



S t R H
Wien

STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

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

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

StRH III - 18/19

MA 34, Prüfung der Zuständigkeit

hinsichtlich der Erhaltungsverpflichtung

für das Palais Schönborn

KURZFASSUNG

Das Palais Schönborn befindet sich seit dem Jahr 1862 im Eigentum der Stadt Wien. Im Jahr 1917 vermietete die Stadt Wien das Palais an den Verein für Volkskunde zur Führung des Museums für Volkskunde, das seit diesem Zeitpunkt in Exklusivnutzung in den Räumlichkeiten des Palais beherbergt ist.

Zwischenzeitlich sind umfangreiche Erhaltungsmaßnahmen an dem Gebäude unerlässlich, die eine Generalsanierung des denkmalgeschützten Palais erforderlich machen.

Das Bestandsverhältnis beruht auf einem Mietvertrag datiert aus dem Jahr 1937, der laut dem Willen der Vertragsparteien nach wie vor Gültigkeit besitzt. Aufgrund einer ergänzenden Vereinbarung aus dem Jahr 1951 kam es zu einer Änderung des zu entrichtenden Mietzinses auf einen symbolischen Anerkennungsbetrag von 100,-- Schilling jährlich. Aus der Sicht der Stadt Wien ging damit auch die Verpflichtung zur Erhaltung des Palais Schönborn vollständig auf den Mieter über.

Unabhängig von dieser Erhaltungspflicht des Mieters wurden von der Stadt Wien in den letzten zehn Jahren in Summe rund 132.500,-- EUR für Erhaltungsarbeiten in das Palais Schönborn investiert. Um die anstehende Generalsanierung des Palais Schönborn realisieren zu können, wurden von der Magistratsabteilung 34 gemeinsam mit dem Verein für Volkskunde und externen Expertinnen bzw. Experten Lösungskonzepte entwickelt sowie Gespräche mit den für den Verein für Volkskunde zuständigen Bundesstellen geführt.

Der Stadtrechnungshof Wien sah einen dringenden Handlungsbedarf hinsichtlich der rechtlichen Gestaltung des Bestandsverhältnisses und der Finanzierungsabklärung für die durchzuführende Generalsanierung.

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Zuständigkeit der Magistratsabteilung 34 hinsichtlich der Erhaltungsverpflichtung des Palais Schönborn einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien	5
1.1 Prüfungsgegenstand	5
1.2 Prüfungszeitraum	5
1.3 Prüfungshandlungen	5
1.4 Prüfungsbefugnis	6
1.5 Vorberichte	6
2. Besitzgeschichte des Palais Schönborn	6
3. Vorhandene Verträge und sonstige Vereinbarungen	7
3.1 Zuständigkeiten innerhalb des Magistrats der Stadt Wien.....	7
3.2 Verein für Volkskunde.....	8
3.3 Vertrag aus dem Jahr 1937	8
3.4 Schreiben vom April 1951.....	10
3.5 Schreiben vom Februar 1966	10
3.6 Schreiben vom November 1966	11
3.7 Schreiben vom März 1968	11
3.8 Schreiben vom Juni 1974.....	12
3.9 Schreiben vom April 1995.....	12
3.10 Zusammenfassung der rechtlichen Rahmenbedingungen.....	13
4. Erhaltungsmaßnahmen der Stadt Wien	14
5. Weitere Gestaltung des Bestandsverhältnisses	15
5.1 Erforderliche Generalsanierung des Palais Schönborn	15

5.2 Mediationsprozess.....	15
5.3 Machbarkeitsstudie	16
6. Zusammenfassung der Empfehlungen.....	19

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
bzw.	beziehungsweise
EUR.....	Euro
inkl.	inklusive
lt.	laut
Mio. EUR	Millionen Euro
Nr.	Nummer
rd.....	rund
u.a.	unter anderem
z.T.....	zum Teil

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Zuständigkeit der Magistratsabteilung 34 hinsichtlich der Erhaltungsverpflichtung für das Palais Schönborn einer Prüfung.

Gegenstand der Prüfung war die Darlegung der bestehenden Erhaltungsverpflichtung der Magistratsabteilung 34 als Gebäudeeigentümerin, ausgehend von den gesetzlichen Grundlagen und den z.T. als historisch zu betrachtenden Regelungen zwischen der Stadt Wien und dem Verein für Volkskunde als Mieter des Gebäudes.

Nichtziel der Prüfung war die Beurteilung anstehender Erhaltungsarbeiten.

Die Entscheidung zur Durchführung der gegenständlichen Prüfung wurde in Anwendung der risikoorientierten Prüfungsthemenauswahl des Stadtrechnungshofes Wien getroffen.

