



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

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

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

StRH IV - 42/19

Wiener Linien GmbH & Co KG und  
Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH,  
Erwerb des Direktionsgebäudes und  
wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft

## KURZFASSUNG

*Die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH wurde im Mai 2018 von der Wiener Linien GmbH & Co KG (90 % der Gesellschaftsanteile) und ihrer Tochtergesellschaft Wiener Linien Verkehrsprojekte GmbH (10 % der Gesellschaftsanteile) gemeinsam erworben. Diese ehemalige Leasinggesellschaft fungierte unter einer Fremdgesellschafterin sowie anderem Firmennamen und war Eigentümerin eines Wohnungseigentumsobjektes in Erdberg. Dieses Wohnungseigentumsobjekt wurde der damaligen Wiener Stadtwerke - Verkehrsbetriebe verleast und von dieser bzw. der Wiener Linien GmbH & Co KG als Rechtsnachfolgerin als Direktionsgebäude verwendet. Nach dem Erwerb der Gesellschaftsanteile diente das Wohnungseigentumsobjekt weiterhin als Direktionsgebäude und wurde von der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH ihrer Muttergesellschaft Wiener Linien GmbH & Co KG vermietet.*

*Der Stadtrechnungshof Wien prüfte die Motive und Wirtschaftlichkeit des Erwerbes der Gesellschaftsanteile sowie die Gebarung der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH.*

*Die Einschau zeigte, dass der Erwerb des Direktionsgebäudes in Form eines Share Deals verglichen zum Asset Deal die wirtschaftlichere Variante darstellte. Unabhängig davon erging vom Stadtrechnungshof Wien unter anderem die Empfehlung, die Berichterstattung und Anträge zur Genehmigung an den Aufsichtsrat der Wiener Linien GmbH bzw. Wiener Linien GmbH & Co KG zu verbessern und die Geschäftsordnungen für Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer und den Aufsichtsrat strikt einzuhalten. Weiters empfahl der Stadtrechnungshof Wien der Wiener Linien GmbH & Co KG, die erforderlichen rechtlichen Rahmenbedingungen von Untermietverträgen sicherzustellen.*

*Im Zuge seiner Einschau sprach der Stadtrechnungshof Wien auch Empfehlungen hinsichtlich der Erstellung einer Leistungsvereinbarung sowie einer umsatzsteuerlichen Organschaft aus. Weiters wurde der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH empfohlen, Maßnahmen zur Vermeidung eines potenziellen Interessenkonfliktes der bestehenden Verwaltung im Hinblick auf die obigen Ausführungen zu prüfen und diese bei Bedarf zu*

*setzen. Darüber hinaus wären die Regelungen hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung und der Rücklage für Instandhaltungen zu aktualisieren und zu konkretisieren.*

*Abschließende Empfehlungen betrafen die Vereinbarungen, Verbuchung und Verrechnung der Betriebskosten des Direktionsgebäudes sowie den Ausweis der Rücklage für Instandhaltungen in den Geschäftsbüchern.*

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog bei der Wiener Linien GmbH & Co KG den Erwerb und die Gebarung der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH einer stichprobenweisen 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.

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien .....	9
1.1 Prüfungsgegenstand .....	9
1.2 Prüfungszeitraum .....	10
1.3 Prüfungshandlungen .....	10
1.4 Prüfungsbefugnis .....	11
1.5 Vorberichte .....	11
2. Allgemeines .....	11
2.1 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse der Wiener Linien GmbH & Co KG.....	11
2.2 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH.....	13
2.3 Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH, Ergebnisabführungsvertrag und Zugehörigkeit zum Wiener Stadtwerke-Konzern.....	15
2.4 Damalige Leasinggesellschaft als Zweck- bzw. Objektgesellschaft.....	17
2.5 Direktionsgebäude der Wiener Linien in Erdberg, Wien 3, Erdbergstraße 202 ....	17
3. Erwerb der damaligen Leasinggesellschaft (Share Deal) und Erwerb weiterer Gebäudeanteile bzw. Wohnungseigentumsanteile.....	24
3.1 Erwerb der damaligen Leasinggesellschaft.....	24
3.2 Erwerb weiterer Gebäudeanteile bzw. Wohnungseigentumsanteile.....	31
4. Organisatorische Verhältnisse der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH und Vertragsunterlagen.....	32

4.1 Geschäftsführung, Abwicklung der Tätigkeiten durch Personal der Mieterin.....	32
4.2 Leasingvertrag und Mietvertrag betreffend das Direktionsgebäude .....	34
4.3 Wohnungseigentumsvertrag, Vereinbarung betreffend Betriebskostenaufteilung, Verwaltervertrag .....	38
4.4 Sonstige Verträge (Untermietverträge, Dienstbarkeiten, Benutzungsbewilligungen) .....	41
5. Wirtschaftliche Entwicklung der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH, dargestellt anhand des Zahlenwerkes der Jahresabschlüsse .....	45
5.1 Allgemeines.....	45
5.2 Vermögensstruktur.....	47
5.3 Kapitalstruktur.....	47
5.4 Ertragslage .....	49
5.5 Finanzlage: Cashflows aus dem Ergebnis.....	51
6. Feststellungen zur Buchhaltung und zu den Jahresabschlüssen der nunmehrigen Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH .....	51
6.1 Allgemeines.....	51
6.2 Erfassung der laufenden Geschäftsfälle in der Buchhaltung .....	51
6.3 Rücklage für Instandhaltungen und Bankguthaben aus der Rücklage für Instandhaltungen .....	53
7. Feststellungen.....	54
7.1 Gesellschafterbeschluss vom 20. Dezember 2018.....	54
7.2 Verwaltungshonorar .....	54
7.3 Sonstige Verträge - Nutzungsbewilligung.....	55
8. Zusammenfassung der Empfehlungen.....	55

## TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Direktionsgebäude - Außenansicht Wien 3, Erdbergstraße.....	20
Abbildung 2: Innenhofansicht.....	20
Abbildung 3: Eingang Direktion .....	21

Abbildung 4: Dachansicht.....	21
Abbildung 5: Typischer Büroraum .....	22
Abbildung 6: Typisches Besprechungszimmer .....	22
Abbildung 7: Typische Gangansicht .....	23
Abbildung 8: Speiseraum der Betriebsküche.....	23
Abbildung 9: Garage.....	24
Abbildung 10: Brückenkonstruktion als Übergang zur Verbindung zum angrenzenden Gebäude .....	43
Tabelle 1: Entwicklung der Vermögensstruktur der nunmehrigen Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH.....	47
Tabelle 2: Entwicklung der Kapitalstruktur der nunmehrigen Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH.....	48
Tabelle 3: Entwicklung der Ertragslage der nunmehrigen Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH.....	49
Tabelle 4: Entwicklung der Cashflows aus dem Ergebnis der nunmehrigen Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH.....	51

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
ATS .....	Österreichische Schilling
bzgl. ....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
ca.....	circa
DO 1994.....	Dienstordnung 1994
etc. ....	et cetera
EUR .....	Euro
exkl.....	exklusive
FN.....	Firmenbuchnummer
GmbH & Co KG .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung

IFRS.....	International Financial Reporting Standards
inkl. ....	inklusive
LBG.....	Liegenschaftsbewertungsgesetz
lt. ....	laut
m.....	Meter
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
Mio. ATS.....	Millionen Österreichische Schilling
Mio. EUR.....	Mio. EUR
MRG.....	Mietrechtsgesetz
Nr. ....	Nummer
o.ä. ....	oder ähnlich
ÖPNV-Vertrag.....	Öffentlicher Personennahverkehrs- und -finanzierungsvertrag
Pkw.....	Personenkraftwagen
rd.....	rund
s. ....	siehe
SPE.....	Special Purpose Entity
Stellenbesetzungsgesetz.....	Bundesgesetz über Transparenz bei der Stellenbesetzung im staatsnahen Unter- nehmensbereich
Telereal Telekommunikationsanlagen.....	TELEREAL Telekommunikationsanlagen GmbH
u.ä. ....	und ähnlich
u.a. ....	unter anderem
u.dgl.....	und dergleichen
U3.....	U-Bahn Linie 3
U-Bahn.....	U-Bahn
UGB.....	Unternehmensgesetzbuch
URG.....	Unternehmensreorganisationsgesetz
USt.....	Umsatzsteuer
VZÄ.....	Vollzeitäquivalent

WEG.....Wohnungseigentumsgesetz  
Wien Energie GmbH.....WIEN ENERGIE GmbH  
Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH... WIENER LINIEN Direktionsgebäude  
GmbH  
Wiener Linien GmbH & Co KG .....WIENER LINIEN GmbH & Co KG  
Wiener Linien GmbH.....WIENER LINIEN GmbH  
Wiener Linien Verkehrsprojekte GmbH.....WIENER LINIEN Verkehrsprojekte GmbH  
Wiener Stadtwerke GmbH.....WIENER STADTWERKE GmbH  
z.B. .... zum Beispiel



## PRÜFUNGSERGEBNIS

### **1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien**

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

Der Stadtrechnungshof Wien prüfte stichprobenweise bei der Wiener Linien GmbH & Co KG den Erwerb und die Gebarung der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH.

Das Ziel der Prüfung war, die Beweggründe der Wiener Linien GmbH & Co KG für den Erwerb des 90%igen Geschäftsanteiles an der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH und dessen Durchführung sowie die finanzielle Mittelausstattung dieser erworbenen Tochtergesellschaft darzustellen. Weiters wurde die Erfüllung des Gesellschaftszweckes und der Erwerb weiterer Gebäudeteile sowie die wirtschaftliche Entwicklung der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH einer Prüfung unterzogen. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Prüfung der organisatorischen Verhältnisse die wesentlichen langfristigen Vertragsbeziehungen der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH einer näheren Betrachtung unterzogen. Dies betraf vor allem jene mit ihrer Hauptgesellschafterin Wiener Linien GmbH & Co KG als alleinige Mieterin des Direktionsgebäudes, mit der Miteigentümerin der restlichen Gebäudeanteile und mit der Verwalterin des Liegenschaftsobjektes.

Die Nichtziele waren eine (sicherheits-)technische Prüfung des Direktionsgebäudes sowie die Prüfung vergaberechtlicher Fragestellungen.

Weitere Nichtziele der Prüfung waren die Beweggründe der Wiener Linien Verkehrsprojekte GmbH für den Erwerb des 10%igen Geschäftsanteiles an der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH und dessen Durchführung sowie die finanzielle Mittelausstattung dieser Tochtergesellschaft aufgrund ihrer geringen Beteiligungshöhe.

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

Die gegenständliche Prüfung wurde von der Abteilung Beteiligungen der Stadt Wien des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.

### **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im ersten Quartal des Jahres 2020. Das Eröffnungsgespräch mit den geprüften Stellen fand am 17. Dezember 2019 statt. Die Schlussbesprechung wurde am 14. Mai 2020 als Videokonferenz durchgeführt.

Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2017 bis 2019, wobei gegebenenfalls auch spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

### **1.3 Prüfungshandlungen**

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen, Belegprüfungen und Interviews bei den geprüften Gesellschaften.

Der Stadtrechnungshof Wien führte im Zuge seiner Prüfungshandlungen Begehungen des Direktionsgebäudes am 18. Februar 2020 und am 12. März 2020 durch. Diese fanden unter Anwesenheit von Mitarbeitenden der Wiener Linien GmbH & Co KG und der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH sowie einer Fremdgeellschaft (Kontrahentin für die laufende technische Betreuung und Instandhaltung) statt.

Weiters führte der Stadtrechnungshof Wien Ende März 2020 mit Vertreterinnen bzw. Mitarbeitenden der geprüften Gesellschaften Schlussinformationen in Form von mehreren Videokonferenzen durch.

Die geprüften Stellen legten die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

## **1.4 Prüfungsbefugnis**

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung und die erforderliche Sicherstellung dieser Prüfungsbefugnis im Gesellschaftsvertrag der Wiener Linien GmbH & Co KG, der Wiener Linien GmbH und der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH festgeschrieben.

## **1.5 Vorberichte**

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

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse der Wiener Linien GmbH & Co KG**

2.1.1 Die Ersteintragung der Gesellschaft mit FN 181593z in das Firmenbuch datierte vom 20. April 1999. Sitz der Gesellschaft ist Wien.

2.1.2 Die Wiener Linien GmbH & Co KG erbringt Dienstleistungen für die Stadt Wien auf Basis des zwischen der Gesellschaft und der Stadt Wien abgeschlossenen ÖPNV-Vertrages. Der zum Zeitpunkt der Einschau gültige ÖPNV-Vertrag trat mit 1. Jänner 2017 in Kraft.

2.1.3 Bei der geprüften Gesellschaft handelte es sich um eine große Gesellschaft gemäß § 221 UGB. Die Eigentümerinnen der Gesellschaft waren die Wiener Linien GmbH als Komplementärin und die Wiener Stadtwerke GmbH als Kommanditistin. Die bedungene Einlage des Kommanditkapitals betrug 400.000.000,-- EUR und war voll einbezahlt.

Bei der Prüfung der Jahresabschlüsse handelte es sich um eine Pflichtprüfung durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Die Prüfung erfolgte unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes gemäß UGB. Der aktuell vorliegende Jahresabschluss 2018 wurde mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfes gemäß URG waren nicht gegeben.

2.1.4 Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft oblag ausschließlich der Komplementärin Wiener Linien GmbH. Diese hatte im Jahr 2018 eine Geschäftsführerin und einen Geschäftsführer bestellt. Im Betrachtungszeitraum war bis zum 30. September 2017 ein weiterer Geschäftsführer bestellt, dessen Stelle in weiterer Folge nicht nachbesetzt wurde.

