geben können.

Alle anderen Vertragspunkte blieben unverändert aufrecht.

4.3.13.4 Am 25. April 2005 schloss die Wiener Hafentouristik, GmbH & Co KG mit einer Gaststättenbetriebsgesellschaft - einer Gesellschaft, an der der Bestandnehmer mehrheitlich beteiligt war - eine neuerliche Vertragsergänzung betreffend die Fläche R 26A ab. Grund dafür war, dass aufgrund des bestehenden Bestandvertrages und einer Vielzahl an Nachträgen verschiedene Nutzungsarten und Nutzungszeiten festgelegt waren. Um diese Vertragssituation zu bereinigen, wurde die gegenständliche Vertragsergänzung abgeschlossen.

Die Möglichkeit, diese Vertragsergänzung mit einer Gesellschaft des Bestandnehmers zu schließen, wurde - wie zuvor dargelegt - im 3. Zusatz des Vertrages begründet. In diesem wurde das Weitergaberecht des Bestandnehmers für diesen Bestandvertrag an eine Gesellschaft vereinbart, vorausgesetzt dass der Bestandnehmer an dieser übernehmenden Gesellschaft Mehrheitseigentümer war und allfällige Kosten und Gebühren aus einer solchen Weitergabe trug.

Als Ausgleich für Flächen, die per 31. Dezember 2003 vom Bestandnehmer zurückgegeben wurden, erfolgte in dieser Vertragsergänzung auch die Verlängerung der Befristung für den Bestandvertrag betreffend die Fläche R 26A bis 31. Dezember 2018.

Des Weiteren wurde die Fläche R 26A um rd. 170 m² lt. Planbeilage (blau markiert) ab 1. Jänner 2004 reduziert. Damit hatte die Bestandfläche R 26A eine Restgröße von 1.207 m². Die Fläche durfte ausschließlich für gastronomische Zwecke sowie Freizeiteinrichtungen verwendet werden.

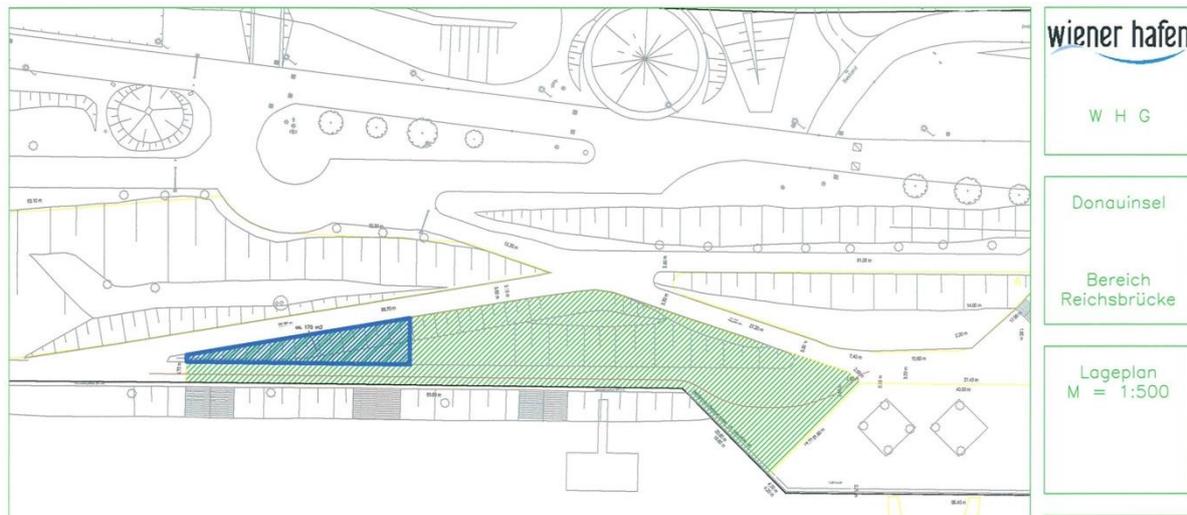
Für diese Fläche wurde ein Bestandzins pro m² p.a zuzüglich USt, wertgesichert nach dem VPI 2000, verrechnet. Dabei wurde als Ausgangsbasis der für Oktober 2003 verlautbarte Index zugrunde gelegt. Ein umsatzabhängiger Bestandzins war nicht vereinbart.

Die Bestandnehmerin hatte das Recht, das Bestandobjekt im Rahmen von Unterbestandverträgen weiterzugeben, verpflichtete sich jedoch, der Bestandgeberin die Unterbestandnehmenden bekannt zu geben.

Die Bestimmung der "Allgemeinen Vertragsbedingungen", dass das Vertragsverhältnis wegen Exekutionsführung gegen die Bestandnehmerin aufgelöst werden kann, entfiel. Alle anderen Bedingungen blieben unverändert. Den dem Stadtrechnungshof Wien vorgelegten Unterlagen war jedoch zu entnehmen, dass dieser gestrichene Vertragspassus nicht Inhalt der ursprünglichen Bestandverträge samt allen abgeschlossenen Vertragsergänzungen war. Die Streichung eines vermeintlichen Vertragspassus, der nicht Vertragsgegenstand war, war dadurch rechtlich bedeutungslos. Die Fragestellung 2b des Prüfungersuchens geht somit ins Leere, da der Entfall der Vertragsklausel rechtlich nicht stattfand.

Dem Unterbestandvertrag war der in nachstehender Abb. 20 dargestellte Plan beigelegt:

Abbildung 20: Planbeilage zu einer Vertragsergänzung



Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Die blau schraffierte Fläche betraf die Reduzierung um rd. 170 m²; die verbleibende Fläche R 26A war grün schraffiert dargestellt.

Diese Fläche war umfasst von der Räumungsklage, eingebracht am 15. Oktober 2010. Die gerichtliche Genehmigung zur Räumung erfolgte im Jahr 2015. Die Zwangs-räumung wurde im Februar 2016 vollzogen. Mit E-Mail vom 24. August 2016 setzte die Magistratsabteilung 45 die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH darüber in Kenntnis, dass die gegenständlichen Flächen bestandfrei sind und nunmehr gemäß Generalpachtvertrag durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH zu bewirtschaften sind.

4.3.14 Verträge zur Führung eines gastronomischen Betriebes

Die zu der Fläche R 26B (s. Pkte. 4.3.14.1 bis 4.3.14.3) vorgelegten Verträge sind nachstehender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 9: Vertragsverhältnisse betreffend eines gastronomischen Betriebes

Punkt	Ort	Bestandgeberin	Beginn
4.3.14.1	Copa	Wiener Hafen	01.01.2001
4.3.14.2	Copa	Gesellschaft	16.05.2015
4.3.14.3	Copa	Gesellschaft	03.05.2016

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

4.3.14.1 Im Gegensatz zur vertraglichen Gestaltung der Fläche R 26A, die in den Pkten. 4.3.13.1 bis 4.3.13.4 dargestellt wurde, wurde für die Fläche R 26B für den Zeitraum vor dem 1. Jänner 2001 vom Stadtrechnungshof Wien kein Vertrag festgestellt.