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

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im vierten Quartal des Jahres 2019. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand am 4. Oktober 2019 statt. Die Schlussbesprechung wurde am 19. Februar 2020 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste überblicksmäßig die Jahre ab dem Abschluss des vorhandenen Mietvertrages 1937 bis ins Jahr 2019, wobei gegebenenfalls zum besseren Verständnis auch auf aktuelle Entwicklungen eingegangen wurde.

1.3 Prüfungshandlungen

Die Prüfungshandlungen umfassten die Einschau in die noch vorhandenen Verträge und sonstige Korrespondenz, Literatur- und Internetrecherchen sowie die Durchfüh-

zung von Interviews bei der geprüften Stelle. Ein Ortsaugenschein im Palais Schönborn fand am 26. November 2019 statt.

Die geprüfte Stelle legte die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

1.4 Prüfungsbefugnis

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

1.5 Vorberichte

Zum gegenständlichen Prüfungsthema liegen dem Stadtrechnungshof Wien für die vergangenen zehn Jahre keine relevanten Prüfungsberichte vor.

2. Besitzgeschichte des Palais Schönborn

Das prüfungsgegenständliche Palais Schönborn befindet sich auf den heutigen Parzellen Laudongasse 15, 17 und 19 im 8. Wiener Gemeindebezirk.

Zu Beginn des 18. Jahrhunderts war auf Teilen dieser Flächen ein Lusthaus samt Garten angesiedelt, das im Jahr 1706 Reichsvizekanzler Friedrich Karl Graf Schönborn erwarb. Dieser ließ anstelle des älteren Lusthauses nach einem Entwurf von Johann Lucas von Hildebrandt ein Sommerpalais mit Front an der Laudongasse errichten und den Garten neu gestalten.

1725 wurde der Besitz durch den Ankauf eines östlich benachbarten Grundstücks erweitert, das Graf Schönborn zur Vergrößerung des Gartens benutzte. Infolge der von Graf Schönborn in seinem Palais angesammelten Kunstschatze wurde das Gebäude auch im Ausland bekannt. Graf Schönborn, der 1731 das Reichsvizekanzleramt niederlegte und 1734 Wien verließ, vererbte das Palais 1746 seinem Neffen Franz Erwein, der die Kunstschatze ins inzwischen angekaufte Stadtpalais (Batthyány-Schönborn-Palais) transferierte. Das Vorstadtpalais in der Laudongasse wurde an adelige Familien vermietet. Im Jahr 1801 erwarb es im Erbweg Franz Philipp Schönborn, der 1814 ein Teilstück veräußerte.

1820 bezog ein Sohn der Familie Plankenstern das Palais Schönborn und transferierte die von seinem Vater Karl Abraham Wetzlar von Plankenstern angelegte Gemäldegalerie hierher. 1841 eröffnete Baronin Amalia Pasqualati ein Theater im Palais Schönborn (das sogenannte Pasqualatitheater). Franz Philipps Enkel Erwein Friedrich Graf Schönborn verkaufte 1859 ein Teilgrundstück, das städtebaulich zur Verlängerung der Lange Gasse verwendet und in der Folge verbaut wurde.

Im Jahr 1862 verkaufte er das Palais der Gemeinde Wien, worauf diese noch im selben Jahr den Park des Palais Schönborn (den sogenannten Schönbornpark) der Öffentlichkeit zugänglich machte. 1870 wurde das Palais zum Sitz der Hochschule für Bodenkultur bestimmt und dieser nach entsprechender Adaptierung 1872 übergeben. Nach dem Auszug der Hochschule für Bodenkultur zog 1897 das Oberlandesgericht für Wien und Niederösterreich in das Palais ein und verblieb hier bis 1913. Während des Ersten Weltkriegs waren im Palais Schönborn verschiedene städtische Ämter, aber auch das Deutschmeisterschützenkorps untergebracht.

Im Jahr 1917 übersiedelte das Museum für Volkskunde, das vom Verein für Volkskunde geführt wird, von der Wiener Börse in das Palais Schönborn. Drei Jahre später wurde das Museum 1920 im Palais Schönborn eröffnet, und seitdem bis in die Gegenwart ohne Unterbrechung betrieben.

Zum Zeitpunkt der Prüfung stand das Palais Schönborn unter Denkmalschutz.

3. Vorhandene Verträge und sonstige Vereinbarungen

3.1 Zuständigkeiten innerhalb des Magistrats der Stadt Wien

Seit dem Erwerb des Palais Schönborn durch die Stadt Wien im Jahr 1862 erfolgte die Verwaltung der Liegenschaft und des darauf befindlichen Gebäudes durch die jeweils zuständige Stelle innerhalb des Magistrats der Stadt Wien. Zuletzt oblag der Magistratsabteilung 34 aufgrund der Regelungen der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien die Verwaltung.