2.1.5 Gemäß Geschäftsordnung des Aufsichtsrates der Wiener Linien GmbH, beschlossen mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 26. Juni 2019, genehmigt mit Gesellschafterbeschluss vom 28. Juni 2019, bedurften u.a. die Errichtung von Tochtergesellschaften sowie der Erwerb, die Veräußerung und die sonstige Verfügung über Beteiligungen sowie Kapitalmaßnahmen hinsichtlich dieser Beteiligungen (z.B. Kapitalerhöhungen und Kapitalherabsetzungen, Gesellschafterzuschüsse), die 1 Mio. EUR im Einzelnen überstiegen, soweit diese Maßnahmen nicht im jährlichen Wirtschaftsplan enthalten waren, vor ihrer Vornahme der Zustimmung durch den Aufsichtsrat.

Auch die in den Vorjahren gültigen Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates enthielten die zuvor genannten bzw. gleichlautenden Bestimmungen.

Nach herrschender Lehre, Literatur und Rechtsprechung hatte der Aufsichtsrat die Rechtmäßigkeit, die Ordnungsmäßigkeit sowie die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der Geschäftsführung zu prüfen.

2.1.6 Nach der mit Generalversammlungsbeschluss vom 24. Oktober 2019 mit Wirksamkeit ab 1. November 2019 genehmigten aktuellen Geschäftsordnung für die Geschäftsführung der Wiener Linien GmbH waren die Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer an den in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates enthaltenen Katalog zustimmungspflichtiger Rechtsgeschäfte gebunden.

Auch die in den Vorjahren gültigen Geschäftsordnungen der Geschäftsführung enthielten diese genannten bzw. gleichlautenden Bestimmungen.

2.1.7 Der Personalstand zum 31. Dezember 2018 betrug exkl. Karenzierungen, Präsenz- und Zivildienern sowie Lehrlingen rd. 8.349 VZÄ. Die Eigenkapitalquote lag zum 31. Dezember 2018 bei rd. 89 %.

2.1.8 Die Gesellschaft stand in einem Konzernverhältnis mit der Wiener Stadtwerke GmbH und war in den Konzernabschluss miteinbezogen.

## **2.2 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH**

2.2.1 Die Gesellschaft wurde unter einem anderen Namen mit Gesellschaftsvertrag vom 20. Oktober 1997 mit einem Stammkapital in der Höhe von 36.336,42 EUR (damals 500.000,-- ATS) gegründet. Eigentümerin war zu diesem Zeitpunkt eine österreichische Leasinggesellschaft.

Die Gesellschaft wurde im November 1997 unter FN 164492a im Firmenbuch eingetragen, als Stichtag für den Jahresabschluss wurde der 31. Dezember festgelegt.

2.2.2 Nach dem gemeinsamen Erwerb der Gesellschaft am 29. Mai 2018 durch die Wiener Linien GmbH & Co KG (90 % der Gesellschaftsanteile, Anteil am Stammkapital 32.702,78 EUR) und die Wiener Linien Verkehrsprojekte GmbH (10 % der Gesellschaftsanteile, Anteil am Stammkapital 3.633,64 EUR) wurde mit Generalversammlungsbeschluss vom 30. Mai 2018 der Firmenwortlaut auf "Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH" geändert sowie der Gesellschaftsvertrag neu gefasst. Weiters wurden die zwei damaligen Geschäftsführer abberufen und ein Geschäftsführer neu bestellt (s. Punkt 4.1).

2.2.3 Laut geändertem Gesellschaftsvertrag war Gegenstand des Unternehmens der Erwerb, die Errichtung und Instandhaltung, die Verwaltung und die Vermietung von beweglichen und unbeweglichen Sachen, insbesondere des Direktionsgebäudes der Wiener Linien, die Beteiligung an Unternehmen gleichen o.ä. Betriebsgegenstandes, auch als persönlich haftende Gesellschafterin.

2.2.4 Die Höhe des Stammkapitals blieb unverändert bei 36.336,42 EUR, die Gesellschaft war auf unbestimmte Zeit errichtet und das Geschäftsjahr der Gesellschaft war das Kalenderjahr.

2.2.5 Die Organe der Gesellschaft waren die Geschäftsführung und die Generalversammlung, wobei eine bzw. ein oder mehrere Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer bestellt werden konnten. Die Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer waren an die Beschlüsse der Gesellschafterinnen gebunden und der Gesellschaft gegenüber verpflichtet. Bei Ausübung ihrer Befugnisse hatten sie alle Anordnungen und Beschränkungen einzuhalten, die durch Gesetz, durch den Gesellschaftsvertrag, durch Beschlüsse der Generalversammlung bzw. der Gesellschafterinnen, durch die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung oder durch Beschlüsse eines etwaigen Aufsichtsrates im Rahmen seiner Befugnisse festgelegt wurden.

2.2.6 Der Gesellschaftsvertrag enthielt Bestimmungen hinsichtlich Gesellschafterbeschlüssen und der Generalversammlung. Zu den Aufgaben der Generalversammlung gehörten insbesondere:

- die Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses der Gesellschaft,
- die Beschlussfassung über das Jahresergebnis, insbesondere über die Verwendung des Bilanzgewinnes der Gesellschaft,
- die Bestellung und Abberufung von Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführern und einer bzw. eines Vorsitzenden der Geschäftsführung, die Errichtung eines Aufsichtsrates sowie die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrates und allfälliger Liquidatorinnen bzw. Liquidatoren,
- der Abschluss von Dienstverträgen mit Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführern und allfälligen Liquidatorinnen bzw. Liquidatoren sowie die Festsetzung einer allfälligen Vergütung für die Tätigkeit des Aufsichtsrates,
- die (allfällige) Bestellung von Abschlussprüferinnen bzw. Abschlussprüfern und die Entgegennahme von Berichten der Abschlussprüferinnen bzw. Abschlussprüfer,
- die Erlassung einer Geschäftsordnung für die Geschäftsführung sowie die Zustimmung zur Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat,

- die Beschlussfassung über alle jene Gegenstände, die der Aufsichtsrat, die Geschäftsführung oder eine einzelne Geschäftsführerin bzw. ein einzelner Geschäftsführer der Generalversammlung zur Entscheidung vorzulegen hatten,
- die Beschlussfassung über allfällige Änderungen des Gesellschaftsvertrages und über sonstige Gegenstände, die nach den jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen in den Wirkungskreis der Generalversammlung fielen und
- Entscheidungen darüber, ob und an wen die Prokura erteilt würde.

2.2.7 Weiters enthielt der Gesellschaftsvertrag vom 30. Mai 2018 eine Prüfungsklausel des Stadtrechnungshofes Wien, der berechtigt war, sowohl die laufende Gebarung auf ihre ziffernmäßige Richtigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit wie auch den Jahresabschluss und den allenfalls aufzustellenden Lagebericht zu prüfen, die Betriebsräume und Betriebsanlagen zu besichtigen und über das Ergebnis dieser Prüfung den zuständigen Organen sowie den Gesellschafterinnen der Gesellschaft und der Stadt Wien zu berichten.

2.2.8 In der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH war zum Zeitpunkt der Einschau kein (freiwilliger) Aufsichtsrat eingerichtet.

### **2.3 Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH, Ergebnisabführungsvertrag und Zugehörigkeit zum Wiener Stadtwerke-Konzern**

2.3.1 Die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH schloss am 2. Juli 2018 mit ihren beiden Gesellschafterinnen einen Ergebnisabführungsvertrag ab, womit sie sich verpflichtete, ihren gesamten Gewinn jährlich an die Wiener Linien GmbH & Co KG und die Wiener Linien Verkehrsprojekte GmbH im Verhältnis der gehaltenen Geschäftsanteile abzuführen. Diese Verpflichtung galt erstmals für das Geschäftsjahr 2018.

Gemäß Literatur war der Ergebnisabführungsvertrag als eine Vereinbarung definiert, in der sich die Organgesellschaft verpflichtete, ihren ganzen Gewinn auf die Organtträgerin zu übertragen, welche sich ihrerseits verpflichtete, den ganzen Verlust der Organgesellschaft zu übernehmen. Der Ergebnisabführungsvertrag war demnach ein zweiseitiges Rechtsgeschäft, das ein Dauerschuldverhältnis begründete.

Die beiden Gesellschafterinnen verpflichteten sich auch, jeden während der Vertragsdauer entstehenden Bilanzverlust der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH im Verhältnis ihrer gehaltenen Geschäftsanteile auszugleichen, wobei auch diese Verpflichtung erstmals für das Geschäftsjahr 2018 galt.

Der Ergebnisabführungsvertrag war auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und konnte von jeder Vertragspartei unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Geschäftsjahres, erstmalig jedoch zum 31. Dezember 2023, gekündigt werden.

In diesem Zusammenhang verwies der Stadtrechnungshof Wien auf die oben genannten Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages, wonach die Beschlussfassung über das Jahresergebnis und die Verwendung des Bilanzgewinnes der Gesellschaft zu den Aufgaben der Generalversammlung gehörte. In Anbetracht des abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages war diese Bestimmung des Gesellschaftsvertrages nicht anwendbar.

Im Zuge der Einschau legte die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH auch einen Gesellschafterbeschluss vom 20. Dezember 2018 vor, in dem die beiden Gesellschafterinnen eine Gewinnausschüttung in einer Gesamthöhe von 1 Mio. EUR beschlossen, der jedoch nicht umgesetzt wurde. Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages dieser Gesellschafterbeschluss der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH über die genannte Gewinnausschüttung nicht angewendet wurde.

2.3.2 Als Tochtergesellschaft der Wiener Linien GmbH & Co KG war die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH ein Konzernunternehmen des Wiener Stadtwerke-Konzerns (Konzernmutter Wiener Stadtwerke GmbH), welches in den Vollkonsolidierungskreis einbezogen hätte werden können.

Die Einschau zeigte, dass die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH wegen ihrer untergeordneten Bedeutung für die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der



Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht in den Konzernabschluss 2018 der Wiener Stadtwerke GmbH einbezogen wurde. Auch auf eine Angabe des Eigenkapitals sowie des Jahresergebnisses wurde verzichtet (§ 249 Abs. 2 UGB).

#### **2.4 Damalige Leasinggesellschaft als Zweck- bzw. Objektgesellschaft**

Vor dem Erwerb und der Änderung des Gesellschaftszweckes im Jahr 2018 war die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH eine reine Zweck- bzw. Objektgesellschaft, die Eigentümerin eines einzigen Liegenschafts- bzw. Wohnungseigentumsobjektes war, welches Gegenstand eines Leasingvertrages mit der damaligen Wiener Stadtwerke - Verkehrsbetriebe (Rechtsnachfolgerin Wiener Linien GmbH & Co KG) wurde.

Unter einer Zweck- bzw. Objektgesellschaft wird gemäß Literatur eine Gesellschaft verstanden, die zur Erreichung eines engen und genau definierten Zweckes gegründet wurde, beispielsweise zur Abwicklung eines genau spezifizierten Geschäftes oder zur Finanzierung von bestimmten Vermögensgegenständen. Der Sinn einer Zweck- bzw. Objektgesellschaft liegt darin, bestimmte Vermögensgegenstände oder eine Refinanzierung aus der Bilanz auszulagern. Beispielsweise fungieren Leasing-Objektgesellschaften dabei als Leasinggeberin, um die Errichtung bzw. den Erwerb, die Finanzierung und das Verleasen einer bestimmten (Groß-)Immobilie durchzuführen. In den International Financial Reporting Standards werden solche Gesellschaften als Special Purpose Entities, sogenannte SPE, bezeichnet. Die International Financial Reporting Standards sind internationale Rechnungslegungsvorschriften für Unternehmen. Als Synonym wird im Wirtschaftsgebrauch auch der englische Begriff Special Purpose Vehicle verwendet.

#### **2.5 Direktionsgebäude der Wiener Linien in Erdberg, Wien 3, Erdbergstraße 202**

2.5.1 Am 18. März 1998 erwarb die damalige Leasinggesellschaft von der damaligen grundbücherlichen Alleineigentümerin als Wohnungseigentumsobjekt definierte Büro- und Geschäftsräumlichkeiten mit 36.893,08 m<sup>2</sup> sowie 2.980,34 m<sup>2</sup> Garagenflächen mit 117 Stellplätzen und 97,78 m<sup>2</sup> Zugehörflächen (z.B. Müllraum, Maschinenraum) zur Nutzung als Direktionsgebäude. Diese waren Teil eines großen Immobilienobjektes, welches auf einer 25.028 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft im dritten Wiener Ge-

meindebezirk unter dem Schlagwort "U3 - Zentrum Park & Ride Erdberg" errichtet worden war und im Wesentlichen aus einem Büro- und Geschäftshausteil sowie einem Parkhausteil mit einem Fitnesscenter im Dachgeschoß bestand. Der Kaufpreis betrug rd. 61,46 Mio. EUR. Der Nutzwertanteil der Leasinggesellschaft betrug rd. 51% und wurde - wie bereits erwähnt - in weiterer Folge an die damaligen Wiener Stadtwerke - Verkehrsbetriebe verleast. Der Parkhausteil mit dem Fitnesscenter im Dachgeschoß sowie einige Büro- und Geschäftsräumlichkeiten bildeten die verbleibenden 49% und waren anderen Eigentümerinnen zugeordnet.

Am 20. März 2018 erwarb die nunmehrige Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH weitere Objektteile um rd. 5,23 Mio. EUR und vergrößerte ihren Nutzwertanteil am gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt auf rd. 57%.

2.5.2 Das Wohnungseigentumsobjekt verfügte nunmehr im Erdgeschoß und auf fünf Obergeschossen über Geschäftsflächen, eine Kantine bzw. diverse Büroflächen samt Lagerfläche in den Untergeschossen sowie rd. 120 Pkw-Stellplätze samt Waschanlage im Untergeschoß. Es wurde mit Fernwärme beheizt, die von der Mieterin finanzierte Nachrüstung einer Klimaanlage war zum Prüfungszeitraum noch nicht fertiggestellt. Im Objektteil, welcher der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH zugeordnet war, befanden sich zehn Aufzüge. Gemäß den Angaben der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH lagen keine Drittvermietungen von Teilflächen des Objektes vor. Einem im Zuge des Kaufes des Objektes erstellten Sachverständigengutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes war zu entnehmen, dass sich das Bürohaus in einem dem Alter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungszustand befand.