Für die Fläche R 26B schloss die Wiener Hafan, GmbH & Co KG mit einer Unterbestandnehmerin am 25. April 2005 einen bis 31. Dezember 2018 befristeten Unterbestandvertrag, rückwirkend wirksam ab 1. Jänner 2001, auf die Dauer von 18 Jahren ab. Der Gegenstand des Unterbestandvertrages war die Teilfläche R 26B mit der Gst.Nr. 4147/4 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 211 mit einer Gesamtgröße von ca. 613 m² zur Führung eines gastronomischen Betriebes.

Das Entgelt p.a. wurde mit einem jährlich zu zahlenden fixen Unterbestandzins festgelegt. Der Unterbestandzins unterlag lt. Vertrag ausdrücklich der Wertbeständigkeit nach dem VPI 2000, wobei als Ausgangsbasis der für Oktober 2000 verlautbarte Index zugrunde zu legen war. Die Zahlung des jährlichen Unterbestandzinses hatte im Mai binnen 14 Tagen nach Rechnungslegung im Voraus zu erfolgen. Ein umsatzabhängiger Unterbestandzins war nicht vereinbart.

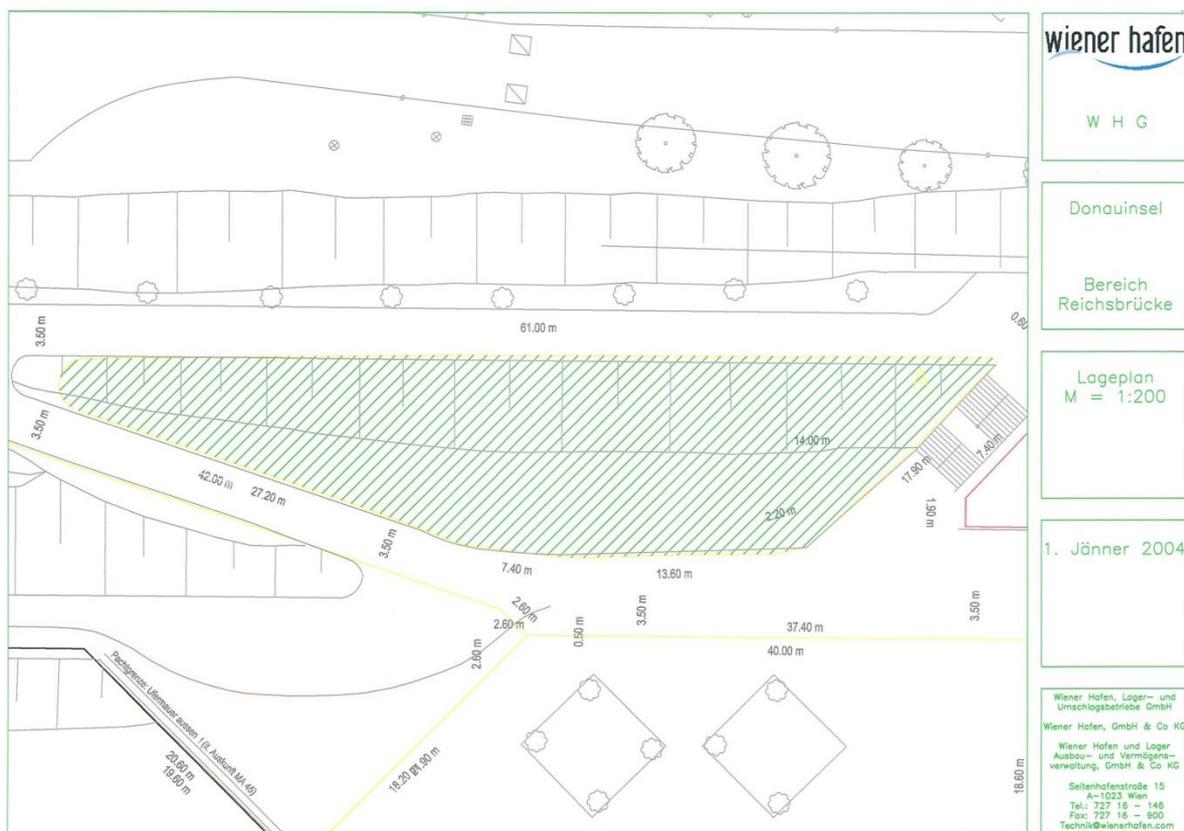
Die Unterbestandnehmerin war vertraglich berechtigt, auf dem Unterbestandgegenstand Bauwerke zu errichten. Ferner wurde der Unterbestandnehmerin vertraglich ein Weitergaberecht des Unterbestandgegenstandes eingeräumt, unter der Voraussetzung, dass die Unterbestandgeberin einerseits darüber in Kenntnis zu setzen war und ihr andererseits eine Vertragsausfertigung der Weitergabe zur Verfügung gestellt wurde.

Weiters wurde vertraglich festgehalten, dass die Bestimmung der "Allgemeinen Vertragsbedingungen" betreffend die sofortige Auflösung des gegenständlichen Vertrages, wenn gegen die Unterbestandnehmerin Exekution geführt wurde, entfiel. Den dem Stadtrechnungshof Wien vorgelegten Unterlagen war jedoch zu entnehmen, dass dieser gestrichene Vertragspassus nicht Inhalt der ursprünglichen Bestandverträge samt allen abgeschlossenen Vertragsergänzungen war. Die Streichung eines vermeintlichen Vertragspassus, der nicht Vertragsgegenstand war, war dadurch rechtlich bedeutungs-

los. Die Fragestellung 2b des Prüfungsersuchens geht somit ins Leere, da der Entfall der Vertragsklausel rechtlich nicht stattfand.

Dem Unterbestandvertrag war der in nachstehender Abb. 21 dargestellte Plan beigelegt:

Abbildung 21: Planbeilage zum Vertrag ab 1. Jänner 2001



Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Die Fläche R 26B war umfasst von der Räumungsklage, eingebracht am 15. Oktober 2010.

Bis zur Beendigung der Einschau durch den Stadtrechnungshof Wien im vierten Quartal 2017 war die Übergabe dieser Fläche aufgrund des Generalpachtvertrages von der Magistratsabteilung 45 an die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH in den vorgelegten Unterlagen nicht dokumentiert. In den Jahren 2015 und 2016 führte die

Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH diese Fläche einer Zwischennutzung zu, die in den nachfolgenden Pkten. 4.3.14.2 und 4.3.14.3 bzw. 4.3.15 dargestellt wird.

4.3.14.2 An dieser Stelle war vom Stadtrechnungshof Wien anzumerken, das eine Gesellschaft durch einen sogenannten Pachtoptionsvertrag über Flächen auf der "Copa Cagrana" verfügen konnte. Das Zustandekommen dieses Pachtoptionsvertrages, der zwischen Privaten abgeschlossen wurde, war nicht Gegenstand dieser Prüfung. In den Pkten. 4.3.14.2 und 4.3.14.3 wird zur besseren Lesbarkeit dieses Berichtes in der Terminologie nicht mehr zwischen Pachtvertrag, Unterpachtvertrag, Unterunterpachtvertrag etc. unterschieden, sondern einheitlich der Terminus Vertrag verwendet.