3.2 Verein für Volkskunde

Betreiber des Museums für Volkskunde war der Verein für Volkskunde, der auch Mieter der Liegenschaft samt dem darauf befindlichen Palais Schönborn seit dem Jahr 1917 war.

Anzumerken war vom Stadtrechnungshof Wien, dass in den vorliegenden Schriftstücken der Verein für Volkskunde nicht durchgängig korrekt als Mieter angeführt war. So wurde in manchen Unterlagen das Museum für Volkskunde als Mieter genannt. Der Stadtrechnungshof Wien ließ in weiterer Folge im Bericht die rechtliche Differenzierung außer Betracht und übernahm die jeweils vorgefundene Bezeichnung des Mieters in den jeweiligen Berichtspassagen.

Beim Museum für Volkskunde handelte es sich um kein Bundesmuseum. Um die Forschungsarbeit und den laufenden Betrieb aufrechtzuerhalten, erhielt das Museum jährlich Bundessubventionen. Seitens der Stadt Wien wurden keine Subventionen an den Verein für Volkskunde für den Museumsbetrieb ausbezahlt.

3.3 Vertrag aus dem Jahr 1937

Wie bereits erwähnt, nutzte der Verein für Volkskunde die Räumlichkeiten des Palais Schönborn durchgehend ab dem Jahr 1917.

Der älteste vorliegende schriftliche Vertrag zwischen der Stadt Wien und dem Verein stammte aus dem Jahr 1937, der das Mietverhältnis nachweislich regelte. Dabei handelte es sich um einen auf 20 Jahre befristeten Vertrag beginnend mit 1. Juli 1937 bis zum 30. Juni 1957. Dieser Vertrag wurde mit Entschließung des Herrn Bürgermeisters vom 22. Juli 1937 genehmigt. Gegenstand dieses Vertrages war die Überlassung des im Eigentum der Stadt Wien stehenden Palais Schönborn an den Verein mit Ausnahme genau bezeichneter Räumlichkeiten, die die Stadt Wien für Zwecke der städtischen Gartenpflege benötigte. Als Mieter war der Verein für Volkskunde genannt mit der Verpflichtung, das Volkskundemuseum in den Räumlichkeiten zu führen.

In diesem Vertrag war festgehalten, dass *"der Stadt Wien alle Reparaturen baulicher Art, welche durch Elementarereignisse oder sonst im Interesse der Erhaltung des Objek-*

tes notwendig werden, obliegen. Es obliegen also der Stadt Wien insbesondere Reparaturen und Herstellungen an der Außenfassade sowie am Dach des Gebäudes, kurz jene, welche nach dem Mietengesetz dem Hauseigentümer zufallen.

Dagegen obliegen dem Verein alle notwendig werdenden Reparaturen im Inneren des Hauses, insbesondere die Erneuerung des Verputzes, das Malen oder Tapezieren der Wände, die Erneuerung des Anstriches an Türen und der inneren Fenster."

In diesem Vertragspunkt waren noch weitere Erhaltungspflichten für den Verein angeführt, beispielsweise die Erneuerung von Öfen und Fußböden aber auch die *"Beistellung und Entlohnung eines Hausbesorgers."*

Bauliche Änderungen durften lt. Vertrag nur mit Zustimmung der Stadt Wien durchgeführt werden, wobei die Stadt Wien das Wahlrecht hatte, bei Vertragsende entweder die Herstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen oder aber die Änderungen ohne entsprechendem Kostenersatz zu übernehmen. Weiters war der Stadt Wien das Recht eingeräumt, aus einem bestimmten Zimmer die darin enthaltenen Gemälde und künstlerisch ausgestalteten Türen zu entnehmen. Die weiteren Punkte betrafen den Verzicht der Anfechtung des Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte und eine Gerichtsstandsvereinbarung.

Hinsichtlich des Mietzinses war im Vertrag in Punkt a. ein Gesamtjahreszins von 10.000,-- Kronen im Sinn des Mietengesetzes 1922 vereinbart, in Punkt b. ein Pauschalzins von 1.500,-- Schilling jährlich.