2.5.3 Die Wiener Linien GmbH & Co KG beauftragte im Jahr 2017 ein Gutachten zur Verkehrswertermittlung des gegenständlichen Immobilienobjektes. Der Zweck der Verkehrswertermittlung war die Schaffung einer Entscheidungsgrundlage für den potenziellen Ankauf des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes sowie die Ermittlung einer Bemessungsgrundlage für die zu entrichtende Grunderwerbsteuer. Darüber hinaus wurden die diesbezüglich gutachterlich ermittelten Werte von der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH und der Wiener Linien GmbH & Co KG in der Folge als Grundlage zur Festlegung der Miete herangezogen.

Als Bewertungsstichtag wurde der 12. Oktober 2017 festgelegt. Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach dem Ertragswertverfahren gemäß LBG, da es sich beim bewertungsgegenständlichen Objekt um ein klassisches Ertragsobjekt handelte, welches Investorinnen bzw. Investoren mit dem Ziel der Generierung einer angemessenen Rendite auf ihr eingesetztes Kapital errichtet bzw. erworben hatten.

Beim Ertragswertverfahren wurde der Wert der künftig nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden bzw. zu erzielenden Erträge aufgrund von Mieteinnahmen entsprechend der erwarteten Nutzungsdauer ermittelt und auf den Bewertungsstichtag kapitalisiert. Da in den Mieterträgen die Abnutzung des Mietobjektes kalkuliert war, beinhaltete der Ertragswert grundsätzlich künftige Instandhaltungsaufwendungen. Weiters wurde angenommen, dass kein kurzfristiger Reparaturrückstau vorlag und kurzfristig notwendige Investitionen oder Instandhaltungserfordernisse durch die Rücklage für Instandhaltungen der Eigentümergemeinschaft abgedeckt wären. Aufgrund des Vorliegens von Wohnungseigentum wurde im Gutachten von einer Lebensdauer und zugleich Restnutzungsdauer von 100 Jahren ausgegangen. Auf Basis einer bei Vergleichsobjekten in Wien erhobenen Bruttorendite von 6,75 % wurde von den Gutachterinnen bzw. Gutachtern retrograd somit nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (z.B. Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallswagnis, Leerstellungsaufwand und Rechtsverfolgungskosten) ein Liegenschaftszinssatz von 4,56 % ermittelt. Auf Grundlage dieser Parameter wurde ein Verkehrswert in der Höhe von rd. 45,7 Mio. EUR per 12. Oktober 2017 ermittelt. Im Gutachten wurde weiters darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert eine gewisse Bandbreite nach oben und unten hatte.

2.5.4 Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 29. Mai 2018 erwarben die Wiener Linien GmbH & Co KG und die Wiener Linien Verkehrsprojekte GmbH sämtliche Geschäftsanteile der oben genannten Leasinggesellschaft. Wie bereits erwähnt, änderten die beiden Gesellschafterinnen den Firmenwortlaut der erworbenen Gesellschaft auf Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH.

2.5.5 Der Stadtrechnungshof Wien erstellte am 12. März 2020 im Rahmen der zweiten Begehung folgende Fotodokumentation:

Abbildung 1: Direktionsgebäude - Außenansicht Wien 3, Erdbergstraße



Quelle: Wiener Linien GmbH & Co KG

Abbildung 2: Innenhofansicht



Quelle: Wiener Linien GmbH & Co KG



Abbildung 3: Eingang Direktion



Quelle: Wiener Linien GmbH & Co KG

Abbildung 4: Dachansicht



Quelle: Wiener Linien GmbH & Co KG

Abbildung 5: Typischer Büroraum



Quelle: Wiener Linien GmbH & Co KG

Abbildung 6: Typisches Besprechungszimmer



Quelle: Wiener Linien GmbH & Co KG



Abbildung 7: Typische Gangansicht



Quelle: Wiener Linien GmbH & Co KG

Abbildung 8: Speiseraum der Betriebsküche



Quelle: Wiener Linien GmbH & Co KG

Abbildung 9: Garage



Quelle: Wiener Linien GmbH & Co KG

### **3. Erwerb der damaligen Leasinggesellschaft (Share Deal) und Erwerb weiterer Gebäudeanteile bzw. Wohnungseigentumsanteile**

#### **3.1 Erwerb der damaligen Leasinggesellschaft**

3.1.1 Die Wiener Linien GmbH & Co KG untersuchte bereits im Jahr 2016 vor dem Ablauf des vertraglich vorgesehenen 20-jährigen Verzichts auf Kündigung der Leasingvereinbarung per 31. März 2018 die Handlungsalternativen im Zusammenhang mit der weiteren Nutzung des Direktionsgebäudes. Da der Wiener Linien GmbH & Co KG - wie unter Punkt 4.2.1 erwähnt - im Leasingvertrag ein Vorkaufsrecht eingeräumt wurde, prüfte sie die Möglichkeit, das gegenständliche Objekt zu kaufen oder weiter zu leasen.

3.1.2 Die Leasinggeberin teilte am 24. Mai 2017 der Wiener Linien GmbH & Co KG mit, dass sie keine Fortführung des Leasingvertrages beabsichtige und ein Ankauf des Leasingobjektes zum im Leasingvertrag bereits festgehaltenen Betrag in der Höhe von 16,15 Mio. EUR (Restwert von 29,76 Mio. EUR lt. Leasingvertrag abzüglich der hinterlegten Einmalkautions in der Höhe von 13,61 Mio. EUR) möglich sei.



Daraufhin prüfte die Wiener Linien GmbH & Co KG als weitere Option den Abschluss eines Anschlussleasings mit einer anderen Bank bzw. Leasinggesellschaft, wobei sich diese Alternative vor allem aufgrund der anfallenden Nebenkosten (Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr) teurer als der Kauf des Objektes darstellte.

Des Weiteren wurde als Vergleich eine grobe Kostenschätzung für einen gänzlichen Neubau in örtlicher Nähe zur U-Bahn-Leitstelle durch Überplattung der Gleisanlagen im Bereich des U3-Bahnhofes Erdberg durchgeführt. Diesbezüglich wurden Errichtungskosten - je nach verbauter Fläche und Höhe des Gebäudes - zwischen rd. 85 Mio. EUR und rd. 114 Mio. EUR geschätzt. Aufgrund des Bedarfes nach örtlicher Nähe zum im Jahr 2006 errichteten U-Bahn-Leitstellenturm waren Standorte nur eingeschränkt möglich.

3.1.3 Die diesbezüglichen Ergebnisse der Analyse wurden im Jänner 2018 dem Aufsichtsrat der Wiener Linien GmbH zur Kenntnis gebracht und die Genehmigung zum Ankauf des Leasingobjektes zum offenen Restwert in der Höhe von rd. 16,15 Mio. EUR im Umlaufweg (Ende Jänner 2018) eingeholt.

Bereits im Zuge dieser Analysen wurde darüber hinaus ein Gesamtmittelbedarf für Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Erneuerung der Lüftungsanlagen, der Sicherheitsbeleuchtung und Niederspannungshauptversorgung, Nachrüstung von Kühlmöglichkeiten) von rd. 17 Mio. EUR für die Wiener Linien GmbH & Co KG, verteilt auf die nächsten zehn Jahre, für das bestehende Direktionsgebäude erhoben und an den Aufsichtsrat berichtet. Aufgrund des damals bestehenden Leasingvertrages wären diese Instandhaltungsmaßnahmen von der Leasingnehmerin bzw. Mieterin zu tragen gewesen. Es handelte sich in diesem Zusammenhang auch um Investitionen, die den bestehenden Standard des Gebäudes deutlich anheben sollten.

Der Stadtrechnungshof Wien nahm Einschau in die Unterlagen zu der oben genannten Analyse und stellte fest, dass die zuvor genannte Schätzung des Mittelbedarfes von rd. 17 Mio. EUR für Instandhaltungsmaßnahmen die - bei Weiterbestehen des Leasingvertrages - von der Leasinggeberin bzw. Vermieterin zu tragenden Instand-

haltungs- bzw. Reinvestitionsverpflichtungen für die Fassade, Fenster, Jalousien, Aufzüge und eine Erneuerung der Brandmeldeanlage sowie die Einbindung der Anlagen zur Visualisierung beim Portier, welche über die Rücklage für Instandhaltung zu finanzieren wären, nicht umfasste. Bezüglich der Fassade und Fenster zeigte sich, dass für die kommenden zehn Jahre von keinem Erneuerungsbedarf ausgegangen worden war. Die Jalousien waren laufend erneuert worden. Hinsichtlich der Aufzüge, der Erneuerung der Brandmeldeanlage sowie der Einbindung der Anlagen zur Visualisierung beim Portier war von einem Mittelbedarf von 3,60 Mio. EUR ausgegangen worden. Der Stadtrechnungshof Wien stellte weiters fest, dass ein allfälliger Mittelbedarf für die Heizkesselanlage zur Warmwasseraufbereitung, welche eine Anlage der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH war, nicht untersucht worden war.

Der Stand des Anteiles für die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH an der Rücklage für Instandhaltung betrug gemäß der von der Verwalterin vorgelegten Jahresabrechnung per 31. Dezember 2017 rd. 1,20 Mio. EUR.

Die Wiener Linien GmbH & Co KG hatte im Zuge der Analyse die damalige Höhe der im Rahmen der Dotierung der gegenständlichen Rücklage für Instandhaltung vorgesehenen Mittel auch nicht dem Mittelbedarf gegenübergestellt. Daher war die Differenz von rd. 2,40 Mio. EUR als zusätzlicher Bedarf zu den genannten 17 Mio. EUR im Bericht an den Aufsichtsrat im Rahmen des Umlaufbeschlusses nicht enthalten. Somit betrug der gesamte Instandhaltungsmittelbedarf ohne Berücksichtigung der Heizkesselanlage rd. 19,40 Mio. EUR.

Der zuvor genannte Restwert des Leasingobjektes betrug rd. 29,76 Mio. EUR und lag somit deutlich unter dem im Gutachten zum Stichtag per 12. Oktober 2017 erhobenen Verkehrswert von rd. 45,70 Mio. EUR. In beiden Werten war der zuvor genannte gesamte Instandhaltungsmittelbedarf in der Höhe von rd. 19,40 Mio. EUR nicht enthalten. Diesbezüglich stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass in den vorliegenden Berichten an den Aufsichtsrat das Gutachten zum 12. Oktober 2017 nicht erwähnt wurde.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Linien GmbH bzw. der Wiener Linien GmbH & Co KG daher, künftig Investitionsanalysen und damit einhergehende Berichte an den Aufsichtsrat präziser bzw. umfassender zu erstellen.

Schon damals wurde die Möglichkeit des Erwerbes zusätzlicher Objektflächen nach dem Jahr 2018 um rd. 4,30 Mio. EUR dem Aufsichtsrat in Aussicht gestellt, deren Ankauf jedoch noch nicht beantragt.

3.1.4 Im Zuge der Vertragserrichtung und der damit einhergehenden steuerlichen Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft wurde die Wiener Linien GmbH & Co KG über die Möglichkeit der Vermeidung von Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr in der Höhe von rd. 1,37 Mio. EUR durch direkten Erwerb der Wohnungseigentum haltenden Leasinggesellschaft und damit mittels sogenanntem Share Deal informiert.

Konkret bedeutete dies, dass bei Erwerb von 90 % der Anteile durch die Wiener Linien GmbH & Co KG und der restlichen 10 % Anteile durch die Wiener Linien Verkehrsprojekte GmbH keine Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr anfallen würden. Auch die sogenannte Anteilsvereinigung, die eine Grunderwerbsteuer nach sich ziehen würde, wurde damit vermieden. Eine steuerlich relevante Anteilsvereinigung läge bei Erwerb von mindestens 95 % der Gesellschaftsanteile einer Kapitalgesellschaft mit Grundstückseigentum durch eine Gesellschaft als Erwerberin oder durch eine steuerliche Unternehmensgruppe vor und würde zu einer Steuerbelastung von 0,5 % des Grundstückswertes führen.

Seitens der Eigentümerin der Leasinggesellschaft bestand die grundsätzliche Bereitschaft für einen diesbezüglichen Share Deal. Für die Bekanntgabe der tatsächlichen Konditionen wurde jedoch ein zusätzlicher Zeitrahmen bis Mitte April ausbedungen.

Die Geschäftsführung der Wiener Linien GmbH & Co KG beantragte daher beim Aufsichtsrat die Verschiebung des potenziellen Kauftermins von 31. März 2018 auf den 31. Mai 2018 sowie eine Verlängerung des Leasingvertrages um zwei Monate. Als zin-

senbedingte Mehrkosten der beiden zusätzlichen Leasingraten wurden 25.000,-- EUR genannt.

Weiters wurde eine Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mit der Begleitung der Abwicklung inkl. Due Diligence und steuerlicher Beratung im Zusammenhang mit der Transaktion beauftragt. Die diesbezüglichen Kosten betragen 38.400,-- EUR.

Die Verkäuferin (Eigentümerin der Leasinggesellschaft) und die Käuferinnen (Wiener Linien GmbH & Co KG und Wiener Linien Verkehrsprojekte GmbH) vereinbarten die Zahlung einer Aufwandsentschädigung für die Transaktion in der Höhe von 60.000,-- EUR an die Verkäuferin.

3.1.5 Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 29. Mai 2018 erwarben die Wiener Linien GmbH & Co KG sowie die Wiener Linien Verkehrsprojekte GmbH die Leasinggesellschaft mit Wirkung 30. Mai 2018, 24.00 Uhr, wobei die Wiener Linien GmbH & Co KG 90 % und die Wiener Linien Verkehrsprojekte GmbH 10 % der Geschäftsanteile übernahmen.