Dieser Optionsvertrag umfasste u.a. die Flächen R 22, R 26A - B. Nachdem die Option ausgeübt wurde, schloss diese Gesellschaft mit der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH am 5. Mai 2015 einen Vertrag über die Nutzung der Flächen auf die Dauer des Optionsvertrages ab. Der Optionsvertrag endete mit 31. Jänner 2016.

Der Abschluss des Vertrages durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH erfolgte im Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 45, um eine einheitliche Koordination der Neugestaltung der "Copa Cagrana" zu ermöglichen.

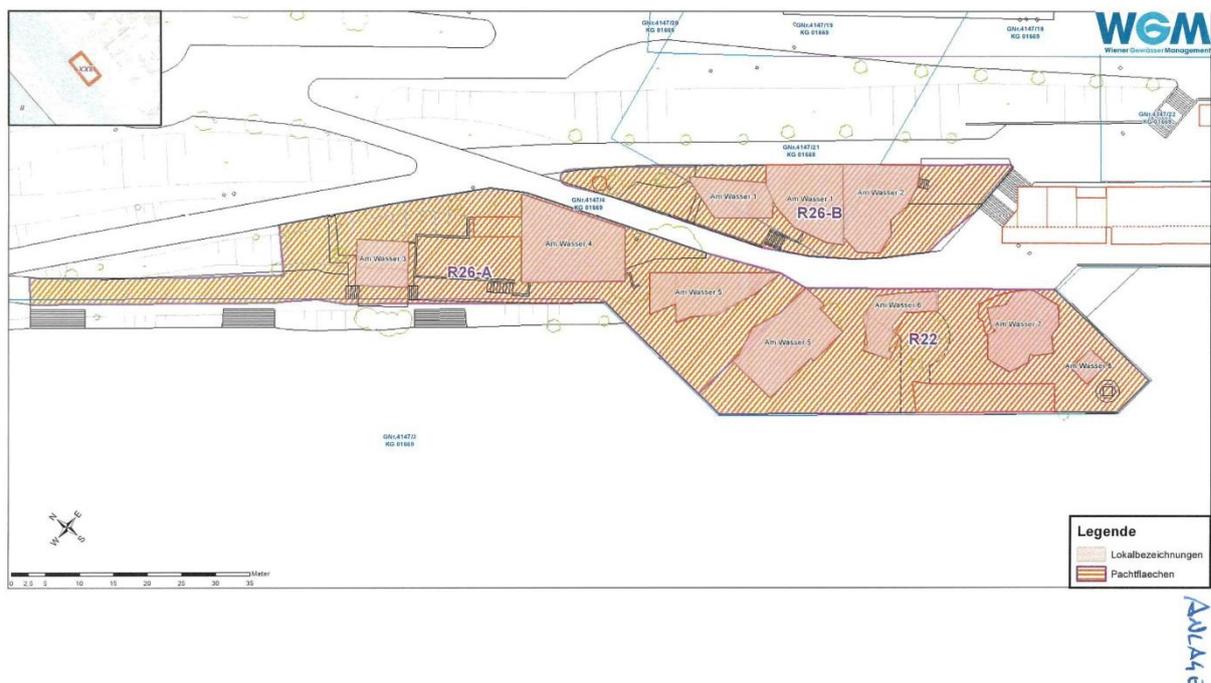
Die Gesellschaft überließ der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH den Vertragsgegenstand zu den identen Bedingungen (Rechte und Pflichten) des einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Pachtoptionsvertrages. Dies traf prinzipiell auch für die Bestimmungen hinsichtlich des Entgeltes zu.

Obwohl die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH nur Teilflächen der im Optionsvertrag näher bezeichneten Flächen übernommen hatte, war ein fixer Einnahmenbetrag aus den erzielten Erlösen zur Abführung an die Gesellschaft vereinbart. Darüber hinausgehende Einnahmen waren zur Hälfte auf die Vertragsparteien aufzuteilen.

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH wies über diese Flächen keine Einnahmen aus, ebenso wenig lagen Unterlagen über Zahlungen an die Gesellschaft aus diesem Vertragsverhältnis vor.

Der Vertragsgegenstand beinhaltete die lt. Plandarstellungen (s. Abb. 22) rot schraffierten Flächen R 22, R 26A - B.

Abbildung 22: Planbeilage zum Vertrag vom 5. Mai 2015



Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Dieser Vertrag umfasste zusätzlich auf der Neuen Donau gelegene Flächen, die nicht in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Wien fielen und daher im Bericht nicht dargestellt wurden.

4.3.14.3 Im Unterschied zu Pkt. 4.3.14.2 war im Jahr 2016 eine andere Gesellschaft aufgrund eines Vertrages über die Fläche R 26B verfügungsberechtigt. Das Zustandekommen dieses Vertrages, der zwischen Privaten abgeschlossen wurde, war nicht Gegenstand dieser Prüfung.

Am 29. April 2016 schloss die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH mit der vorgenannten Gesellschaft einen Vertrag über die Fläche R 26B ab. Das Vertragsverhältnis begann am 3. Mai 2016 und endete nach acht Monaten am 31. Dezember 2016, wobei ein fixes Entgelt für den gesamten Vertragszeitraum zuzüglich USt binnen fünf Tagen ab Vertragsunterfertigung vereinbart war. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH war vertraglich berechtigt, beliebige Veränderungen des Vertragsgegenstandes auf eigene Kosten vorzunehmen.

Darüber hinaus wurde der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH ein Weitergaberecht befristet bis 31. Dezember 2016 eingeräumt. Von diesem machte die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH im Zuge der Gestaltung der sogenannten "Copa Beach" Gebrauch. Die diesbezüglich abgeschlossenen Verträge werden unter Pkt. 4.3.15 dargestellt.

Dem Vertrag war nachstehende Planbeilage (s. Abb. 23) zu entnehmen:

Abbildung 23: Planbeilage zum Vertrag vom 3. Mai 2016



Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

4.3.15 Vereinbarungen über die temporäre Grundbenützung von Teilbereichen der "Copa Beach"

Die über Flächen auf der sogenannten "Copa Beach" abgeschlossenen Gestattungsvereinbarungen (s. Pkte. 4.3.15.1 und 4.3.15.2) sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 10: Gestattungsvereinbarungen

Punkt	Ort	Bestandgeberin	Beginn
4.3.15.1	Copa	WGM	15.06.2016
4.3.15.2	Copa	WGM	15.06.2016

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

4.3.15.1 Im Rahmen eines Wettbewerbes zur temporären Sommerbespielung der sogenannten "Copa Beach" im Jahr 2016 wurden sechs Interessentinnen bzw. Interessenten schriftlich kontaktiert, ein entsprechendes Nutzungskonzept anhand vorgegebener Kriterien einzureichen. Aus drei eingereichten Vorschlägen wurde am 6. April 2016 ein Siegerprojekt ausgewählt.