Dazu war vom Stadtrechnungshof Wien Folgendes festzuhalten:

Wie die Historie zeigt, ist der Verein für Volkskunde seit dem Jahr 1917 Mieter des Palais Schönborn. Ein Vertrag aus dem Jahr 1917 ist jedoch nicht mehr existent. Der vorliegende Vertrag aus dem Jahr 1937 nimmt jedoch wohl auf einen früheren Vertrag Bezug, da bei der Festsetzung des Mietzinses in Punkt a. auf die Währung "Kronen" abgestellt wurde. Die im Jahr 1937 gültige Währung war "Schilling", so wie im

Punkt b. am Ende des Vertrages angeführt. Auch findet sich im Betreff des Vertrages aus dem Jahr 1937 die Angabe, dass eine Verlängerung der Mietdauer vereinbart wird.

Diese Umstände legen den Schluss nahe, dass bereits zuvor ein befristeter Mietvertrag zwischen der Stadt Wien und dem Verein abgeschlossen wurde. Ob es sich hierbei um einen inhaltsgleichen Vertrag zu dem im Jahr 1937 abgeschlossenen handelte, kann nicht beurteilt werden, da dieser Vertrag nicht mehr vorhanden war.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Indizien kann davon ausgegangen werden, dass der Vertrag aus dem Jahr 1937 eine Verlängerung eines bisher gültigen Vertrages mit einer Änderung des zu entrichtenden Mietzinses darstellte.

3.4 Schreiben vom April 1951

Mit Schreiben vom 30. April 1951 teilte der Magistrat der Stadt Wien dem Verein für Volkskunde mit, dass *"über Verfügung des Herrn amtsführenden Stadtrates der Geschäftsgruppe VIII in Abänderung des bestehenden Mietvertrages für die vom Verein für österreichische Volkskunde gemieteten Räume an Stelle des bisherigen Hauptmietzinses von 1.000,-- Schilling pro Jahr ein jährlicher Anerkennungszins von 100,-- Schilling ab 1. Jänner 1951 zu entrichten ist. Der bisherige Anteil an den effektiven Betriebskosten sowie die Grundsteuer sind jedoch nach wie vor vom Verein für Volkskunde separat zu bezahlen. Es wird ersucht, die Kenntnisnahme dieses Schreibens anher zu bestätigen."*

Ob eine entsprechende Bestätigung erfolgte, konnte nicht mehr festgestellt werden, da diesbezügliche Unterlagen nicht vorhanden waren. Es konnte auch nicht mehr nachvollzogen werden, warum in dem genannten Schreiben von einem bisherigen Mietzins von 1.000,-- Schilling ausgegangen wurde, obwohl in dem zuvor zitierten Vertrag 1.500,-- Schilling vereinbart waren.

3.5 Schreiben vom Februar 1966

In einem Schreiben vom Februar 1966 teilte die Stadt Wien Bezug nehmend auf eine vorherige telefonische Anfrage des Vereines für Volkskunde diesem Folgendes mit:

"Die Instandhaltung des Hauses sowie die Vornahme sämtlicher Reparaturen, also auch das Ausschleifen eines Kamins, obliegt auf Grund des am 27. Juli 1937 abgeschlossenen Vertrages sowie der Tatsache, dass das Österreichische Museum für Volkskunde lediglich einen Anerkennungszins in der Höhe von 100,-- Schilling bezahlt, dem Mieter."

3.6 Schreiben vom November 1966

In einem Schreiben vom 17. November 1966 nahm die Stadt Wien Bezug auf ein Schreiben des Vereines für Volkskunde, das ebenfalls nicht mehr vorhanden war. Darin vertrat die Stadt Wien erneut die im Punkt 3.5 dargelegte Meinung und forderte den Mieter auf, die notwendigen Reparaturen auf seine Kosten zu veranlassen. Des Weiteren wurde der Mieter darauf hingewiesen, dass *"die Hausbesorgerin eine Angestellte des Österreichischen Museums für Volkskunde ist und die Hauswartwohnung auch zum Mietobjekt gehört."* Daher wurde schlussgefolgert, dass auch alle anfallenden Reparaturen an bzw. in dieser Wohnung vom Mieter zu tragen sind.

3.7 Schreiben vom März 1968

Mit Schreiben vom 21. März 1968 teilte die Stadt Wien dem Museum für Volkskunde Folgendes mit:

"Wunschgemäß wird in der Beilage eine Abschrift des am 27. August 1937" - gemeint war wohl der 27. Juli - "abgeschlossenen Mietvertrages über das Gebäude in 8, Laudongasse 15 - 19 übermittelt. Dieser Mietvertrag ist jedoch teilweise durch ein Schreiben vom 30. April 1951 abgeändert, und zwar wurde die Vereinbarung eines Mietzinses auf der Basis von 10.000,-- Kronen ab 1. Jänner 1951 durch die Vorschreibung eines Anerkennungszinses in der Höhe von 100,-- Schilling jährlich abgelöst. Aus der Bezahlung dieses Anerkennungszinses ergibt sich für das Museum für österreichische Volkskunde die Verpflichtung zur Übernahme der inneren und äußeren Instandhaltung des gemieteten Objektes."