Der gesamte Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile betrug rd. 0,96 Mio. EUR und setzte sich aus dem Liegenschaftswert in der Höhe von rd. 29,34 Mio. EUR zuzüglich Umlaufvermögen von rd. 0,02 Mio. EUR abzüglich Verbindlichkeiten von rd. 28,46 Mio. EUR und zuzüglich Transaktionskosten in der Höhe von 0,06 Mio. EUR zusammen. Weiters übernahmen die beiden Käuferinnen die Verpflichtung, die zum 30. Mai 2018 aushaftenden Bankverbindlichkeiten der kaufgegenständlichen Gesellschaft, die sogenannten Refinanzierungsverbindlichkeiten, in der Höhe von rd. 14,71 Mio. EUR zur Gänze abzudecken.

Die obigen genannten Beträge basierten auf einer von einer Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft geprüften Planstichtagsbilanz zum 31. Mai 2018.

3.1.6 Der Stadtrechnungshof Wien hielt abschließend fest, dass hinsichtlich des Erwerbes des Direktionsgebäudes der durchgeführte Share Deal im Vergleich zum Kauf des Wohnungseigentumsobjektes (Asset Deal) aufgrund der bereits zuvor genannten steuerlichen und gebührenrechtlichen Ersparnis um rd. 1,19 Mio. EUR betriebswirtschaftlich günstiger war.

3.1.7 Die Genehmigung des Erwerbes der Leasinggesellschaft als Share Deal durch die Wiener Linien GmbH & Co KG sowie die Wiener Linien Verkehrsprojekte GmbH erfolgte in der 86. Aufsichtsratssitzung des Aufsichtsrates der Wiener Linien GmbH als Komplementärin der Wiener Linien GmbH & Co KG und Alleingesellschafterin der Wiener Linien Verkehrsprojekte GmbH am 29. Mai 2018. Dabei genehmigte der Aufsichtsrat den Share Deal mit einem Gesamtaufwand von rd. 15,79 Mio. EUR. Der reine Kaufpreis für die Geschäftsanteile an der Kapitalgesellschaft wurde dabei - wie bereits erwähnt - mit rd. 0,96 Mio. EUR beziffert. Im Zuge des Kaufes hatten die beiden Käuferinnen auch die Refinanzierungsverbindlichkeiten in der Höhe von rd. 14,71 Mio. EUR und sonstige Verbindlichkeiten in der Höhe von rd. 0,14 Mio. EUR abzüglich der sonstigen Forderungen von rd. 0,02 Mio. EUR abzudecken.

Die Geschäftsführung berichtete in dieser Sitzung eingangs über die angestrebte Struktur des Share Deals samt deren steuerlichen Auswirkungen bzw. Steuerersparnis im Vergleich zu einem Asset Deal. Darüber hinaus berichtete sie über die weitere Vorgangsweise hinsichtlich eines abzuschließenden Mietvertrages und hinsichtlich der geplanten Ergebnisabführungsverträge. Abschließend wurde der wirtschaftliche Vergleich des Share Deals mit dem Direkterwerb der Liegenschaft in Form eines Asset Deals zahlenmäßig tabellarisch dargestellt. Der Gesamtaufwand bei einem Asset Deal betrug demnach rd. 17,11 Mio. EUR, der Gesamtaufwand des Share Deals hingegen 15,79 Mio. EUR, wodurch sich der Gesamtvorteil des Share Deals mit rd. 1,32 Mio. EUR berechnete. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden künftigen Körperschaftsteuerbelastung der nächsten 20 Jahre in der Höhe von rd. 0,13 Mio. EUR reduzierte sich dieser Gesamtvorteil auf rd. 1,19 Mio. EUR.

Hinsichtlich der Genehmigung des Share Deals durch den Aufsichtsrat der Wiener Linien GmbH war vom Stadtrechnungshof Wien festzuhalten, dass dabei keine explizite Genehmigung des vorliegenden Gesellschafterzuschusses ausgesprochen worden war. Eine Kapitalmaßnahme für eine Tochtergesellschaft in Form eines Gesellschafterzuschusses war ein anderes Rechtsgeschäft als der Erwerb einer Tochtergesellschaft. Gemäß Geschäftsordnung des Aufsichtsrates hatte der Aufsichtsrat derartige Kapitalmaßnahmen ab 1 Mio. EUR vor Durchführung zu genehmigen. Die Abdeckung der Refinanzierungsverbindlichkeiten der erworbenen Gesellschaft durch die beiden Erwerberinnen war rechtlich und finanztechnisch sowie buchhalterisch und bilanziell als Gesellschafterzuschuss zu qualifizieren. Die Einschau in die Buchhaltungsunterlagen der Wiener Linien GmbH & Co KG zeigte auch, dass eine entsprechende Verbuchung als Gesellschafterzuschuss durch Aktivierung auf dem Beteiligungsansatz der Tochtergesellschaft im Juni 2018 erfolgte.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt daher fest, dass die Bezeichnung "Gesamtaufwand" für den Kaufpreis der Gesellschaftsanteile den vorliegenden Sachverhalt nicht richtig wiedergab.

Weiters erfolgte im Juni 2018 die Umbuchung der sonstigen Verbindlichkeit in der erworbenen Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH aus der Einmalkautions der Wiener Linien GmbH & Co KG in der Höhe von rd. 13,61 Mio. EUR auf Kapitalrücklage. Die Wiener Linien GmbH & Co KG verzichtete nämlich gegenüber ihrer Tochtergesellschaft Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH auf die Rückführung der Einmalkautions aus dem Jahr 1998 und aktivierte diesen Gesellschafterzuschuss ebenfalls auf ihrem Beteiligungsansatz. Diesbezüglich war vom Stadtrechnungshof Wien festzuhalten, dass auch hier keine (vorherige) Genehmigung durch den Aufsichtsrat der Wiener Linien GmbH eingeholt wurde. Gemäß Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung der Wiener Linien GmbH & Co KG wäre für einen solchen Geschäftsfall ebenfalls eine Genehmigung zwingend einzuholen gewesen.

Die Einschau zeigte, dass der Aufsichtsrat umfassend über die wirtschaftliche Gesamtstruktur des zuvor beschriebenen Share Deals informiert wurde. Allerdings stell-

te der Stadtrechnungshof Wien einen formalen Mangel im Genehmigungsprozess des Anteilerwerbes und der Gesellschafterzuschüsse sowie bei der Protokollierung dieser Geschäftsfälle im Rahmen der Berichterstattung an den Aufsichtsrat fest. Der Geschäftsführung der Wiener Linien GmbH bzw. Wiener Linien GmbH & Co KG wurde daher empfohlen, künftig jeden einzelnen Geschäftsfall sowie dessen betragsmäßige Auswirkungen richtig zu bezeichnen sowie isoliert zu betrachten und damit eine korrekte und detailliertere Berichterstattung in den Aufsichtsratssitzungen zu gewährleisten. Bei Überschreiten der festgelegten Betragsgrenzen wären die einzelnen Geschäftsfälle einer gesonderten Genehmigung durch den Aufsichtsrat zu unterziehen.

### **3.2 Erwerb weiterer Gebäudeanteile bzw. Wohnungseigentumsanteile**

Die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH erwarb mit Übergangsstichtag 1. April 2019 weitere Liegenschaftsanteile am Geschäftshaus "U3-Zentrum Park & Ride Erdberg", nämlich neun Geschäftslokale und insgesamt 4.168/72.087 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum mit 4.462 m<sup>2</sup> Fläche, wobei die Geschäftslokale ein einheitliches Kaufobjekt bildeten. Im Kaufvertrag festgehalten war, dass die Wiener Linien GmbH & Co KG bisher bereits sieben kaufgegenständliche Lokale mietweise benutzte.

Der Kaufpreis betrug insgesamt rd. 5,23 Mio. EUR und somit rd. 1.170 EUR je m<sup>2</sup>.

Mit 1. April 2019 erstellte die von beiden Vertragsparteien bevollmächtigte Rechtsanwaltskanzlei einen Nachtrag zum Kaufvertrag, da dieser eine aufschiebende Bedingung enthielt und diese fristgerecht eingetreten war. Der Kaufvertrag wurde nämlich unter der Voraussetzung abgeschlossen, dass der Aufsichtsrat der Verkäuferin den Kaufvertrag genehmigt.

Bereits im Juli 2018 unterbreitete die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH der Verkäuferin ein Angebot hinsichtlich des Erwerbes der oben genannten Geschäftslokale, wobei ein Preis pro m<sup>2</sup> in der Höhe von 1.260,-- EUR angeboten wurde. In Verhandlungen im Dezember 2018 wurde als Verhandlungsergebnis ein Preis pro m<sup>2</sup> in

der Höhe von 1.170,-- EUR erzielt. Diesbezügliche unternehmensinterne Berechnungen ergaben damit unter Zugrundelegung einer jährlichen Mietpreissteigerung von 2,5 %, der 3,5%igen Grunderwerbsteuer sowie der 1,1%igen Eintragungsgebühr, dass sich der Kauf bei einem bestimmten konzernvorgegebenen Kalkulationszinssatz nach 16 Jahren amortisieren würde.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 25. März 2019 genehmigten die beiden Gesellschafterinnen der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH die oben genannte Transaktion zum oben genannten Kaufpreis von rd. 5,23 Mio. EUR.

Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgte mittels zweier Gesellschafterzuschüsse, die in die gebundene Kapitalrücklage einzustellen waren. Die beiden Gesellschafterinnen leisteten insgesamt rd. 5,49 Mio. EUR an Gesellschafterzuschüssen entsprechend ihrer Gesellschaftsanteile, wobei auf die Wiener Linien GmbH & Co KG rd. 4,94 Mio. EUR und auf die Wiener Linien Verkehrsprojekte GmbH rd. 0,55 Mio. EUR entfielen.

Im Gesellschafterbeschluss vom 25. März 2019 wurde eingangs darauf hingewiesen, dass der Aufsichtsrat der Wiener Linien GmbH in seiner 89. Sitzung vom 19. Dezember 2018 als zuständiges Gremium antragsgemäß den Wirtschaftsplan 2019 genehmigt hatte. In diesem Wirtschaftsplan 2019 wurden u.a. die erforderlichen finanziellen Mittel für den Ankauf weiterer Wohnungseigentumsobjekte im "U3-Zentrum Park & Ride Erdberg" und der erforderliche Gesellschafterzuschuss an die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH als Käuferin genehmigt.

#### **4. Organisatorische Verhältnisse der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH und Vertragsunterlagen**

##### **4.1 Geschäftsführung, Abwicklung der Tätigkeiten durch Personal der Mieterin**

4.1.1 Die Geschäftsführung der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH wurde - wie bereits erwähnt - seit dem Erwerb der Gesellschaft von einem Geschäftsführer, welcher in Personalunion Geschäftsführer der Minderheitsgesellschafterin Wiener Linien Verkehrsprojekte GmbH als Gesellschaftervertreter und im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnisses als Prokurist bei der Wiener Linien GmbH & Co KG tätig war, wahrgenommen. Gemäß den Angaben des Geschäftsführers der Wiener



Linien Direktionsgebäude GmbH erfolgte seine Geschäftsführertätigkeit unentgeltlich und es lag auch kein schriftlicher Anstellungsvertrag mit der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH vor.

Hinsichtlich der Besetzung der Geschäftsführung in der neu erworbenen Gesellschaft war vom Stadtrechnungshof Wien festzustellen, dass keine Ausschreibung im Sinn des Stellenbesetzungsgesetzes stattfand. Dies wurde von der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH mit der bereits bestehenden Tätigkeit als Geschäftsführer der Wiener Linien Verkehrsprojekte GmbH und dem geringen erforderlichen Arbeitsausmaß der Tätigkeit bei der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH als reine Zweck- bzw. Objektgesellschaft begründet.

Darüber hinaus wurde ein Schreiben der Magistratsdirektion - Personalstelle Wiener Stadtwerke vom 2. März 2020 vorgelegt, in dem dokumentiert war, dass der beamtete Mitarbeitende beauftragt war, seine Dienstleistung im Ausmaß von zwei Stunden pro Monat rückwirkend mit Wirksamkeit 30. Mai 2018 auch in der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH zu erbringen. In diesem Schreiben wies die Magistratsdirektion - Personalstelle Wiener Stadtwerke weiters darauf hin, dass nach der DO 1994 der Mitarbeitende ein Entgelt nur mit Zustimmung des Magistrats der Stadt Wien annehmen dürfe.

4.1.2 Mit Gesellschafterbeschluss vom 27. August 2018 wurde die Geschäftsordnung der Geschäftsführung genehmigt und mit sofortiger Wirkung in Kraft gesetzt.

Nach dieser Geschäftsordnung bedurfte eine Vielzahl von Geschäften bzw. Maßnahmen der vorherigen Zustimmung durch die Generalversammlung. Beispielsweise waren der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Liegenschaften, soweit diese Maßnahmen nicht im jährlichen Wirtschaftsplan enthalten waren, sowie die Verabschiedung des jährlichen Wirtschaftsplanes genehmigungspflichtige Geschäfte bzw. Maßnahmen.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die Geschäftsführung der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH keine Wirtschaftspläne im Sinn der oben genannten

Bestimmung erstellte. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH deshalb, künftig Wirtschaftspläne im Sinn der Geschäftsordnung der Geschäftsführung zu erstellen und der Generalversammlung zur Genehmigung zeitgerecht vorzulegen.

4.1.3 In der Gesellschaft war kein eigenes Personal beschäftigt. Die neben der Geschäftsführung notwendigen Tätigkeiten im Rahmen der Wahrnehmung der Aufgaben bzw. Interessen als Vermieterin und Miteigentümerin gemäß WEG sowie die Buchhaltung der Gesellschaft erfolgten ebenfalls durch Personal der Wiener Linien GmbH & Co KG. Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass weder eine Vereinbarung zwischen der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH und der Wiener Linien GmbH & Co KG hinsichtlich der Erbringung dieser Leistungen noch eine entsprechende finanzielle Abgeltung vorlag, und empfahl daher, im Sinn der Transparenz und Kostenwahrheit die Einführung einer entsprechenden Leistungsvereinbarung zu prüfen.