Im Rahmen der Umsetzung des Siegerprojektes schloss die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH am 15. Juni 2016 mit einer Gesellschaft eine Gestattungsvereinbarung für die Gst.Nr. 4147/4 und 4147/21 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 211 bzw. 610 ab. Der Zweck war die temporäre Grundbenützung von Teilbereichen der sogenannten "Copa Beach" für das Aufstellen von Foodtrucks an vereinbarten Orten. Des Weiteren umfasste diese Vereinbarung das Anbieten diverser sportlicher Aktivitäten sowie die Nutzung der Kavernen zu Lagerzwecken. Die Gestattungsvereinbarung galt ausschließlich für den Zeitraum vom 20. Mai bis 31. Oktober 2016.

Als Entgelt wurde ein festgelegter Prozentsatz der auf Basis der gesetzlich geregelten Registrierkassenpflicht erzielten Nettoumsätze vereinbart. Von der Benutzerin wurde ein entsprechend der vertraglichen Regelung vereinbartes Entgelt bezahlt.

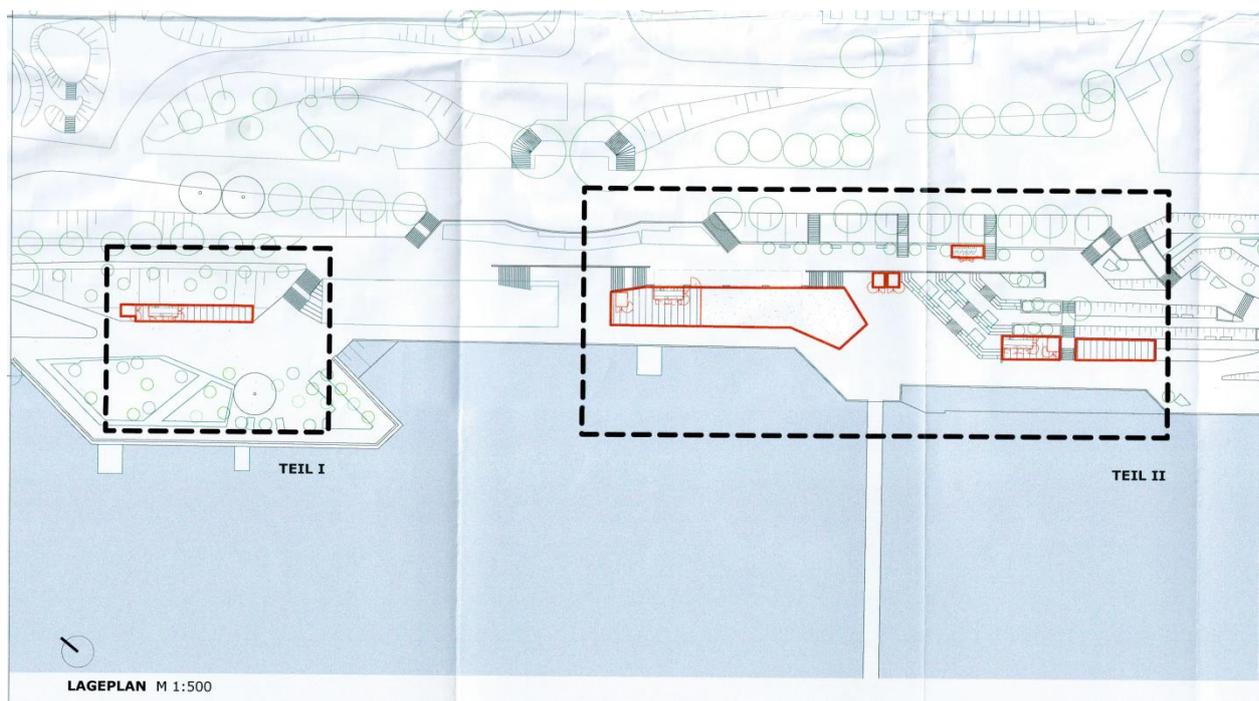
Die Benutzerin war berechtigt, Betreibende auszuwählen und diese vorbehaltlich der Zustimmung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH zu beauftragen. Die

aufgestellten Container wurden vertraglich der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH zur Besicherung von potenziellen Schäden von der Benutzerin als Pfand übergeben.

Von 1. Juni bis 30. September 2016 lag eine Betriebspflicht wochentags bei Temperaturen über 20 °C, täglich von 13.00 Uhr bis 19.00 Uhr, vor. Am Wochenende galt die Betriebspflicht von 12.00 Uhr bis 20.00 Uhr bei Temperaturen über 20 °C. Bei andauerndem Schlechtwetter bis 12.00 Uhr entfiel die Betriebspflicht für den jeweiligen Tag. Eine Änderung dieser Bestimmung war nur nach Rücksprache mit der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH möglich.

Die folgende Abb. 24 zeigt die örtliche Situierung der vertragsgegenständlichen Fläche:

Abbildung 24: Auszug aus der Planbeilage zur Gestattungsvereinbarung



Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

4.3.15.2 In einem Nachtrag am 20. Juli 2016 zur Gestattungsvereinbarung wurde die bereits vertraglich festgelegte Anzahl an Foodtrucks um eine Gastronomieeinheit erweitert.

Dem Nachtrag zur Gestattungsvereinbarung lag nachstehende Planbeilage bei:

Abbildung 25: Auszug aus der Planbeilage zum Nachtrag zur Gestattungsvereinbarung



Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

4.4 Gerichtsverfahren und Behördenverfahren

4.4.1 Gerichtsverfahren

Im Sinn der Frage 2g des Prüfungsersuchens wurde vom Stadtrechnungshof Wien Folgendes festgestellt:

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH übermittelte dem Stadtrechnungshof Wien eine Liste aller bisherigen Gerichtsverfahren bzgl. des Areals der "Copa Cagrana", an denen die Stadt Wien bzw. ein Tochterunternehmen entweder als Klägerin oder als Beklagte involviert war. So weit diese Verfahren bereits rechtskräftig abgeschlossen waren, wurde von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH auch der Ausgang der Verfahren bekannt gegeben. In Summe handelte es sich in den

Jahren 2011 bis 2017 um 39 gerichtsanhängige Verfahren auf dem Areal der "Copa Cagrana".

Bei den im Prüfungszeitpunkt unterbrochenen sieben Verfahren wurde die Stadt Wien bzw. deren Tochterunternehmen in sechs Fällen geklagt, in einem Fall war die Stadt Wien bzw. deren Tochterunternehmen Klägerin.

Bei den bereits abgeschlossenen und zugunsten der Stadt Wien oder ihrer Tochterunternehmen entschiedenen Verfahren wurde die Stadt Wien bzw. deren Tochterunternehmen in 17 Fällen geklagt, in 2 Fällen war die Stadt Wien bzw. deren Tochterunternehmen Klägerin.

In einem Verfahren, in dem die Stadt Wien bzw. deren Tochterunternehmen als Klägerin auftrat, wurde teilweise zugunsten der Beklagten entschieden. Anzumerken war, dass die gegenständliche Räumungsklage mehrere Teilflächen umfasste.

Bei den zum Zeitpunkt der Einschau noch anhängigen Gerichtsverfahren wurde die Stadt Wien bzw. deren Tochterunternehmen in zehn Fällen geklagt, in zwei Fällen waren die Stadt Wien bzw. deren Tochterunternehmen Klägerin.