Warum die Stadt Wien in diesem Schreiben davon ausging, dass bis zum 31. Dezember 1950 ein Mietzins auf Basis von 10.000,-- Kronen zu entrichten war,

konnte vom Stadtrechnungshof Wien nicht mehr eruiert werden. Anhand der dem Stadtrechnungshof Wien vorliegenden Unterlagen ließ sich diese Rechtsansicht nicht nachvollziehen.

3.8 Schreiben vom Juni 1974

In Beantwortung einer Anfrage des Museums für Volkskunde, die in den Unterlagen nicht mehr vorhanden war, übermittelte die Stadt Wien am 27. Juni 1974 ein Schreiben, in dem der bisher vertretene Standpunkt abermals mitgeteilt wurde. Demnach hatte der Mieter die Verpflichtung zur inneren und äußeren Instandhaltung. Erneut wurde wieder auf den im Jahr 1937 abgeschlossenen Mietvertrag und auf die 1951 stattgefundene Abänderung hingewiesen. Erstmals wurde ein Schreiben des Vereines für Volkskunde vom 8. Mai 1951 erwähnt, in dem vom Verein die Änderung des Mietzinses zur Kenntnis genommen worden war. Dieses Schreiben war jedoch in den Akten nicht mehr vorhanden.

Weiters erfolgten Hinweise auf weitere Schreiben der Stadt Wien aus dem Jahr 1967, in denen ebenfalls die vertretene Rechtsansicht mitgeteilt wurde, auch diese Schreiben lagen in den Akten nicht auf.

Abschließend teilte die Stadt Wien in diesem Schreiben mit, dass aus den dargelegten Gründen keine Instandsetzungsarbeiten am Gebäude durchgeführt werden könnten. Die Verpflichtungen der Stadt Wien würden sich lediglich auf die Überprüfung des Bauzustandes und die Überwachung allfälliger auf Kosten des Mieters durchzuführender Erhaltungsarbeiten beschränken.

3.9 Schreiben vom April 1995

Mit Schreiben vom 14. April 1995 teilte die Stadt Wien dem Museum für Volkskunde mit, dass die bisherigen Räume der Gärtnerunterkunft ab 1. Mai 1995 vom Museum genutzt werden können. Der Mietvertrag vom 27. Juli 1937 mit der Ergänzung vom 30. April 1951 wurde dahingehend abgeändert, dass das Gebäude nunmehr zur Gänze an den Verein für Volkskunde vermietet sei. Abschließend wurde darauf hingewiesen, dass *"alle anderen Bestimmungen des Mietvertrages unverändert bleiben."*

Bei diesem Schreiben aus dem Jahr 1995 handelte es sich um das jüngste vorliegende Dokument, das die Vertragsbeziehung zwischen der Stadt Wien und dem Verein für Volkskunde betraf. Weitere, die Vertragsbeziehung der Stadt Wien und dem Verein für Volkskunde betreffende Schreiben oder Vereinbarungen lagen nicht vor.

3.10 Zusammenfassung der rechtlichen Rahmenbedingungen

Wie die zuvor angeführten rechtlichen Rahmenbedingungen zeigen, war die Vertragsbeziehung zwischen der Stadt Wien als Eigentümerin und dem Verein für Volkskunde als Mieter des Palais Schönborn nur fragmentarisch nachvollziehbar dokumentiert.

Der einzig vorhandene Mietvertrag wurde im Jahr 1937 befristet auf 20 Jahre abgeschlossen, eine schriftliche Verlängerung oder ein Abschluss eines neuen Mietvertrages hatte nicht stattgefunden. Wie der nachfolgende Schriftverkehr und die gelebte Vertragspraxis zeigten, gingen beide Vertragsparteien in weiterer Folge davon aus, dass dieser Mietvertrag mit der im Jahr 1951 dokumentierten Abänderung mündlich verlängert wurde und in dieser Form weiterhin gültig ist.

Weiters war den noch vorhandenen Unterlagen nicht zu entnehmen, dass der Mieter der von der Stadt Wien im Jahr 1966 geäußerten Rechtsansicht hinsichtlich der Änderung der Erhaltungsverpflichtung widersprochen hätte. Letztmalig stellte der Mieter im Jahr 1974 schriftlich bei der Stadt Wien eine Anfrage hinsichtlich der Durchführung von Erhaltungsarbeiten.