## **4.2 Leasingvertrag und Mietvertrag betreffend das Direktionsgebäude**

4.2.1 Im Zuge der Einschau legte die Wiener Linien GmbH & Co KG den Leasingvertrag vom 13. März 1998, abgeschlossen zwischen der damaligen Leasinggesellschaft als Leasinggeberin und der Wiener Stadtwerke - Verkehrsbetriebe als Leasingnehmerin, vor.

Leasingobjekte waren die Miteigentumsanteile an der Liegenschaft in Erdberg im Ausmaß von 36.741/72.087 Anteilen und Geschäftshaus "U3-Zentrum Park & Ride Erdberg", verbunden mit Wohnungseigentum an den Büroräumlichkeiten Top 1.15 im Nutzflächenausmaß von rd. 36.893 m<sup>2</sup> im Bürotrakt zuzüglich rd. 2.980 m<sup>2</sup> Garagenflächen (117 Stellplätze) und rd. 98 m<sup>2</sup> Zugehørsflächen (wie Müllraum, Maschinenraum, Sesseldepot etc.) mit Adresse Wien 3, Erdbergstraße 202.

Das Leasingverhältnis begann mit Unterzeichnung des Leasingvertrages und war auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Die Leasingnehmerin verzichtete auf die Dauer von 20 Jahren ab Fälligkeit des ersten Leasingentgeltes auf das Recht der Kündigung. Der Leasingnehmerin wurde weiters ein Vorkaufsrecht eingeräumt.

Vereinbarungsgemäß hatte die Leasingnehmerin eine nicht verzinsliche und nach Beendigung des Leasingvertrages zurückzuzahlende Einmalkautions in der Höhe von rd. 187,23 Mio. ATS, umgerechnet rd. 13,61 Mio. EUR, zu leisten. Der Entgeltberechnung lagen lt. Vertrag Gesamtinvestitionskosten von rd. 894,12 Mio. ATS, umgerechnet rd. 64,98 Mio. EUR, zugrunde. Die Bestimmungen über die Höhe des monatlichen Leasingentgeltes enthielt eine Wertanpassungsklausel. Weiters hatte die Leasingnehmerin vereinbarungsgemäß die laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie Versicherungskosten zu tragen.

Der kalkulatorische Restwert betrug rd. 410,30 Mio. ATS, umgerechnet rd. 29,82 Mio. EUR. Unter den sonstigen Bestimmungen enthielt der Leasingvertrag jene Bestimmung, wonach die geleistete Einmalkautions für allfällige Mindererlöse zum kalkulatorischen Restwert als erhöhte Wertminderung aufgrund spezifischer Ausstattungen heranzuziehen wäre, falls die Leasinggeberin unmittelbar nach Ablauf des Leasingvertrages das Leasingobjekt nicht in Mindesthöhe des kalkulatorischen Restwertes verwerten könne.

Abschließend enthielt der Leasingvertrag u.a. umfangreiche Bestimmungen hinsichtlich der Weitergabe des Leasingobjektes, des Verzugs, der vorzeitigen Vertragsauflösung, der Rückgabe des Leasingobjektes sowie sonstige Bestimmungen. Unter den sonstigen Bestimmungen waren beispielsweise Meldungsbestimmungen hinsichtlich der Haftung der Stadt Wien betreffend ihres Unternehmens Wiener Stadtwerke - Verkehrsbetriebe zu nennen.

Vom Stadtrechnungshof Wien war festzuhalten, dass die Wiener Linien GmbH & Co KG bzw. die Vorgängerin Wiener Stadtwerke - Verkehrsbetriebe seit Bestehen dieses Leasingvertrages anteilige Zahlungen zur Dotierung der Rücklage für Instandhaltungen vorgenommen hatte.

4.2.2 Die nunmehrige Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH als Leasinggeberin und in weiterer Folge als Vermieterin übermittelte der Wiener Linien GmbH & Co KG

als Leasingnehmerin und in weiterer Folge als Mieterin am 30. Mai 2018 ein Angebot zur einvernehmlichen Auflösung des Leasingvertrages mit Wirkung zum 31. Mai 2018 samt Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages mit Beginn 1. Juni 2018.

Vor dem Hintergrund des Angebotes zum Abschluss eines Mietvertrages verzichtete die Leasinggeberin dabei auf eine formelle Rückstellung des Leasingobjektes.

Festgehalten wurde, dass die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH Wohnungseigentümerin des Gebäudes in Erdberg war, die Wohnungseigentumsanteile 36.741/72.087 betragen und bei Annahme dieses Mietangebotes der gegenständliche Mietvertrag hinsichtlich des Vertragsgegenstandes dem Teilanwendungsbereich des MRG unterlag. Mietgegenstand waren die Büroräumlichkeiten Top 1.15, der Bürotrakt im Nutzflächenausmaß von rd. 36.893 m<sup>2</sup> zuzüglich rd. 2.980 m<sup>2</sup> Garagenflächen (117 Stellplätze) und rd. 98 m<sup>2</sup> Zugehörflächen des als "U3-Zentrum Park & Ride Erdberg" bezeichneten Geschäftshauses.

Vom Stadtrechnungshof Wien war festzuhalten, dass das Angebot zur einvernehmlichen Auflösung des Leasingvertrages sowie das Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages konkludent von der Leasingnehmerin bzw. der Mieterin durch Überweisung der Juni-Mietzinsvorschreibung angenommen wurden.

Das Mietverhältnis begann daher mit 1. Juni 2018 und war auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wobei den Vertragspartnerinnen ein Kündigungsrecht zustand. Der Nettomietzins betrug zum Vertragsabschluss 175.703,-- EUR pro Monat und war wertgesichert, wobei festgehalten wurde, dass die Vermieterin auf die USt-Pflicht optierte, womit 20 % USt zur Verrechnung gelangten.

Hinsichtlich der vorliegenden USt-Verrechnung hielt der Stadtrechnungshof Wien fest, dass beim vorliegenden Konzernverhältnis sowohl eine finanzielle und wirtschaftliche als auch organisatorische Eingliederung vorlag, wodurch die gesetzlichen Erfordernisse betreffend umsatzsteuerliche Organschaft vorlagen. Eine Organschaft hätte zur Folge, dass die Organgesellschaft wie ein Betrieb im Unternehmen der

Organträgerin behandelt würde, wodurch Umsätze zwischen der Organträgerin und der Organgesellschaft nicht steuerbar wären und daher nicht der USt unterlägen. Die Organträgerin würde einerseits Vorsteuern aus Rechnungen geltend machen, die auf die Organgesellschaft lauten, und andererseits würde die USt-Erklärung durch die Organträgerin erfolgen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Linien GmbH & Co KG und ihrer Tochtergesellschaft Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH, im Sinn einer Verwaltungsvereinfachung die Anwendung einer umsatzsteuerlichen Organschaft zu evaluieren.

Zuzüglich zu diesem frei vereinbarten Nettomietzins hatte die Mieterin auch die Betriebskosten inkl. laufender öffentlicher Abgaben und die Dotierung der Rücklage für Instandhaltung zu tragen.

Laut Mietangebot vom 30. Mai 2018 bedurften von der Mieterin gewünschte Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietgegenstandes der ausdrücklichen Genehmigung der Vermieterin, außer es handelte sich um geringfügige, die Interessen der Vermieterin nicht negativ berührende Änderungen. Weiters war die Mieterin berechtigt, den Mietgegenstand ganz oder teilweise zu beliebigen Bedingungen an konzernverbundene Unternehmen und im Einvernehmen auch Teile an externe Dritte unterzuvermieten.

Die Vermieterin war berechtigt, den Vertrag mit sofortiger Wirkung zu beenden, wenn einer der Kündigungsgründe gemäß § 30 MRG ("Kündigung aus wichtigen Gründen") vorläge.

4.2.3 Mit Ende März 2019 richtete die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH ein Angebot zur Ergänzung des Mietvertrages an die Mieterin Wiener Linien GmbH & Co KG. Diese Vertragsergänzung trat mit 1. April 2019 in Kraft und betraf weitere Mietgegenstände, nämlich zusätzlich 4.168/72.087 Wohnungseigentumsanteile am Geschäftshaus "U3-Zentrum Park & Ride Erdberg", wodurch sich die Nutzfläche auf rd.

41.355 m<sup>2</sup> im Bürotrakt und rd. 146 m<sup>2</sup> Zugehörflächen erhöhte. Neu hinzugekommen waren neun Geschäftslokale, die die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH zuvor erworben hatte (s. Punkt 3.2).

Der monatliche Nettomietzins erhöhte sich auf 195.718,-- EUR. Durch Überweisung des Mietzinses für den Monat April 2019 kam die gegenständliche Vertragsergänzung konkludent zustande.

Die Mieterin Wiener Linien GmbH & Co KG richtete im März 2019 hinsichtlich der Höhe der Mietzinse für die angekauften zusätzlichen Flächen eine Anfrage an eine Wiener Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft. Diese bestätigte, dass ein geringerer Mietzins für das Direktionsgebäude gerechtfertigt sei, da die Wiener Linien GmbH & Co KG als Mieterin sämtliche Betriebskosten und die öffentlichen Abgaben zu tragen hat. Ebenfalls hätte sie einen vom Aufwand unabhängigen fixen Betrag für die mit der Erhaltung und Instandsetzung des Gebäudes verbundenen Aufwendungen, wie insbesondere die Kosten für die Erhaltung der Außenwände, Außenfenster, Dächer, Stiegenhäuser und Hofräume, Gas-, Strom- und Wasserleitungen, Parkplätze, Garagen, Grün- und Gartenanlagen sowie Zugangs- und Fahrwege zu tragen. Auch für die laufende Instandhaltung und Servicing des Mietgegenstandes hätte die Mieterin gemäß Mietverhältnis aufzukommen.

#### **4.3 Wohnungseigentumsvertrag, Vereinbarung betreffend Betriebskostenaufteilung, Verwaltervertrag**

4.3.1 Mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 18. März 1998 hatte die damalige Leasinggesellschaft - wie bereits erwähnt - von der damaligen grundbücherlichen Alleineigentümerin die als Wohnungseigentumsobjekt definierten Büro- und Geschäftsräumlichkeiten mit 36.893,08 m<sup>2</sup> sowie 2.980,34 m<sup>2</sup> Garagenflächen mit 117 Stellplätzen und 97,78 m<sup>2</sup> Zugehörflächen (z.B. Müllraum und Maschinenraum) erworben.

Der Vertrag enthielt u.a. Bestimmungen zur Begründung von Wohnungseigentum, zur Benützung und Verwaltung sowie Unkostenaufteilung des Wohnungseigentums-

objektes. Weiters verpflichtete er die Käuferin zu monatlichen Zahlungen in die sogenannte Reparaturrücklage.

Mit April 2017 unterzeichneten die Vertragsparteien einen Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 18. März 1998, mit dem eine bauliche Änderung - ein Geschäftslokal wurde auf zwei Geschäftslokale aufgeteilt - grundbücherlich nachgezogen wurde, wobei sich allerdings die Summe der grundbücherlichen 72.087 Wohnungseigentumsanteile nicht änderte.

4.3.2 Mit Vereinbarung vom 18. März 1998, abgeschlossen zwischen der damaligen Wiener Stadtwerke - Verkehrsbetriebe als Leasingnehmerin und der Miteigentümerin, wurde die Aufteilung der Betriebskosten geregelt. Darin enthalten war weiters neben einer Aufteilung der Instandhaltungskosten auch eine Bestimmung hinsichtlich der Aufteilung von Erträgen aus der Verwertung von Allgemeinflächen.

4.3.3 Die damalige Verwalterin war seit der Errichtung des prüfungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes als Verwalterin gemäß WEG beauftragt. Wesentliche Aspekte des Vertrages für die Verwalterin gemäß WEG waren ausschließlich im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag des Jahres 1998 geregelt. In diesem wurde auf die bestehende Verwalterin bzw. die Verwaltung hingewiesen und deren Bestellung auf unbestimmte Zeit, mindestens jedoch für die nächsten fünf Jahre, bestätigt. Weiters wurde ein wertgesichertes Honorar vereinbart, welches nunmehr für die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH im Jahr 2018 37.400,16 EUR betrug. Der Stadtrechnungshof Wien stellte bzgl. der Höhe des Verwalterhonorars fest, dass gemäß den Angaben der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeit durch Untersuchung von Marktindikatoren stattfand, aber keine Angebote von anderen Bewerberinnen bzw. Bewerbern eingeholt wurden.

4.3.4 Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die mit der Hausverwaltung beauftragte Verwalterin eine Schwestergesellschaft der damaligen Errichtungsgesellschaft innerhalb eines österreichischen Immobilienkonzerns war. Diese Errichtungsgesellschaft war zum Zeitpunkt der Einschau nach wie vor Miteigentümerin der verbliebe-

nen Wohnungseigentumsanteile am prüfungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt. Zur Vermeidung dieses potenziellen Interessenkonfliktes und im Hinblick darauf, dass es sich beim vorliegenden Wohnungseigentumsobjekt teilweise um kritische Infrastruktur handelte, empfahl der Stadtrechnungshof Wien der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH, Maßnahmen zur Vermeidung eines potenziellen Interessenkonfliktes der bestehenden Verwaltung im Hinblick auf die obigen Ausführungen zu prüfen und diese bei Bedarf zu setzen (z.B. die Verwaltung als Mehrheitseigentümerin selbst durchzuführen oder eine neue Verwalterin bzw. einen neuen Verwalter zu bestellen etc.).

4.3.5 Weiters war vom Stadtrechnungshof Wien festzuhalten, dass im oben genannten Vertrag die Vertragsbestimmungen nur allgemein gehalten waren und sich dieser Vertrag auf das WEG 1975 bezog. Beispielsweise waren keine Bestimmungen hinsichtlich eines wertgrenzen- und laufzeitbezogenen Zustimmungserfordernisses der Mehrheitseigentümerin bei der Vermietung allgemeiner Flächen, der Vergabe von Erhaltungsarbeiten und Dienstleistungen (wie z.B. Versicherungen, Reinigungsarbeiten, Objektschutz etc.) sowie dem Abschluss von diesbezüglichen Verträgen enthalten.