Eine Beurteilung der Erfolgsaussichten der laufenden Verfahren erfolgte vom Stadtrechnungshof Wien nicht, da es sich in diesem Fall um einen Vorgang der begleitenden Kontrolle handeln würde. Der Stadtrechnungshof Wien interpretiert seinen gesetzlichen Auftrag dahingehend, dass er zur nachträglichen Kontrolle berufen ist und eine Berechtigung zur begleitenden Kontrolle fehlt.

Dem Stadtrechnungshof Wien wurde eine Aufstellung der bisherigen Gerichts- und Anwaltskosten von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH übermittelt. In nachfolgender Tab. 11 werden die jeweils im angegebenen Jahr angefallenen Gerichts- und Anwaltskosten dargestellt (Beträge in EUR inkl. USt).

Tabelle 11: Angefallene Gerichts- und Anwaltskosten der Jahre 2011 bis 2017

Rechnungsjahr	Kosten
2011	82.505,01
2012	146.328,39
2013	170.142,96
2014	29.317,49
2015	188.598,68
2016	191.356,22
2017	169.235,31
Gesamtergebnis	977.484,06

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Wie aus Tab. 11 ersichtlich, betragen die bis zum Prüfungszeitpunkt angefallenen Gerichts- und Anwaltskosten der Jahre 2011 bis 2017 insgesamt 977.484,06 EUR inkl. USt.

4.4.2 Behördenverfahren

Hinsichtlich der Fragestellung Zi des Prüfungsersuchens ist vorweg klarzustellen, dass der Stadtrechnungshof Wien bei privaten Dritten, welche seiner Prüfungszuständigkeit nicht unterworfen sind, keine Erhebungen durchführte. Eine nähere Darstellung, welches vermeintliche Genehmigungsverfahren gemeint sein könnte, wurde im Prüfungsersuchen nicht vorgenommen. Es war somit für den Stadtrechnungshof Wien nicht klar und eindeutig erkennbar, welches abgeschlossene Verwaltungshandeln einer Gebärungsprüfung unterzogen werden soll, weshalb eine Beantwortung unterblieb.

Eine ausführliche Darstellung der behördlichen Tätigkeiten enthält jedenfalls der Bericht des Stadtrechnungshofes Wien zur ZI. StRH VI - 3/18.

5. Einnahmen aus den prüfungsgegenständlichen Verträgen

Zunächst wurden vom Stadtrechnungshof Wien die Einnahmen aus jenen Bestandverträgen dargestellt, bei denen die Magistratsabteilung 45 bzw. die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH als Bestandgeberinnen auftraten. Des Weiteren wurden die Einnahmen betrachtet, die die Stadt Wien aus den zwischen der Magistratsabteilung 45 und der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH abgeschlossenen Generalpachtverträgen lukrieren konnte.

5.1 Einnahmen der Magistratsabteilung 45 und der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Der Stadtrechnungshof Wien ersuchte sowohl die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 als auch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH um Übermittlung einer Zusammenstellung der Einnahmen aus den prüfungsgegenständlichen Verträgen in den Jahren 2011 bis 2016.

Die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 übermittelte dazu die entsprechenden Einnahmen von Vermietungen und Verpachtungen auf der Finanzposition 2.824.

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH übermittelte eine Excel-Datei mit den entsprechenden Pachtzinseinträgen und die korrespondierenden Rechnungskopien.

Die addierten Einnahmen der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und der zuständigen Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 sind nachstehender Tab. 12 zu entnehmen (Beträge in EUR exkl. USt):

Tabelle 12: Einnahmen zu den Verträgen laut Prüfungsumfang

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Summe	52.166,55	52.642,56	54.993,09	55.777,87	59.114,75	65.068,48

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und Magistratsabteilung 6, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Die Vorschreibungen im Jahr 2016 wiesen einen vergleichsweise erhöhten Gesamtbeitrag auf. Begründet war dies in der nachträglichen Vorschreibung aufgrund von zuvor zu geringen Pachtzinsen für die Jahre 2013 bis 2016 durch die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6. Zusätzlich wurde in den Jahren 2013 bis 2016 verabsäumt, die vertraglich vereinbarten Indexanhebungen in den Vorschreibungen zu berücksichtigen. Eine diesbezügliche nachträgliche Vorschreibung erfolgte erst im Jahr 2017.

Des Weiteren war darauf hinzuweisen, dass im Jahr 2013 Vertragserrichtungskosten in der Höhe von 171,-- EUR exkl. USt ebenfalls als Pachtzins ausgewiesen wurden.

5.2 Einnahmen der Magistratsabteilung 45 aus den Generalpachtverträgen

In den Generalpachtverträgen ab 1. Jänner 2011 bzw. ab 1. Jänner 2014 war vereinbart, dass die Pachtzinszahlungen der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH in der Höhe von 1,-- EUR zuzüglich USt bis 5. Jänner des jeweiligen Jahres zu erfolgen hatten. Ab dem 1. Jänner 2016 erfolgte aufgrund des 1. Nachtrages zum Generalpachtvertrag eine Änderung der Pachtzinsregelung. Ab diesem Zeitpunkt hatten die Einnahmen aus diversen Flächennutzungen zur Gänze der Magistratsabteilung 45 zuzufließen. Für die Abgeltung des Verwaltungsaufwandes konnte sich die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH für den Bereich "Copa Cagrana" einen Betrag von 40.000,-- EUR exkl. USt einbehalten.

Die Magistratsabteilung 45 hatte, wie im Pkt. 4.3.3.4 beschrieben, die Generalpachtverträge nicht in SAP RE-FX erfasst und somit von einer automatisierten Bearbeitung durch die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 ausgeschlossen. Darüber hinaus hatte die Magistratsabteilung 45 verabsäumt, bei Nichtbezahlung die jährlichen Generalpachtzinse von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH einzufordern.

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH legte dem Stadtrechnungshof Wien die Buchungsbelege der Onlineüberweisungen der Pachtzinszahlungen an die Stadt Wien vor. Die Zeichnung der Buchungen erfolgte durch die Geschäftsführung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH.

Der folgenden Tab. 13 sind die vereinbarten Pachtzinse lt. Generalpachtvertrag und die tatsächlich erfolgten Pachtzinszahlungen zu entnehmen (Beträge in EUR exkl. USt):

Tabelle 13: Pachtzinse zu den Generalpachtverträgen inklusive Nachträge

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Generalpachtzins lt. Vertrag	1,00 *	1,00 *	1,00 *	1,00 *	1,00 *	Alle Einnahmen**
Tatsächliche Zahlungen	-	-	3,00	1,00	1,00	1,00
<p>* Im Jahr nach Freiwerden von Flächen erhöht sich der Pachtzins auf 40 % des aus der Verwertung dieser Generalpachtfläche erlösten Betrages.</p> <p>** Ab 1. Jänner 2016 standen vertraglich alle Einnahmen aus diversen Flächennutzungen - nach Abzug von 40.000,-- EUR exkl. USt als Verwaltungsaufwand für die "Copa Cagrana" - der Magistratsabteilung 45 zu.</p>						

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Wie der obigen Tabelle zu entnehmen ist, erfolgten in den Jahren 2011 bis 2012 keine Pachtzinszahlungen. Im Jahr 2013 erfolgte eine Pachtzinszahlung von 3,-- EUR exkl. USt, in den Jahren 2014 bis 2016 eine Zahlung von jeweils 1,-- EUR exkl. USt.