Wie die Magistratsabteilung 34 dem Stadtrechnungshof Wien mitteilte, erfolgte eine umfangreiche Sanierung bzw. Adaptierung der Räumlichkeiten in den 1980er-Jahren. Die dafür anfallenden Kosten wurden vom Mieter getragen. Dies kann als Indiz dafür angesehen werden, dass die Rechtsansicht der Stadt Wien vom Mieter akzeptiert wurde und somit im Einvernehmen die Erhaltungspflicht am Gebäude durch die Änderung der Mietzinsvereinbarung im Jahr 1951 auf den Mieter übergegangen war.

In Anbetracht des über 100 Jahre bestehenden Bestandsverhältnisses, das auf einer rudimentär geregelten Vertragsbeziehung fußt, und den lt. Vertragsparteien in naher Zukunft durchzuführenden umfangreichen Erhaltungsarbeiten ist eine vertragliche Neugestaltung des Bestandsverhältnisses dringend geboten. Die zum Prüfungszeitpunkt vorgefundenen dokumentierten Vereinbarungen und die gelebte Vertragspraxis sind aus heutiger Sicht unzureichend, um ein denkmalgeschütztes Gebäude in Bestand zu geben.

Aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien hat die Magistratsabteilung 34 Schritte dahingehend zu setzen, gemeinsam mit dem Mieter den lt. Parteiwillen gültigen Vertrag vom 27. Juli 1937 mit der Ergänzung vom 30. April 1951 zu adaptieren und an den heute üblichen Regelungsstandard anzupassen.

Für den Fall, dass diesbezüglich mit dem Mieter kein Einvernehmen erzielt werden kann, sind von der Magistratsabteilung 34 zumindest dahingehend Veranlassungen zu treffen, einvernehmlich mit dem Mieter die bisherigen mündlichen Vereinbarungen zu verschriftlichen, um künftig ein gebotenes Mindestmaß an Rechtssicherheit zu erlangen.

4. Erhaltungsmaßnahmen der Stadt Wien

Trotz der dargelegten fragmentarischen rechtlichen Rahmenbedingungen wurden von der Stadt Wien in den letzten zehn Jahren nachfolgende Sanierungs- bzw. Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt bzw. die dafür angefallenen Kosten übernommen. Bei den angeführten Summen handelt es sich um Bruttobeträge:

Im Jahr 2009 erfolgte eine Deckensanierung in der Bibliothek um rd. 50.000,-- EUR und im Jahr 2011 eine Sanierung der denkmalgeschützten Einfriedung in der Höhe von rd. 40.000,-- EUR. Für die Instandsetzung bzw. Adaptierung der Dachentwässerung im Mitteltrakt des Palais Schönborn wurden im Jahr 2016 rd. 5.000,-- EUR aufgewendet, im darauf folgenden Jahr erfolgte eine Kanalinstandsetzung im Innenhof aufgrund einer Wurzeldurchdringung in der Höhe von rd. 4.500,-- EUR. Im selben

Jahr beglich die Stadt Wien die Ausgaben für eine Instandsetzung des Putz- und Mauerwerks an drei parkseitigen Kaminköpfen von rd. 5.000,-- EUR. Im Jahr 2019 fielen Kosten für eine notwendige Instandsetzung des Kanals und der Einbindung des Regenabfallrohrs in der Höhe von rd. 18.000,-- EUR an.

In Summe wurden von der Stadt Wien in den letzten zehn Jahren rd. 132.500,-- EUR an Erhaltungsarbeiten in das Palais Schönborn investiert. Die durchgeführten Arbeiten erfolgten jeweils in enger Zusammenarbeit mit dem Mieter des Objektes.

Die Mietzinseinnahmen im gleichen Zeitraum betragen rd. 73,-- EUR.

5. Weitere Gestaltung des Bestandsverhältnisses

5.1 Erforderliche Generalsanierung des Palais Schönborn

Die letzte umfassende Sanierung des Palais Schönborn fand in den 1980er-Jahren statt, die vom Verein für Volkskunde als Mieter des Palais Schönborn selbst finanziert wurde. Im Zuge dieser Sanierung wurden die Räumlichkeiten des Museums adaptiert.

Laut Aussage der Magistratsabteilung 34 ist eine Generalsanierung des denkmalgeschützten Palais Schönborn unumgänglich. Diese sollte möglichst zeitnah durchgeführt werden.

5.2 Mediationsprozess

Da der Mieter des Palais Schönborn die Generalsanierung aus budgetären Gründen nicht alleine finanzieren kann, wurde bereits im Jahr 2014 auf Initiative des damals zuständigen amtsführenden Stadtrates für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung ein Mediationsprozess gestartet. Teilnehmende des Mediationsprozesses waren Vertretungen der Magistratsabteilung 34, des Vereines für Volkskunde sowie beigezogene externe Expertinnen bzw. Experten. Das Ergebnis des Mediationsprozesses war u.a. das gemeinsame Bekenntnis, das Museum für Volkskunde weiterhin im Palais Schönborn zu belassen, welches weiterhin im Eigentum der Stadt Wien stehen soll.