Darüber hinaus war die Vorgangsweise bei Beschlussfassungen der Wohnungseigentümerinnen sowie bei Zahlungsrückständen der Wohnungseigentümerinnen (Mahnungen und Klagen) nicht näher definiert.

Weiters war die Vorgabe der Führung von Eigenkonten für die Zahlungen im Zusammenhang mit den Betriebskosten und der Rücklage für Instandhaltungen nach dem WEG ein wesentlicher Bestandteil einer Verwaltervereinbarung, welche ebenfalls nicht näher erläutert war.

Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien wären - unabhängig von einem Wechsel der Verwaltung - die vorhandenen Regelungen hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung und der Rücklage für Instandhaltungen (Aufteilung, Rechnungslegung und Einschaurechte der Wohnungseigentümerinnen sowie Einführung von Eigenkonten) zu konkretisieren und auf Basis des gültigen WEG zu überarbeiten.



#### **4.4 Sonstige Verträge (Untermietverträge, Dienstbarkeiten, Benutzungsbewilligungen)**

4.4.1 Die Wiener Linien GmbH & Co KG als Bestandgeberin schloss am 1. März 2018 mit der Telereal Telekommunikationsanlagen GmbH als Bestandnehmerin einen Bestandvertrag betreffend Anbringung einer Mobilfunkanlage samt technischem Zubehör am Dach des Direktionsgebäudes ab, wobei die Wiener Linien GmbH & Co KG als Eigentümerin dieses Gebäudes bezeichnet wurde. Der Bestandvertrag war auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und sah Kündigungsmöglichkeiten vor, jedoch wurde ein zehnjähriger Kündigungsverzicht vereinbart. Das wertgesicherte Entgelt betrug netto 852,31 EUR pro Monat und war auf ein Konto der Wiener Linien GmbH & Co KG einzuzahlen.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die Wiener Linien GmbH & Co KG zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses des oben genannten Bestandvertrages nicht Eigentümerin des Direktionsgebäudes, sondern Leasingnehmerin und in weiterer Folge Mieterin war, womit es sich bei diesem Bestandvertrag um einen Untermietvertrag handelte. Die dafür notwendige Anzeige bei der damaligen Leasinggeberin sowie die Zustimmung der Miteigentümerin für das im Gemeinschaftseigentum befindliche Dach wurde dem Stadtrechnungshof Wien im Zuge der Einschau nicht nachgewiesen. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH, die rechtlichen Rahmenbedingungen dieses Bestandvertrages sicherzustellen.

4.4.2 Die Wiener Linien GmbH & Co KG als Vermieterin schloss am 20. November 1999 mit einem österreichischen Telekomunternehmen einen Standortmietvertrag betreffend Errichtung und Betrieb einer Funkübertragungsstation einschließlich Antennenanlage am Dach des Direktionsgebäudes ab. Dieser Mietvertrag war auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und sah Kündigungsmöglichkeiten vor, jedoch wurde ein beiderseitiger Kündigungsverzicht bis 1. Dezember 2002 vereinbart. Das monatliche Entgelt war wertgesichert und auf ein genanntes Konto der Vermieterin einzuzahlen.

Mit 1. Dezember 2002 schloss die Wiener Linien GmbH & Co KG als Vermieterin einen weiteren Standortmietvertrag betreffend Errichtung und Betrieb einer Telekommunikationsanlage am Dach des Direktionsgebäudes mit einem österreichischen Telekommunikationsunternehmen ab. Dieser Mietvertrag war auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wobei ein beiderseitiger Kündigungsverzicht bis zum 31. Dezember 2007 vereinbart wurde. Zusätzlich zum wertgesicherten monatlichen Entgelt war von der Mieterin eine monatliche Verwaltungsabgabe zu leisten.

Bei den beiden genannten Standortmietverträgen handelte es sich um Untermietverträge, wofür Anzeigen bei der damaligen Leasinggeberin sowie die Zustimmung der Miteigentümerin für das im allgemeinen Gemeinschaftseigentum befindliche Dach notwendig wären. Im Zuge der Einschau konnten diese jedoch dem Stadtrechnungshof Wien nicht nachgewiesen werden. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Linien GmbH & Co KG deshalb, die rechtlichen Rahmenbedingungen dieser Untermietverträge sicherzustellen.

4.4.3 Die damalige Leasinggesellschaft und die Miteigentümerin sowie die Eigentümerin einer angrenzenden Liegenschaft verpflichteten sich Anfang des Jahres 2016 gegenüber einem österreichischen Verein als Dienstbarkeitsberechtigten, der auf der angrenzenden Liegenschaft die Errichtung eines Gebäudes samt Nebenanlagen plante, zu einer Dienstbarkeit. Diese betraf die Errichtung, den Bestand, die Instandhaltung, die Betreuung, die Nutzung und den Abbruch einer Brückenkonstruktion als Übergang bzw. Durchgang zur Verbindung der Gebäudekomplexe. Dieser umfangreiche Dienstbarkeitsvertrag war auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, würde jedoch mit Einstellung des Betriebes der U-Bahn oder eines an deren Stelle tretenden öffentlichen Verkehrsmittels an der Station automatisch enden. Weiters war die Kündigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr, wenn die Aufrechterhaltung der Dienstbarkeit unter Abwägung der Interessen aller Vertragsparteien unzumutbar würde, möglich.

Der Dienstbarkeitsvertrag war im Grundbuch eingetragen worden.

Das jährliche Dienstbarkeitsentgelt betrug netto 1.500,-- EUR (zuzüglich 20 % USt) und war wertgesichert von der bzw. dem Dienstbarkeitsberechtigten an die Dienstbarkeitsverpflichteten zu entrichten. Der Stadtrechnungshof Wien stellte diesbezüglich fest, dass dieses Dienstbarkeitsentgelt nicht in den Geschäftsbüchern bzw. in der Buchhaltung der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH erfasst war.

Gemäß Aussage der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH erfolgte die Vereinbarung des Dienstbarkeitsentgeltes durch die Verwalterin des Direktionsgebäudes, die Verbuchung erfolgte durch diese direkt in die Rücklage für Instandhaltungen der Eigentümergemeinschaft. In diesem Zusammenhang verwies der Stadtrechnungshof Wien auf die bereits erwähnte Vereinbarung aus dem Jahr 1998 über die Aufteilung von Erträgen aus der Verwertung von Allgemeinflächen, welche eine Überweisung der anteiligen Erträge an die damalige Wiener Stadtwerke - Verkehrsbetriebe als Leasingnehmerin vorsah. Zur Sicherstellung der korrekten Zuordnung und Verbuchung von Erträgen aus Dienstbarkeitsverträgen empfahl der Stadtrechnungshof Wien der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH, den vorliegenden Sachverhalt einer rechtlichen Prüfung zu unterziehen und bei Bedarf die diesbezüglichen Vereinbarungen bzw. Verrechnungen zu adaptieren.

Abbildung 10: Brückenkonstruktion als Übergang zur Verbindung zum angrenzenden Gebäude



Quelle: Wiener Linien GmbH & Co KG

Das Foto zeigt die ca. 200 m lange geschwungene Brücke. Sie ruht auf Stelzen und ist ca. 6 m hoch.

4.4.4 Im Zuge der Begehungen des Direktionsgebäudes wurden vom Stadtrechnungshof Wien auch Räumlichkeiten und Flächen unmittelbar unter dem Dach des Gebäudes im sechsten Obergeschoß besichtigt. Es befanden sich dort diverse Anlagen und Installationseinrichtungen, welche vor allem der Belüftung und Klimatisierung des Direktionsgebäudes dienten.

Gemäß den Angaben der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH und der Wiener Linien GmbH & Co KG handelte es sich bei diesen Räumen bzw. Flächen um allgemeine Teile des Direktionsgebäudes. Diese Anlagen und Gerätschaften sowie Installationseinrichtungen waren für die Miteigentümerinnen und deren Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmer errichtet worden. Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass für die Benutzung der Räumlichkeiten bzw. Flächen unter dem Dach des Direktionsgebäudes im sechsten Obergeschoß mangels Nutzungsvereinbarungen zwischen den Miteigentümerinnen die Rechtssicherheit nicht gewährleistet war. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH daher, entsprechende Nutzungsvereinbarungen abzuschließen.

4.4.5 Im Zuge der Begehungen des Direktionsgebäudes wurde vom Stadtrechnungshof Wien der Heizraum bzw. Maschinenraum im Untergeschoß des Direktionsgebäudes besichtigt. Hier befanden sich Anlagen und Gerätschaften zur Heizung- und Warmwasseraufbereitung für die Miteigentümerinnen und Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmer des Direktionsgebäudes, welche mit Fernwärme versorgt wurden.

Hinsichtlich der Heizungs- und Warmwasseraufbereitung des Wohnungseigentumsobjektes wurden die damaligen Heizbetriebe Wien - nunmehrige Wien Energie GmbH - im vorliegenden Eigentumswohnungsvertrag als zuständig für die Beheizung und die Verrechnung der Heizkosten erklärt. Sie schloss mit den jeweiligen Objekt-

nutzerinnen - somit den Miteigentümerinnen und Bestandvertragsnehmerinnen bzw. Bestandvertragsnehmern - Einzellieferungsverträge ab. Die dem Stadtrechnungshof Wien vorliegenden Wärmelieferungs-Einzelverträge enthielten in einem Fall den Hinweis, dass es sich bei der Heizanlage um eine "Kundenanlage" handelte, und dass die Kunden für die laufende Instandhaltung und Betriebsbereitschaft der heizungstechnischen Einrichtungen im Objekt verantwortlich waren. Gemäß den Angaben der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH befand sich der im Raum befindliche Umformer im Eigentum der Wien Energie GmbH, der Warmwasserboiler (Kessel) hingegen im Eigentum der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH. Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass hinsichtlich des Umformers die Erteilung einer formalen Nutzungsbewilligung nicht nachgewiesen wurde.

## **5. Wirtschaftliche Entwicklung der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH, dargestellt anhand des Zahlenwerkes der Jahresabschlüsse**

### **5.1 Allgemeines**

5.1.1 Im Zuge seiner Einschau wurde dem Stadtrechnungshof Wien der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 der damaligen Leasinggesellschaft vorgelegt. Dieser enthielt ordnungsgemäß die Unterschriften der damaligen beiden Geschäftsführer. Der Jahresabschluss war nicht von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft worden, da es sich bei der Gesellschaft gemäß UGB um eine kleine Kapitalgesellschaft handelte, die somit nicht prüfungspflichtig war. Der Jahresabschluss enthielt im Anhang den Hinweis, dass die Gesellschaft ein Konzernunternehmen eines österreichischen Finanzinstitutes war und somit in dessen Konsolidierungskreis einbezogen wurde.

5.1.2 Weiters wurde dem Stadtrechnungshof Wien der von einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellte Bericht über die Ergebnisse der Prüfung des Jahresabschlusses der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH zum 31. Dezember 2018 vorgelegt. Dieser war mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden, womit bestätigt wurde, dass er den gesetzlichen Vorschriften entsprach und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft sowie der Ertragslage in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsät-

zen ordnungsmäßiger Buchführung vermittelte. Weiters enthielt der Jahresabschluss jenen Hinweis, dass es sich um eine freiwillige Abschlussprüfung handelte und die Gesellschaft im Sinn des UGB als kleine Kapitalgesellschaft keinen Lagebericht erstellt hatte.

Der Anhang enthielt Vermerke über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und daher auch den Hinweis auf den am 2. Juli 2018 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag. Allerdings wurde in diesem Vermerk nur der Ergebnisabführungsbeitrag an die Wiener Linien Verkehrsprojekte GmbH angeführt und jener an die Wiener Linien GmbH & Co KG außer Acht gelassen. Somit wich die Angabe im Anhang von jener in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ergebnisabführung ab. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH, künftig im Anhang zum Jahresabschluss beide Ergebnisabführungsbeträge anzugeben.

In der zweiten ordentlichen Generalversammlung der beiden Gesellschafterinnen der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH am 5. Juli 2019 wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 festgestellt und hinsichtlich der Verwendung des Bilanzgewinnes auf den Ergebnisabführungsvertrag verwiesen.

5.1.3 Im Zuge der Einschau erstellte die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH Anfang Jänner 2020 einen vorläufigen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019. Die diesbezüglichen Saldenlisten wurden dem Stadtrechnungshof Wien übergeben.

5.1.4 Die folgende Darstellung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft - getrennt nach Vermögens- und Kapitalstruktur sowie Ertragslage - basierte auf dem Zahlenwerk der beiden oben genannten Jahresabschlüsse 2017 und 2018 sowie dem vorläufigen Jahresabschluss 2019. Die Cashflows zur Beurteilung der Finanzlage wurden vom Stadtrechnungshof Wien anhand der Praktikermethode selbst berechnet.

## 5.2 Vermögensstruktur

5.2.1 Die folgende Tabelle zeigt die Vermögensstruktur der nunmehrigen Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH zu den jeweiligen Bilanzstichtagen der Geschäftsjahre 2017 bis 2019 (gerundete Beträge in Mio. EUR):

Tabelle 1: Entwicklung der Vermögensstruktur der nunmehrigen Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH

Aktiva	Jahresabschluss zum		
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	29,57	28,75	32,49
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,01	0,01	0,01
II. Guthaben bei Kreditinstituten	-	1,20	2,06
C. Rechnungsabgrenzungsposten	-	-	-
Summe Aktiva/Gesamtvermögen	29,58	29,97	34,56

Quelle: Jahresabschlüsse der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH

5.2.2 Das ausgewiesene Anlagevermögen zeigte den Buchwert des Direktionsgebäudes, der im Zeitablauf um die laufende Abschreibung vermindert wurde. Der Erwerb weiterer Gebäudeanteile bzw. Wohnungseigentumsanteile (Kaufpreis samt Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühren und Transaktionskosten) im Jahr 2019 schlug sich in der ausgewiesenen Erhöhung des Buchwertes nieder.

Die sonstigen Forderungen wiesen Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus. Das Guthaben bei Kreditinstituten war auf die Vereinnahmung der Mieterlöse zurückzuführen.