In den Jahren 2011 bis 2015 fanden lt. Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH keine zusätzlichen Verwertungen von Flächen statt, demgemäß belief sich vertragsgemäß der jährliche Pachtzins auf 1,-- EUR zuzüglich USt.

Die Pachtzinszahlung an die Magistratsabteilung 45 für die Kalenderjahre 2011, 2012 und 2013 erfolgte gemeinsam in der Zahlung von 3,-- EUR zuzüglich USt mittels Onlinebanking am 19. Dezember 2013. Die jährlichen Pachtzinszahlungen in der Höhe von je 1,-- EUR zuzüglich USt für die Kalenderjahre 2014 bis 2016 erfolgten am 17. Jänner 2014, am 30. Jänner 2015 bzw. am 6. Jänner 2016.

Dazu war vom Stadtrechnungshof Wien anzumerken, dass die Pachtzinszahlungen für die Jahre 2011 bis 2013 erheblich zu spät erfolgten, in den Jahren 2014 bis 2015 erfolgte die Pachtzinszahlung im selben Jahr, aber außerhalb der vertraglich vereinbarten Frist. Für das Jahr 2016 überwies die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH entgegen der vertraglichen Vereinbarung (s. Pkt. 4.3.3.3) lediglich 1,-- EUR zuzüglich USt als Pachtzins.

An dieser Stelle verwies der Stadtrechnungshof Wien auf die im Pkt. 4.3.3.3 dieses Berichtes dargelegte Pachtzinsregelung ab dem 1. Jänner 2016. Diese sah vor, dass ab 1. Jänner 2016 alle aus diversen Flächennutzungen erzielten Einnahmen von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH nach Abzug eines festgelegten Betrages als Verwaltungsaufwand bis 15. Dezember eines Jahres an die Magistratsabteilung 45 abzuführen waren.

5.3 Pachtzinsreduktion

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Beantwortung der Frage 2c des Prüfungsersuchens. Wie in den Pkten. 4.3.10.2, 4.3.12.2 und 4.3.13.3 erwähnt erfolgte die Verrechnung der Bestandzinse ab dem Jahr 1998 entsprechend der Sonnentageregelung. Diese galt bis zum 31. Dezember 2000. Einem Schreiben der Wiener Hafn, GmbH & Co KG an eine Bestandnehmerin war zu entnehmen, dass von der damaligen Vizebürgermeisterin *"zur Förderung der Betriebe, in Anerkennung ihrer Leistungen auf der Donauinsel, in der Hoffnung auf weitere Investitionen der Unternehmer und einer weiteren Niveausteigerung der Gastronomie der Senkung der Bestandzinse zugestimmt wurde"*. Ab der Saison 2001 betrug der Bestandzins für die Bestandnehmenden auf der "Copa Cagrana" nur mehr 50 % des im Vertrag vereinbarten Bestandzinses.

Gegenüber der bisherigen Sonnentageregelung war die Änderung insofern zweckmäßig, da sie eine erhebliche Vereinfachung der Berechnung des tatsächlich zu leistenden Bestandzinses mit sich brachte. Denkmöglich wären ohne die Änderung Mehreinnahmen erzielbar gewesen, deren Berechnung jedoch mit erheblich höherem Personaleinsatz verbunden gewesen wäre. Eine Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der gewählten Vorgangsweise unterblich, da Aussagen unter Zugrundelegung von spekulativen Annahmen - Schätzung der Personalkosten sowie Vermutungen über die Wettersituation im Bereich der "Copa Cagrana" - vom Stadtrechnungshof Wien nicht getätigt werden. Warum die Reduktion des Bestandzinses gerade zu diesem Zeitpunkt erfolgte, war für den Stadtrechnungshof Wien nicht ersichtlich.

6. Ergebnisse der Einschau

Der Stadtrechnungshof Wien stellte zusammenfassend das Ergebnis der Einschau dar:

6.1 Auswahl der Bestandnehmenden

Mit der Übernahme der Generalpacht ab 1. Jänner 2011 war die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH maßgeblich für die Bewirtschaftung von Flächen auf der "Copa Cagrana" zuständig.

Aus den vorgelegten Unterlagen ging hervor, dass bei Abschluss der Verträge weder bei natürlichen noch bei juristischen Personen als Bestandnehmende eine Überprüfung der Leistungserbringung hinsichtlich der Anzahl der Mitarbeitenden der Bestandnehmerin - wie dies in der Frage 2d des Prüfungsersuchens angesprochen wird - durchgeführt wurde. Für den Stadtrechnungshof Wien erschloss sich anhand der eingesehenen Unterlagen nicht, dass dies entscheidungsrelevant für die Stadt Wien bei der Vertragspartnerwahl war.

Unterlagen, aus denen hervorging, wer, d.h. welche natürliche Person, konkret Vertragsverhandlungen hinsichtlich des Abschlusses der Vertragsergänzungen der in Rede stehenden Bestandverträge führte, wurden dem Stadtrechnungshof Wien nicht vorgelegt. Die Vertragsergänzungen wurden ordnungsgemäß von den nach außen zur Vertretung befugten Personen unterfertigt. Ob diese auch im Vorfeld entsprechende Verhandlungen führten, war nicht feststellbar. Dieser Frage wurde aufgrund der Fragestellung im Pkt. 2e des Prüfungsersuchens nachgegangen.

6.1.1 Auswahl der Bestandnehmenden durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH trat aufgrund der Generalpachtverträge mit der Magistratsabteilung 45 als Unterbestandgeberin in aufrechte Unterbestandverträge betreffend eine Vielzahl von Flächen auf der "Copa Cagrana" ein.

Der Gestattungsvereinbarung für jene Flächen, die von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH einer temporären Nutzung zugeführt wurden, ging eine Interessentinnen- bzw. Interessentensuche voraus.

Zum Thema der Interessentinnen- bzw. Interessentensuche ist auf die Ausführungen im Pkt. 7.4 des Berichtes des Stadtrechnungshofes Wien, Zl. StRH III - 14/16 zu verweisen.

6.1.2 Auswahl der Bestandnehmenden durch die Magistratsabteilung 45

Die Magistratsabteilung 45 regelte die Parkraumbewirtschaftung einer Fläche auf der "Copa Cagrana" in befristet abgeschlossenen Verträgen. Nach Ablauf der Befristung eines Vertrages innerhalb des Prüfungszeitraumes wurde mit der bisherigen Bestandnehmerin ohne Abhalten einer Interessentinnen- bzw. Interessentensuche ein weiterer befristeter Vertrag abgeschlossen.