Im Zuge des Mediationsprozesses stellte sich heraus, dass seitens einer weiteren Interessentin Bereitschaft bestünde, Teile der Räumlichkeiten des Palais Schönborn anzumieten. Das beim Mediationsprozess entwickelte Konzept zur Generalsanierung sah darüber hinaus eine Flächenoptimierung der derzeitigen Exklusivnutzung durch das Museum für Volkskunde vor. Dadurch sollten neu geschaffene Flächenpotenziale für weitere Nutzende verwendet werden und sich somit eine Option zur teilweisen Refinanzierung der Sanierungskosten bieten. Konkret wurde ein Ausbau des Dachgeschosses angedacht, das von einer weiteren Mieterin bzw. einem weiteren Mieter genutzt werden könnte. Der Verein für Volkskunde signalisierte seine Bereitschaft zu einer Flächenreduktion, wenn es dadurch im Zuge eines umfassenden Gesamtprojektes zu einer Finanzierung der Sanierung kommen würde.

5.3 Machbarkeitsstudie

Zur visuellen Darstellung der Flächenanforderungen für eventuelle künftige Nutzungen wurde auf Basis der aktuellen Bestandspläne eine Machbarkeitsstudie als Entscheidungsgrundlage für die möglichen künftigen Nutzungen von der Magistratsabteilung 34 in Auftrag gegeben. Dabei stand die erforderliche Generalsanierung sowie ein Aus- bzw. Umbau der bestehenden Räumlichkeiten des Palais Schönborn zur Schaffung neuer Flächenressourcen im Fokus. Eine Adaptierung des Dachgeschosses zu Lagerzwecken für das Museum für Volkskunde oder ein entsprechender Ausbau für künftige Mieterinnen bzw. Mieter sollten ebenfalls berücksichtigt werden.

Folgende Punkte wurden einvernehmlich von der Stadt Wien und dem Verein für Volkskunde als Grundlage für die Erarbeitung von Lösungsvarianten festgelegt:

- Die Stadt Wien bleibt Eigentümerin des Palais Schönborn,
- mit dem derzeitigen Mieter ist ein neuer Mietvertrag nach heute gültigen Parametern abzuschließen und
- künftige Mieterinnen bzw. Mieter bezahlen einen angemessenen Mietzins.

Grundsätzliches Ziel bei allen möglichen Varianten der Studie war es, die künftige Mieterin und den Verein für Volkskunde flächenmäßig als Bestandnehmende im Pa-

lais Schönborn zu berücksichtigen. Hierzu war sowohl vom bisherigen Mieter als auch von der künftigen Mieterin ein Raumprogramm vorgelegt worden. Die Entscheidungen über die einzelnen angedachten Varianten erfolgten intern durch die Projektbeteiligten der Magistratsabteilung 34 und die Vertreterinnen bzw. Vertreter des Vereines für Volkskunde.

Die Beauftragung dieser Machbarkeitsstudie an ein Architekturbüro erfolgte Ende des Jahres 2017. Die Kosten dieser Studie wurden von der Magistratsabteilung 34 mit 29.760,-- EUR angegeben und von dieser auch bezahlt.

Hinsichtlich der geplanten Generalsanierung und des damit im Zusammenhang stehenden Umbaus des denkmalgeschützten Palais Schönborn fand am 12. März 2018 ein Abstimmungsgespräch zwischen den Vertretungen der Stadt Wien, dem beigezogenen Architekturbüro und dem Bundesdenkmalamt in den Räumlichkeiten des Bundesdenkmalamtes statt. Ziel der Besprechung war es, gemeinsam mit dem Bundesdenkmalamt auszuloten, welche der einzelnen Umsetzungsvarianten bzw. baulichen Lösungsansätze der Studie unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes umgesetzt werden könnten. Aus dem von der Magistratsabteilung 34 vorgelegten Aktenvermerk über diese Besprechung ging hervor, dass das Bundesdenkmalamt einer Generalsanierung grundsätzlich positiv gegenüberstehen würde. Lediglich gegen den geplanten Ausbau des Dachgeschosses für eine externe Nutzung und den damit im Zusammenhang stehenden Anbau wären Bedenken erhoben worden. Alle anderen vorgebrachten geplanten Sanierungsmaßnahmen und bauliche Adaptierungen fänden die grundsätzliche Zustimmung des Bundesdenkmalamtes.