## 5.3 Kapitalstruktur

5.3.1 In der folgenden Tabelle wurde die Kapitalstruktur der nunmehrigen Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH zu den jeweiligen Bilanzstichtagen der Geschäftsjahre 2017 bis 2019 dargestellt (gerundete Beträge in Mio. EUR):

Tabelle 2: Entwicklung der Kapitalstruktur der nunmehrigen Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH

Passiva	Jahresabschluss zum		
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
A. Eigenkapital			
I. Eingefordertes, einbezahltes und übernommenes Stammkapital	0,03	0,03	0,03
II. Kapitalrücklagen	-	28,43	33,92
III. Bilanzgewinn	4,73	-	0,53
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	-	-	-
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11,13	-	-
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-	1,26	-
3. Sonstige Verbindlichkeiten	13,69	0,25	0,08
D. Rechnungsabgrenzungsposten	-	-	-
Summe Passiva/Gesamtvermögen	29,58	29,97	34,56

Quelle: Jahresabschlüsse der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH

5.3.2 Der zum Jahresabschluss 31. Dezember 2017 ausgewiesene Bilanzgewinn wurde noch vor dem Verkauf der Anteile an der Gesellschaft, nämlich am 27. März 2018, an die damalige Eigentümerin ausgeschüttet, wobei diese Ausschüttung fremdfinanziert worden war. In den sonstigen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2017 war die zuvor erwähnte Einmalkautions der Leasingnehmerin in der Höhe von rd. 13,61 Mio. EUR enthalten.

Wie bereits erwähnt, beinhaltete der Kauf- und Abtretungsvertrag jene Bestimmung, wonach die beiden Käuferinnen der Gesellschaftsanteile die Refinanzierungsverbindlichkeit (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten) zur Gänze abzudecken hatten. Diese Abdeckung bzw. direkte Zahlungen der beiden Käuferinnen an die Verkäuferin der Gesellschaftsanteile stellte - wie bereits erwähnt - einen Gesellschafterzuschuss bei der erworbenen Gesellschaft dar, der in den Kapitalrücklagen zu erfassen war. Ebenfalls schlug sich die nicht zurückbezahlte und einbehaltene Einmalkautions der Leasingnehmerin in den Kapitalrücklagen nieder, da auch dies einen Gesellschafterzuschuss darstellte, weil die Leasingnehmerin Käuferin der Gesellschaftsanteile war. Wie bereits erwähnt, finanzierte die Gesellschaft den Kauf weiterer Gebäu-



deteile bzw. Wohnungseigentumsanteile durch weitere Gesellschafterzuschüsse, die ebenfalls in der Kapitalrücklage ausgewiesen waren.

Die zum 31. Dezember 2018 ausgewiesene Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen betraf die Ergebnisüberrechnung auf Basis des abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages. Durch die Überweisung an die Gesellschafterinnen fiel diese sonstige Verbindlichkeit im Laufe des Jahres 2019 weg. In der vorläufigen Bilanz zum 31. Dezember 2019 war noch ein Bilanzgewinn ausgewiesen. Mit endgültiger Fertigstellung der Bilanz wäre dieser auf Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen umzubuchen.

Abschließend war vom Stadtrechnungshof Wien festzuhalten, dass die vorläufige Bilanz zum 31. Dezember 2019 zeigte, dass die geprüfte Gesellschaft zum überwiegenden Teil, nämlich zu rd. 99,8 % eigenfinanziert (Eigenkapitalquote) war und nur geringe sonstige Verbindlichkeiten auswies.

## 5.4 Ertragslage

5.4.1 In der nachfolgenden Tabelle wurde die Ertragslage der nunmehrigen Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH für die Geschäftsjahre 2017 bis 2019 dargestellt (gerundete Beträge in Mio. EUR):

Tabelle 3: Entwicklung der Ertragslage der nunmehrigen Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH

	01.01. bis 31.12.2017	01.01. bis 31.12.2018	01.01. bis 31.12.2019
1. Umsatzerlöse	2,62	2,33	2,29
2. Abschreibungen			
a) Auf Sachanlagen	-1,74	-0,87	-1,77
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,02	-0,02	-
4. Betriebsergebnis	0,86	1,44	0,52
5. Sonstige Zinsen u.ä. Erträge	-	-	-
6. Finanzergebnis	-	-	-
7. Ergebnis vor Steuern	0,86	1,44	0,52
8. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,01	-0,19	-
9. Ergebnis nach Steuern	0,85	1,25	0,52
10. Jahresüberschuss	0,85	1,25	0,52

	01.01. bis 31.12.2017	01.01. bis 31.12.2018	01.01. bis 31.12.2019
11. Auflösung von Kapitalrücklagen	5,23	-	-
12. Gewinnvortrag/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-1,36	-	-
13. Ergebnisüberrechnung	-	-1,25	-
14. Bilanzgewinn	4,72	-	0,52

Quelle: Jahresabschlüsse der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH

5.4.2 Die ausgewiesenen Umsatzerlöse betrafen im Wesentlichen die Leasing- bzw. Mietentgelte.

Die unterschiedliche Höhe der Abschreibungen auf Sachanlagen im Betrachtungszeitraum war auf eine steuerrechtliche Korrekturbuchung im Jahr 2018 zurückzuführen. Der bisherige Abschreibungssatz von 3 % wurde in diesem Jahr auf 2,5 % umgestellt, und die Vorjahresabschreibungsbeträge wurden in Summe berichtigt.

Um die bereits erwähnte Gewinnausschüttung des Jahres 2018 zu ermöglichen, wurden für das Geschäftsjahr 2017 sämtliche Kapitalrücklagen aufgelöst.

Gemäß den unternehmensrechtlichen Bestimmungen hatte die Organgesellschaft Gewinne oder Verluste, die aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages an die Organträgerin zu überrechnen waren, gesondert in der Gewinn- und Verlustrechnung nach den Zuweisungen zu Rücklagen und vor dem Gewinnvortrag (Verlustvortrag) als Aufwand oder Ertrag auszuweisen.

Im vorläufigen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 war noch ein vorläufiger Bilanzgewinn ausgewiesen, der mit Fertigstellung des Jahresabschlusses auf die Ergebnisüberrechnung umzubuchen war.

Zusammenfassend war hinsichtlich der Ertragslage vom Stadtrechnungshof Wien festzuhalten, dass die geprüfte Gesellschaft im gesamten dreijährigen Betrachtungszeitraum positive Jahresüberschüsse auswies.

## 5.5 Finanzlage: Cashflows aus dem Ergebnis

5.5.1 Die Entwicklung der Finanzlage der Geschäftsjahre 2017 bis 2019 stellte sich anhand der Cashflows aus dem Ergebnis (Praktikermethode) im Zeitablauf wie folgt dar (gerundete Beträge in Mio. EUR):

Tabelle 4: Entwicklung der Cashflows aus dem Ergebnis der nunmehrigen Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH

	01.01. bis 31.12.2017	01.01. bis 31.12.2018	01.01. bis 31.12.2019
Jahresüberschuss	0,85	1,25	0,52
+ Abschreibungen auf Sachanlagen	1,74	0,87	1,77
Cashflow aus dem Ergebnis	2,59	2,12	2,29

Quelle: Eigene Berechnungen des Stadtrechnungshofes Wien

5.5.2 Die hohen positiven Cashflows aus dem Ergebnis im Vergleich zu den Umsatzerlösen resultierten aus der Tatsache, dass - außer den Abschreibungen auf Sachanlagen - kaum Aufwendungen anfielen.

## 6. Feststellungen zur Buchhaltung und zu den Jahresabschlüssen der nunmehrigen Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH

### 6.1 Allgemeines

Wie bereits erwähnt, wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH einer freiwilligen Abschlussprüfung durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unterzogen und erhielt einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde keiner freiwilligen Abschlussprüfung unterzogen. Beim Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 handelte es sich um einen vorläufigen Jahresabschluss, der noch nicht von der Geschäftsführung unterzeichnet war.

### 6.2 Erfassung der laufenden Geschäftsfälle in der Buchhaltung

6.2.1 Bis zum 31. Mai 2018 handelte es sich bei den Zahlungen, aufgrund der Verpflichtungen der Wiener Linien GmbH & Co KG als Leasingnehmerin und Nutzerin des Leasinggegenstandes, um Leasingraten und um übernommene Betriebskosten sowie um übernommene Zahlungen zur Dotierung der Rücklage für Instandhaltung-

gen. Die damalige Leasinggesellschaft hatte als Leasinggeberin sämtliche Zahlungen betreffend Betriebskosten und Dotierung der Rücklage für Instandhaltungen an die Wiener Linien GmbH & Co KG als Leasingnehmerin überbunden, wodurch die Wiener Linien GmbH & Co KG diese direkt an die Verwalterin der Eigentümergemeinschaft entrichtete. Die damalige Leasinggesellschaft verbuchte die erhaltenen Leasingraten als Umsatzerlöse.

6.2.2 Ab dem 1. Juni 2018 handelte es sich um Zahlungen aus einem Mietverhältnis zwischen der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH als Vermieterin des Mietgegenstandes und der Wiener Linien GmbH & Co KG als Mieterin. Anstelle der Leasingrate wurde nunmehr von der Wiener Linien GmbH & Co KG ein Mietzins an die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH bezahlt und von dieser als Umsatzerlös ergebniswirksam verbucht. Bezüglich der Zahlungen der Betriebskosten und der Dotierung der Rücklage für Instandhaltungen behielt die Wiener Linien GmbH & Co KG die bisherige Vorgehensweise bei und entrichtete diese direkt an die Verwalterin. Der Stadtrechnungshof Wien hielt diesbezüglich fest, dass somit nur der Mietzins in den Büchern der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH erfasst und als Umsatzerlöse ausgewiesen war.

Gemäß dem oben genannten Mietvertrag hatte die Wiener Linien GmbH & Co KG als Mieterin neben dem Mietzins auch die Betriebskosten sowie die Dotierung der Rücklage für Instandhaltungen zu tragen, allerdings enthielt dieser keine Regelungen über die vorgesehenen Zahlungsflüsse.

Eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Wiener Linien GmbH & Co KG und der Eigentümergemeinschaft - die eine eigene Rechtspersönlichkeit mit Teilrechtsfähigkeit darstellte - bzw. der Verwalterin als Vertreterin der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich der direkten Bezahlungen der Betriebskosten und Dotierung der Rücklage wurde dem Stadtrechnungshof Wien im Zuge der Einschau nicht vorgelegt. Der Stadtrechnungshof Wien konnte somit auch nicht feststellen, ob die Wiener Linien GmbH & Co KG als Mieterin ein Einschaurecht in die Betriebskostenabrechnungen der Eigentümergemeinschaft hatte und inwieweit sie Einfluss auf diese Abrechnung nehmen konnte.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Linien GmbH & Co KG daher, die derzeit bestehende Verrechnungs- und Zahlungspraxis bzgl. der Betriebskosten und der Rücklage für Instandhaltungen samt Einschaurecht mittels schriftlicher Vereinbarung abzubilden oder die Zahlungen für Betriebskosten und Rücklage für Instandhaltungen künftig an die Miteigentümerin als Vermieterin zu entrichten, welche diese an die Verwalterin bzw. Eigentümergemeinschaft weiterzuleiten hätte.

### **6.3 Rücklage für Instandhaltungen und Bankguthaben aus der Rücklage für Instandhaltungen**

6.3.1 Nach dem WEG hatte die Verwalterin alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen hinsichtlich der Rücklage für Instandhaltungen entweder über ein für jede Wohnungseigentümerin einsehbares Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder über ein ebenso einsehbares Anderkonto durchzuführen. Nach der herrschenden Lehre und Literatur war die Eigentümergemeinschaft wirtschaftliche Eigentümerin dieser Konten bzw. Bankkonten.

6.3.2 Im Zuge der Einschau legte die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH jeweils Auszüge zweier Bankkonten zum 31. Dezember 2017, 31. Dezember 2018 und 31. Dezember 2019 betreffend die Rücklage für Instandhaltungen vor. Diese beiden Bankkonten wurden von der Verwalterin, die für beide Bankkonten zeichnungsberechtigt war, geführt bzw. verwaltet. Bei einem Bankkonto handelte es sich um ein Festgeldkonto, um höhere Zinserträge zu erzielen, auf dem anderen Bankkonto fanden alle Ein- und Auszahlungen betreffend die Rücklage für Instandhaltungen statt. Die entsprechenden Gesamtguthaben betragen zum 31. Dezember 2017 rd. 1,50 Mio. EUR, zum 31. Dezember 2018 rd. 1,34 Mio. EUR und zum 31. Dezember 2019 rd. 1,15 Mio. EUR. Der Anteil an diesem Gesamtguthaben für die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH betrug lt. ihren Angaben auf Basis der Nutzungsvereinbarungen bzw. auf Basis ihres Anteiles an der Eigentümergemeinschaft 80,05 %.

In den von der Verwalterin übermittelten Jahresabrechnungen der gesamten Rücklage für Instandhaltungen per 31. Dezember 2017 war eine um 9.432,36 EUR niedri-

gere und per 31. Dezember 2018 eine um 117.530,10 EUR höhere Betragssumme als auf den Bankkontoauszügen dargestellt. Die Jahresabrechnung der Rücklage für Instandhaltungen per 31. Dezember 2019 lag noch nicht vor, da sie gemäß WEG erst per Juni 2020 zu legen war. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH, die richtige Höhe der Rücklage für Instandhaltungen für die gesamte Eigentümergemeinschaft bzw. ihres Anteiles als Wohnungseigentümerin zu ermitteln.

6.3.3 Der Stadtrechnungshof Wien stellte weiters fest, dass die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH ihre beiden anteiligen Bankguthaben - obwohl sie wirtschaftliche Eigentümerin war - bzw. ihren Anteil an der Rücklage für Instandhaltungen nicht in ihren Büchern erfasste. Dadurch fehlte auch ein entsprechender Ausweis in den vorliegenden Jahresabschlüssen, womit die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH ihre Finanz- und Vermögenslage nur eingeschränkt richtig dargestellt hatte.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH, die Rücklage für Instandhaltungen in ihren Büchern zu erfassen.