Generell vertrat die Magistratsabteilung 45 die Ansicht, dass es keine gesetzliche Verpflichtung zu einer Interessentinnen- bzw. Interessentensuche oder zur Abhaltung von Wettbewerben gab. Darüber hinaus war es für die Magistratsabteilung 45 bei der Inbestandgabe von Flächen von wesentlicher Bedeutung, dass der rein wirtschaftliche Gewinn bei Flächenvergaben nicht primäres Vertragsziel war. Vielmehr stand bei den meisten Flächenvergaben die Erreichung von namentlich nicht näher genannten, übergeordneten Zielen jenseits wirtschaftlicher Gesichtspunkte, im Vordergrund. Hieraus ergibt sich die Beantwortung des ersten Teiles der Frage 2a des Prüfungsersuchens.

6.2 Evidenzführung und Erfassung von Verträgen

6.2.1 Verträge der Magistratsabteilung 45

Die Evidenzführung sowie die zur Vorschreibung von Entgelten vorgesehene Erfassung von Verträgen im System SAP RE-FX wurde im Bericht des Stadtrechnungshofes Wien, Zl. StRH III - 29/16 ausführlich dargestellt.

Die Evidenzführung der prüfungsgegenständlichen Verträge erfolgte ordnungsgemäß in der Magistratsabteilung 45 in einer Excel-Tabelle und war daher nicht zu beanstanden. Die darüber hinaus vorgesehene Erfassung des Vertrages über eine Parkraumbewirtschaftung im System SAP RE-FX erfolgte ebenso ordnungsgemäß. Die verabsäumte Erfassung der Generalpachtverträge im System SAP RE-FX und die sich daraus ergebende unterlassene Vorschreibung der jährlichen Entgelte war hingegen zu bemängeln.

Der Stadtrechnungshof Wien regte daher bei der Magistratsabteilung 45 an, alle Verträge der Magistratsabteilung 45 einer einheitlichen Erfassung zuzuführen, um eine automatisierte Vorschreibung und Zahlungsüberwachung durch die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 sicherzustellen.

6.2.2 Verträge der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

In der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH wurden Bestandverträge grundsätzlich ebenfalls in einer Excel-Tabelle erfasst und auf diese Weise evident geführt. Bei Einsicht in die Vertragsunterlagen der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass die dem Stadtrechnungshof Wien übermittelte Excel-Tabelle des prüfungsgegenständlichen Zeitraumes nicht alle Verträge beinhaltete und somit unvollständig war.

Die Erfassung von Verträgen im System SAP RE-FX war in der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH nicht vorgesehen, da SAP in dieser Gesellschaft nicht eingesetzt wurde.

Um die ordnungsgemäße Vertragsgebarung und die Nachvollziehbarkeit der Einnahmen zur Überprüfung sicherzustellen, sind von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH alle Verträge inkl. Ergänzungen, Erweiterungen etc. in einer chronologischen Vertragsübersicht zu erfassen und evident zu halten.

6.3 Ordnungsmäßigkeit bei Abschlüssen von Verträgen

Der Stadtrechnungshof Wien stellte bereits unter Pkt. 4.3.3 näher dar, dass bei Einsichtnahme in die Generalpachtverträge sowohl in ausgedruckter als auch in elektronischer Form zwei Versionen des Generalpachtvertrages ab 1. Jänner 2011 in der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH vorlagen.

Ferner enthielt der Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2011 fälschlicherweise Teilflächen mit der Gst.Nr. 4147/3 und 4270/3 in der Kat.Gem. Kaisermühlen, EZ 299 bzw. EZ 211. Wie bereits unter Pkt. 4.3.2 dargelegt, handelte es sich bei diesen Grundstücksnum-

mern um Wasserflächen der Neuen Donau im Nahebereich der Reichsbrücke, die in Verwaltung und Nutznießung der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz lagen (s. Abb. 4). Auch dabei handelte es sich lt. der geprüften Stellen um einen redaktionellen Fehler, der erst mit dem Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2014 nur teilweise korrigiert wurde, da die erwähnte Gst.Nr. 4270/3 wiederholt falsch angeführt war.

Im Zuge der stichprobenweisen Einschau stellte der Stadtrechnungshof Wien außerdem fest, dass bei einigen der eingesehenen Verträge die Zeichnung insofern mangelhaft war, als beispielsweise das Datum der Vertragsunterfertigung fehlte.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Magistratsabteilung 45 und der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, bei künftigen Vertragsabschlüssen ein verstärktes Augenmerk auf die gebotene Sorgfalt hinsichtlich formaler Ordnungsmäßigkeitskriterien und inhaltlicher Richtigkeit des Vertragstextes zu legen.

6.4 Zahlungen

6.4.1 Zahlungen an die Magistratsabteilung 45

Hinsichtlich der Zahlungen in Bezug auf die Generalpachtverträge war vom Stadtrechnungshof Wien zu beanstanden, dass diese verspätet bzw. in zu geringer Höhe erfolgten. Darüber hinaus erfolgten bei einem weiteren Vertrag über einen mehrjährigen Zeitraum zu geringe Entgeltvorschreibungen.

Es wurde daher der Magistratsabteilung 45 empfohlen, ein verstärktes Augenmerk auf die Einhebung der vertraglich vereinbarten Pachtzinse zu legen.

6.4.2 Zahlungen an die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Die der Prüfung zugrunde liegenden Verträge enthielten überwiegend Bestandzinsvereinbarungen, die aus einem indexgebundenen Mindestbestandzins und einem Umsatzbestandzins bestanden. Die Gebarung der Bestandzinse der prüfungsrelevanten Verträge erfolgte im Unterschied zu der Magistratsabteilung 45, die sich der zuständigen Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 bediente, eigenständig durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH.

Im prüfungsgegenständlichen Zeitraum schrieb die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH keine umsatzabhängigen Bestandzinse vor. Dazu wurde dem Stadtrechnungshof Wien mitgeteilt, dass die zur Verrechnung gelangten Mindestbestandzinse aufgrund von Umsatzmeldungen nicht überschritten wurden und daher nicht zum Tragen kamen. Beispielsweise zitierte die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH die Beträge aus zwei Umsatzmeldungen der Jahre 2011 bzw. 2012, deren Erlöse unterhalb der vereinbarten Mindestbestandzinse lagen. In Ermangelung von entsprechenden prüfungsfähigen Unterlagen konnte vom Stadtrechnungshof Wien keine Beurteilung abgegeben werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, ein verstärktes Augenmerk auf die Einhebung der vertraglich vereinbarten umsatzabhängigen Bestandzinse zu legen und gegebenenfalls zu dokumentieren, warum die Einhebung unterblieb.

Hinsichtlich der Vorschreibung der Mindestbestandzinse unter Berücksichtigung einer Indexierung durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH konnten bei Durchsicht der vorgelegten Unterlagen keine Mängel festgestellt werden.

6.5 Verpflichtungen der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH aus dem Generalpachtvertrag

6.5.1 Ausweisen der Einnahmen und Ausgaben aus den Flächenverwertungen

Zur Erfüllung der für die Bestandszinsberechnung erforderlichen Transparenz war im Generalpachtvertrag vereinbart, dass die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH die den jeweiligen Flächen zugehörigen Einnahmen und Ausgaben in der Buchhaltung gesondert auszuweisen hatte. Die Einschau ergab, dass dieser Verpflichtung nicht nachgekommen wurde und prüfungsfähige Unterlagen dazu nicht vorgelegt werden konnten.