Somit wurde von der Idee, das Dachgeschoß für eine externe Nutzung auszubauen, Abstand genommen und die beiden nachfolgend dargestellten Sanierungsvarianten entscheidungsreif ausgearbeitet:

Variante 1:

- Generalsanierung des Bestandes inkl. nutzerspezifischer Ausbaustufe,
- Ausbau des Dachgeschosses zu Lagerzwecken,

- Nutzende: bisheriger Mieter und künftige Mieterin,
- geschätzte Errichtungskosten: 14,30 Mio. EUR netto.

Variante 2:

- Generalsanierung des Bestandes inkl. nutzerspezifischer Ausbaustufe,
- Ausbau Dachgeschoß zu Lagerzwecken,
- Neubau bzw. Erweiterung des Kellergeschosses,
- Nutzende: bisheriger Mieter und künftige Mieterin,
- geschätzte Errichtungskosten: 16,10 Mio. EUR netto.

Laut Aussage der Magistratsabteilung 34 führte der Verein für Volkskunde nach Vorliegen der Machbarkeitsstudie intensive Gespräche mit dem Bundeskanzleramt als die für ihn zuständige Ansprechstelle innerhalb des Bundes. Bei einem gemeinsamen Termin im Bundeskanzleramt zwischen Vertretungen der Stadt Wien und des Bundes wären die vorgelegten Varianten der Machbarkeitsstudie positiv beurteilt sowie das Bekenntnis zum Weiterbestand des Museums im Palais Schönborn durch die Stadt Wien erneut bekräftigt worden.

Auch findet sich im zum Prüfungszeitpunkt aktuellen Regierungsprogramm 2020 – 2024 der Bundesregierung ein expliziter Hinweis auf den Handlungsbedarf betreffend das Museum für Volkskunde im Palais Schönborn, als darin festgehalten ist, eine *"zukunftsweisende Lösung zwischen Bund, Stadt Wien und Trägerverein zu finden, um dieses Museum abzusichern und in die Zukunft zu führen."*

Aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien sollte die Magistratsabteilung 34 ihre Bestrebungen mit der erforderlichen Beharrlichkeit fortführen, um im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen des Bundes die budgetären und rechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen zur Umsetzung der unumgänglichen Generalsanierung.

Weiters war der Magistratsabteilung 34 zu empfehlen, im Fall der Durchführung der Generalsanierung vor deren Beginn den Mietvertrag entsprechend den künftigen

Nutzungen anzupassen. Mit einer neuen Bestandsnehmerin bzw. einem neuen Bestandsnehmer wäre zeitgerecht ein neuer Mietvertrag abzuschließen.

6. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Die Magistratsabteilung 34 hat Schritte dahingehend zu setzen, gemeinsam mit dem Mieter den lt. Parteiwillen gültigen Vertrag vom 27. Juli 1937 mit der Ergänzung vom 30. April 1951 zu adaptieren und an die derzeit geltenden rechtlichen Regeln anzupassen (s. Punkt 3.10).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Die Magistratsabteilung 34 wird der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien nachkommen. Die Magistratsabteilung 34 wird Schritte setzen, um das Einvernehmen mit dem Mieter hinsichtlich erforderlicher Vertragsanpassungen zu erreichen.

Empfehlung Nr. 2:

Falls die Empfehlung Nr. 1 nicht umgesetzt werden kann, sind von der Magistratsabteilung 34 zumindest dahingehend Veranlassungen zu treffen, einvernehmlich mit dem Mieter die bisherigen mündlichen Vereinbarungen zu verschriftlichen, um künftig ein gebotenes Mindestmaß an Rechtssicherheit zu erlangen (s. Punkt 3.10).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird nachgekommen.

Empfehlung Nr. 3:

Die Magistratsabteilung 34 sollte weiterhin bestrebt sein, im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen des Bundes die budgetären und rechtlichen Rahmenbedingungen zur Umsetzung der unumgänglichen Generalsanierung zu schaffen (s. Punkt 5.3).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird nachgekommen.

Empfehlung Nr. 4:

Im Fall der Durchführung der angedachten Generalsanierung wären von der Magistratsabteilung 34 Schritte dahingehend zu setzen, vor deren Beginn den Mietvertrag entsprechend den künftigen Nutzungen anzupassen. Vor allem mit einer neuen Bestandsnehmerin bzw. einem neuen Bestandsnehmer wäre zeitgerecht ein neuer Mietvertrag abzuschließen (s. Punkt 5.3).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird nachgekommen. Im Fall der Durchführung einer Generalsanierung werden vorher die Bestandsverhältnisse jedenfalls der künftigen Nutzung adäquat angepasst.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im April 2020