## **7. Feststellungen**

### **7.1 Gesellschafterbeschluss vom 20. Dezember 2018**

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages der Gesellschafterbeschluss der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH über die genannte Gewinnausschüttung nicht angewendet wurde (s. Punkt 2.3.1).

### **7.2 Verwaltungshonorar**

Der Stadtrechnungshof Wien stellte bzgl. der Höhe des Verwalterhonorars fest, dass gemäß den Angaben der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeit durch Untersuchung von Marktindikatoren stattfand, aber keine Angebote von anderen Bewerberinnen bzw. Bewerbern eingeholt wurden (s. Punkt 4.3.3).

### **7.3 Sonstige Verträge - Nutzungsbewilligung**

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass hinsichtlich des Umformers die Erteilung einer formalen Nutzungsbewilligung nicht nachgewiesen wurde.

### **8. Zusammenfassung der Empfehlungen**

Gemeinsame Empfehlungen an die Wiener Linien GmbH & Co KG, die Wiener Linien GmbH und die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH:

Empfehlung Nr. 1:

Im Sinn der Transparenz und Kostenwahrheit wäre bzgl. der Erbringung und Abgeltung der Leistungen für die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH die Einführung einer entsprechenden Leistungsvereinbarung zu prüfen (s. Punkt 4.1.3).

Stellungnahme der Wiener Linien GmbH & Co KG, der Wiener Linien GmbH und der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH:

Die Konstruktion wurde deshalb gewählt, weil es dadurch insgesamt zu einer Kostenminimierung kommt. Als Special Purpose Entity, sogenannte SPE, ist der einzige Geschäftszweck der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH die Vermietung des Direktionsgebäudes an die Wiener Linien GmbH & Co KG. Deshalb befindet sie sich auch nicht im unmittelbaren Wettbewerb am Markt.

Aus dem Blickwinkel der Verwaltungsökonomie und aufgrund der Geringfügigkeit der entstehenden administrativen Kosten wird daher von einer Weiterverrechnung durch die Wiener Linien GmbH & Co KG Abstand genommen. Darüber hinaus würde sich durch eine Verlagerung der Kosten zur Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH im Ergebnis nur eine geringere Ausschüttungsbasis über die Ergebnisabführungsverträge ergeben.

## Empfehlung Nr. 2:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, im Sinn einer Verwaltungsvereinfachung die Anwendung einer umsatzsteuerlichen Organschaft zu evaluieren (s. Punkt 4.2.2).

### Stellungnahme der Wiener Linien GmbH & Co KG, der Wiener Linien GmbH und der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH:

Die Anwendbarkeit einer umsatzsteuerlichen Organschaft wurde geprüft, mit dem Ergebnis, dass diese zwischen der Wiener Linien GmbH & Co KG und der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH grundsätzlich ohne Gefährdung des steuerlichen Vorteiles des Erwerbsvorganges möglich wäre. Nach weiterer Analyse der dafür notwendigen Schritte sind die Wiener Linien GmbH & Co KG, die Wiener Linien GmbH und die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH allerdings zu dem Schluss gekommen, dass sich auf Basis einer USt-Organschaft kein wesentlicher wirtschaftlicher Vorteil für die beiden Gesellschaften ergeben würde. Dagegen aber würde ein prozessualer Nachteil bei der Abwicklung der Buchhaltungstätigkeiten entstehen.

Empfehlungen an die Wiener Linien GmbH & Co KG und die Wiener Linien GmbH:

### Empfehlung Nr. 1:

Es wurde empfohlen, künftig Investitionsanalysen und damit einhergehende Berichte an den Aufsichtsrat präziser bzw. umfassender zu erstellen (s. Punkt 3.1.3).

### Stellungnahme der Wiener Linien GmbH & Co KG und der Wiener Linien GmbH:

Bei künftigen Projekten in vergleichbarer Ausgestaltung wird die Empfehlung berücksichtigt.

Bezüglich der angesprochenen Berichterstattung an den Aufsichtsrat wird auch auf die Stellungnahme zur Empfehlung Nr. 2



an die Wiener Linien GmbH & Co KG und die Wiener Linien GmbH verwiesen.

#### Empfehlung Nr. 2:

Für eine korrekte und detailliertere Berichterstattung in den Aufsichtsratssitzungen wären jeder einzelne Geschäftsfall und dessen betragsmäßige Auswirkungen zu bezeichnen bzw. isoliert zu betrachten. Bei Überschreiten der festgelegten Betragsgrenzen wären die einzelnen Geschäftsfälle einer gesonderten Genehmigung durch den Aufsichtsrat zu unterziehen (s. Punkt 3.1.7).

#### Stellungnahme der Wiener Linien GmbH & Co KG und der Wiener Linien GmbH:

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Aufsichtsratsprotokolle nur Ergebnisprotokolle darstellen und deswegen nicht das gesprochene Wort wiedergeben. Dementsprechend wurde vollständig und umfassend berichtet. Schließlich handelt es sich bei den Aufsichtsratsmitgliedern um kundige Personen, die aufgrund ihrer Fachkenntnis für die Position des Aufsichtsrates ausgewählt wurden. Der Aufsichtsrat hatte daher die vollständige Aufklärung und Kenntnis des Geschäftes.

Trotzdem sind die Wiener Linien GmbH & Co KG und die Wiener Linien GmbH der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien nachgekommen. Entsprechend hat der Aufsichtsrat der Wiener Linien GmbH am 30. Juni 2020 in seiner 95. Aufsichtsratssitzung beschlossen, die gegenständlichen Gesellschafterzuschüsse nachträglich zu genehmigen.

#### Empfehlung Nr. 3:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die für die Untermietverträge erforderlichen rechtlichen Rahmenbedingungen sicherzustellen (s. Punkt 4.4.2).

Stellungnahme der Wiener Linien GmbH & Co KG und der Wiener Linien GmbH:

Die Wiener Linien GmbH & Co KG und die Wiener Linien GmbH kommen der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien nach.

Empfehlung Nr. 4:

Die derzeit bestehende Verrechnungs- und Zahlungspraxis bzgl. der Betriebskosten und der Rücklage für Instandhaltungen samt Einschaurecht wäre mittels schriftlicher Vereinbarung abzubilden oder die Zahlungen für Betriebskosten und Rücklage für Instandhaltungen künftig an die Miteigentümerin als Vermieterin zu entrichten, welche diese an die Verwalterin bzw. Eigentümergemeinschaft weiterzuleiten hätte (s. Punkt 6.2.2).

Stellungnahme der Wiener Linien GmbH & Co KG und der Wiener Linien GmbH:

Die ohnehin bestehende und in der Praxis funktionierende konkludente Vereinbarung zwischen der Wiener Linien GmbH & Co KG und der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH wird ergänzend einer Verschriftlichung zugeführt. Ein diesbezüglicher Kontakt mit der Hausverwaltung ist bereits erfolgt und die Erledigung ist in Arbeit.

Empfehlungen an die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH:

Empfehlung Nr. 1:

Künftig wären Wirtschaftspläne im Sinn der Geschäftsordnung der Geschäftsführung zu erstellen und der Generalversammlung zur Genehmigung zeitgerecht vorzulegen (s. Punkt 4.1.2).

Stellungnahme der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH:

Die Berichterstattung war zum Zeitpunkt der Prüfung bereits im Aufbau. Mit der IFRS-Einführung wurde ein entsprechendes Berichtswesen bereits für das Geschäftsjahr 2020 im Zusammen-

hang mit der Konzernberichterstattung aufgebaut. Ab dem Planungsjahr 2021 wird der Wirtschaftsplan einem Genehmigungsprozess durch die Generalversammlung unterzogen.

#### Empfehlung Nr. 2:

Zur Vermeidung eines potenziellen Interessenkonfliktes und da es sich beim vorliegenden Wohnungseigentumsobjekt teilweise um kritische Infrastruktur handelte, wurde der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH empfohlen, Maßnahmen zur Vermeidung eines potenziellen Interessenkonfliktes der bestehenden Verwaltung im Hinblick auf die obigen Ausführungen zu prüfen und diese bei Bedarf zu setzen (z.B. die Verwaltung selbst durchzuführen oder eine neue Verwalterin bzw. einen neuen Verwalter zu bestellen etc.) (s. Punkt 4.3.4).

#### Stellungnahme der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH:

Die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH wird die aufgeworfenen Fragestellungen evaluieren und danach zweckdienlich erscheinende Maßnahmen einleiten. Ein diesbezüglicher Kontakt mit der Hausverwaltung ist bereits erfolgt und die Erledigung ist in Arbeit.

#### Empfehlung Nr. 3:

Zur Sicherstellung der korrekten Zuordnung und Verbuchung von Erträgen aus Dienstbarkeitsverträgen wurde empfohlen, den vorliegenden Sachverhalt einer rechtlichen Prüfung zu unterziehen und bei Bedarf die diesbezüglichen Vereinbarungen bzw. Verrechnungen zu adaptieren (s. Punkt 4.4.3).

#### Stellungnahme der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH:

Die Zuordnung und die Verbuchung des Ertrages aus dem Dienstbarkeitsvertrag werden im Sinn der Empfehlung adaptiert werden. Mit der Hausverwaltung wurde bereits Kontakt aufgenommen, die Erledigung ist in Arbeit.

#### Empfehlung Nr. 4:

Die Regelungen hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung und der Rücklage für Instandhaltungen (Aufteilung, Rechnungslegung und Einschaurechte der Wohnungseigentümerinnen sowie Einführung von Eigenkonten) wären zu konkretisieren und auf Basis des gültigen WEG zu überarbeiten (s. Punkt 4.3.5).

#### Stellungnahme der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH:

Die Erhöhung der Transparenz der Abläufe ist geplant und die entsprechenden Vorgaben dazu sind im Aufbau. Die Einschaurechte u.dgl. sind gesetzlich geregelt. Ein diesbezüglicher Kontakt mit der Hausverwaltung ist bereits erfolgt und die Erledigung ist in Arbeit.

#### Empfehlung Nr. 5:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die erforderlichen rechtlichen Rahmenbedingungen für den Bestandvertrag sicherzustellen (s. Punkt 4.4.1).

#### Stellungnahme der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH:

Die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH kommt der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien nach.

#### Empfehlung Nr. 6:

Für die Benutzung der Räumlichkeiten bzw. Flächen unter dem Dach des Direktionsgebäudes im sechsten Obergeschoß wären entsprechende Nutzungsvereinbarungen abzuschließen (s. Punkt 4.4.4).

#### Stellungnahme der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH:

Die angesprochenen Räumlichkeiten und die Fläche unter dem Dach werden als Allgemeinfläche gesehen. Ein diesbezüglicher Kontakt mit der Hausverwaltung ist bereits erfolgt und die Erledigung ist in Arbeit.

Empfehlung Nr. 7:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die langfristige Benutzung des Wohnungseigentumsobjektes durch Dritte entsprechend zu regeln (s. Punkt 4.4.5).

Stellungnahme der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH:

Die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH kommt der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien nach.

Empfehlung Nr. 8:

Es wurde empfohlen, künftig im Anhang zum Jahresabschluss beide Ergebnisabführungsbeträge anzugeben (s. Punkt 5.1.2).

Stellungnahme der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH:

Diese Empfehlung wurde bereits im Jahresabschluss 2019 umgesetzt.

Empfehlung Nr. 9:

Es wäre die richtige Höhe der Rücklage für Instandhaltungen für die gesamte Eigentümergemeinschaft bzw. für den Anteil der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH als Wohnungseigentümerin zu ermitteln (s. Punkt 6.3.2).

Stellungnahme der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH:

Die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH hat die divergierenden Unterlagen bei der Hausverwaltung angefordert, hinterfragt und eine inhaltliche Klarstellung eingefordert. Ein Kontakt mit der Hausverwaltung ist bereits erfolgt und die Erledigung ist in Arbeit.

Empfehlung Nr. 10:

Die Rücklage für Instandhaltungen wäre in den Büchern der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH zu erfassen (s. Punkt 6.3.3).

Stellungnahme der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH:

Für die Thematik der Bilanzierung der Instandhaltungsrücklage wurden die Expertisen zweier externer Beraterinnen bzw. Berater - eine davon die aktuelle Jahresabschlussprüfungsgesellschaft - eingeholt, mit dem Ergebnis, dass unternehmensrechtlich nichts gegen die Fortführung der von der Vorgängergesellschaft übernommenen Bilanzierungsvariante im Jahresabschluss spricht. Die vorgeschlagene Aufnahme der Rücklage für Instandhaltungen in den Jahresabschluss der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH hätte lediglich eine Bilanzverlängerung zur Folge.

Aus Gründen der Bilanzkontinuität und aufgrund der Tatsache, dass sich für die Bilanzleserin bzw. den Bilanzleser durch eine etwaige Änderung der Darstellung kein Informationsmehrwert ergibt, wird die bisherige Abbildung beibehalten.

Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

Gemäß UGB sind die Posten des Jahresabschlusses unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Gehalts der betreffenden Geschäftsvorfälle zu bilanzieren und darzustellen. Dies bedeutet, dass bei der Zurechnung von Vermögensgegenständen bzw. Schulden auf die wirtschaftliche Zuordnung, sohin auf die wirtschaftliche Eigentümerin bzw. den wirtschaftlichen Eigentümer, abzustellen ist. Weiters verlangt die Generalnorm des UGB, dass der Jahresabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln hat. Es wird daher noch einmal der Ausweis der Rücklage für Instandhaltungen in den Büchern der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH empfohlen.

Unabhängig davon wird vom Stadtrechnungshof Wien die Tatsache, dass eine der beiden eingeholten Expertisen von der aktuellen Jahresabschlussprüfungsgesellschaft erstellt wurde, im Hinblick auf die gebotene

Trennung zwischen Beratungsleistung und Jahresabschlussprüfung als problematisch eingestuft.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im Oktober 2020