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH sah die notwendige Transparenz über alle Zahlungsvorgänge durch die allgemein anerkannten und eingehaltenen Buchhaltungs- und Bilanzierungsregeln als ausreichend an.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, den vertraglichen Vereinbarungen durch die Ausweisung von Einnahmen und Ausgaben in ihrer Buchhaltung nachzukommen.

6.5.2 Erstellung eines Jahresberichtes

Im Generalpachtvertrag war vereinbart, dass die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH jährlich einen Jahresbericht zu legen hatte. Diese Jahresberichte hatten Informationen über Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen, Abschlüsse neuer Verträge, zusammenfassende bauliche Maßnahmen des jeweiligen Jahres und darüber hinaus Informationen über eingegangene und beantwortete Beschwerden und Anfragen zu enthalten.

Die Einschau in die Jahresberichte der Jahre 2011 bis 2015 durch den Stadtrechnungshof Wien ergab, dass die festgelegte Informationspflicht nicht vertragskonform eingehalten wurde, da die Jahresberichte lediglich aus einer Ansammlung von Fotografien bestanden. Darüber hinaus war festzustellen, dass die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH die gesammelten Jahresberichte 2011 bis 2014, nicht vertragskonform der Magistratsabteilung 45 erst am 21. Oktober 2015 übermittelte.

Ab dem Kalenderjahr 2016 wurde der Jahresbericht vertragskonform an die Magistratsabteilung 45 übermittelt.

7. Feststellungen

Ungeachtet der nachfolgenden Empfehlungen war festzustellen, dass die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH der im Generalpachtvertrag festgelegten Informationspflicht erst seit 2016 nachkommt (s. Pkt. 6.5.2).

8. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlungen an die Magistratsabteilung 45

Empfehlung Nr. 1:

Zur Sicherstellung einer automatisierten Vorschreibung und Zahlungsüberwachung durch die zuständige Buchhaltungsabteilung sind alle Verträge einer einheitlichen Erfassung zuzuführen (s. Pkt. 6.2.1).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 45:

Die Erfassung im SAP-System erfolgte bislang bei der Magistratsabteilung 6. Um künftig Übertragungsfehler auszuschalten, wird künftig die zentrale Datenbank der Magistratsabteilung 6 durch das Liegenschaftsmanagement der Magistratsabteilung 45 direkt befüllt. Gespräche mit der Buchhaltungsabteilung dazu sind im Gange.

Empfehlung Nr. 2:

Bei künftigen Vertragsabschlüssen war ein verstärktes Augenmerk auf die gebotene Sorgfalt hinsichtlich formaler Ordnungsmäßigkeitskriterien und inhaltlicher Richtigkeit des Vertragstextes zu legen (s. Pkt. 6.3).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 45:

Die seitens des Stadtrechnungshofes Wien dargestellten Formfehler erscheinen in dieser Betrachtungsweise nicht relevant zu sein, da der Vertragswille eindeutig ist. Der diesbezügliche Prozess It. QM-System zur Vertragsabwicklung wurde geprüft und keine Notwendigkeit für eine Adaptierung erkannt, da das Vieraugenprinzip durchgängig ist.

Die Magistratsabteilung 45 wird jedoch künftig noch genauer auf die Sorgfalt der zu erfassenden Verträge achten, um etwaige Formalfehler zu vermeiden.

Empfehlung Nr. 3:

Es wurde empfohlen, ein verstärktes Augenmerk auf die Einhebung der vertraglich vereinbarten Pachtzinse zu legen (s. Pkt. 6.4.1).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 45:

Die Pachtzinse der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH als 100 % Tochter der Stadt Wien Magistratsabteilung 45 für das Jahr 2017 wurden lt. Vertrag zeitgerecht überwiesen.

Empfehlungen an die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH**Empfehlung Nr. 1:**

Um die ordnungsgemäße Vertragsgebarung und die Nachvollziehbarkeit der Einnahmen zur Überprüfung sicherzustellen, sind alle Verträge inkl. Ergänzungen, Erweiterungen etc. in einer chronologischen Vertragsübersicht zu erfassen und evident zu halten (s. Pkt. 6.2.2).

Stellungnahme Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH:

Die Begründung für diese Empfehlung kann nicht nachvollzogen werden. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH hat alle Verträge inkl. Ergänzungen, Erweiterungen etc. an den Stadtrechnungshof Wien übermittelt. Eine Änderung der Erfassung und Evidenthaltung scheint daher nicht erforderlich.

Empfehlung Nr. 2:

Bei künftigen Vertragsabschlüssen war ein verstärktes Augenmerk auf die gebotene Sorgfalt hinsichtlich formaler Ordnungsmäßigkeitskriterien und inhaltlicher Richtigkeit des Vertragstextes zu legen (s. Pkt. 6.3).

Stellungnahme Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH:

Das im Pkt. 6.3 dokumentierte Redaktionsversehen entstand aus dem Anspruch, dem Stadtrechnungshof Wien die Verträge in digitaler Form rasch und unkompliziert zur Verfügung zu stellen. Da-

bei wurde offensichtlich versehentlich ein fehlerhaftes Exemplar digitalisiert. Zwischen den Vertragspartnerinnen Magistratsabteilung 45 und Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH bestand zu jedem Zeitpunkt Einvernehmen über den Vertragswillen. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH hat diese Gründe dem Stadtrechnungshof Wien mehrfach erläutert und wird in Zukunft zur Risikominimierung davon Abstand nehmen, kurzfristig anlassbezogene Digitalisierungen vorzunehmen.

Die ebenfalls im Pkt. 6.3 durch den Stadtrechnungshof Wien getroffene Feststellung, dass bei einigen Verträgen die Zeichnung mangelhaft war, da das Unterfertigungsdatum fehlte, kann ebenfalls nicht nachvollzogen werden. Das Unterfertigungsdatum fehlte nicht, es war in einigen Verträgen schlichtweg keines vorgesehen, da der Vertragsbeginn und die Vertragsdauer unstrittig sind. Eine rechtsgültige Fertigung setzt nach einem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes kein Datum voraus.

Empfehlung Nr. 3:

Es war ein verstärktes Augenmerk auf die Einhebung der vertraglich vereinbarten umsatzabhängigen Bestandzinse zu legen und gegebenenfalls zu dokumentieren, warum die Einhebung unterblieb (s. Pkt. 6.4.2).

Stellungnahme Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH:

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH hat für alle Verträge, die dies vorsehen, entsprechende Berechnungen ange stellt. Da sich aus diesen Berechnungen kein umsatzabhängiges Entgelt ergeben hat, wurde auch keines vorgeschrieben. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH hält fest, dass alle vertragsgemäßen Bestandentgelte vorgeschrieben und auch eingehoben wurden.

Empfehlung Nr. 4:

Den vertraglichen Vereinbarungen durch die Ausweisung von Einnahmen und Ausgaben betreffend die jeweiligen vom Generalpachtvertrag erfassten Flächen in der Buchhaltung wäre nachzukommen (s. Pkt. 6.5.1).

Stellungnahme Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH:

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH wird die Empfehlung dahingehend prüfen, ob hier eine Vertragsanpassung notwendig ist.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Mai 2018