



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

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

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

StRH IX - 2128300-2022

Ersuchen des ÖVP-Klubs betreffend
Liegenschaftstransaktionen und Geschäftsbeziehungen
der Stadt Wien mit Bezugspunkten zu Unternehmen
der „Wienwert-Gruppe“ bzw. zu deren Vertretern
Prüfungersuchen gemäß § 73e Abs. 1 WStV
vom 11. Februar 2021, Teil 1, Magistrat

KURZFASSUNG

Aus Anlass eines Prüfungsersuchens des ÖVP-Klubs gemäß § 73e Abs. 1 WStV unterzog der Stadtrechnungshof Wien beim Magistrat der Stadt Wien verschiedene Themenbereiche mit Bezugspunkten zu Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. zu deren Vertretern einer Prüfung.

Die Überprüfung umfasste Liegenschaftstransaktionen, Anleihezeichnungen und Geschäftsbeziehungen des Magistrats der Stadt Wien einschließlich ihrer Unternehmungen gemäß § 71 WStV sowie die von der Stadt Wien durchgeführten Flächenwidmungsverfahren. Sie beschränkte sich dabei auf die Wirkungsbereiche jener Magistratsdienststellen und Unternehmungen, die für die Beantwortung der Fragestellungen des Prüfungsersuchens maßgeblich waren, wobei der Betrachtungszeitraum je nach Fragestellung zwischen 7 und 20 Jahren betrug.

Festzustellen war, dass der Magistrat der Stadt Wien weder Liegenschaftstransaktionen mit den Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern durchgeführt noch Anleihen bei diesen Unternehmen gezeichnet hatte. Auch eine Mitwirkung dieser Unternehmen bzw. deren Vertreter im Rahmen der abgeschlossenen Flächenwidmungsverfahren sowie in Form von Widmungsansuchen konnte nicht festgestellt werden.

Bezugspunkte des Magistrats der Stadt Wien zu Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bestanden hingegen im Bereich der Abgaben und Gebühren. Zum Stichtag 10. Februar 2021 waren gegenüber 4 Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ Forderungen von 132.866,40 EUR offen, von welchen Anfang Juli 2022 noch rd. 114.900,-- EUR ausständig waren.

Angesichts im Jahr 2019 vorgenommener Abschreibungen von insgesamt rd. 96.000,-- EUR wurde ein Verbesserungspotenzial bei der Vorschreibung der Ausgleichsabgabe für die Nichterfüllung der Stellplatzverpflichtung nach dem WGarG 2008

durch die MA 37 - Baupolizei erkannt. Diesbezüglich konnte auf die Empfehlungen eines weiteren aktuellen Prüfungsberichts des Stadtrechnungshofes Wien verwiesen werden.

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog aufgrund eines Ersuchens gemäß § 73e Abs. 1 WStV vom 11. Februar 2021 verschiedene Aufgabenwahrnehmungen der Gemeinde Wien hinsichtlich allfälliger Bezugspunkte zu Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. zu deren Vertretern einer Prüfung (Teil 1, Magistrat) und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung diesbezüglicher Schlussbesprechungen den geprüften Stellen mit. Seitens der geprüften Stellen wurde der Bericht zur Kenntnis genommen. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien	11
1.1 Prüfungsgegenstand	11
1.2 Prüfungszeitraum	13
1.3 Prüfungshandlungen	13
1.4 Prüfungsbefugnis	14
1.5 Vorberichte	14
2. Allgemeines	14
2.1 Magistrat der Stadt Wien inklusive Unternehmungen gemäß § 71 WStV	14
2.2 Verrechnung und Buchführung für die geprüften Stellen.....	14
2.3 Datenschutzrechtliche Aspekte	15
3. Eingrenzung: Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertreter	16
4. Liegenschaftstransaktionen mit der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern...	17
4.1 Fragen 1 bis 3	17
4.2 Rechtlicher Rahmen und Zuständigkeiten.....	17
4.3 Erhebungen und Feststellungen.....	19
5. Flächenwidmungen der Stadt Wien mit Bezugspunkten zur „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern	22
5.1 Fragen 5 bis 7.....	22
5.2 Rechtlicher Rahmen und Zuständigkeiten	22

5.3 Erhebungen und Feststellungen	23
5.4 Exkurs: Liegenschaft in 1220 Wien, Attemsgasse 4	26
6. Anleihezeichnungen bei der „Wienwert-Gruppe“	29
6.1 Fragen 8 und 9	29
6.2 Rechtlicher Rahmen und Zuständigkeiten	29
6.3 Erhebungen und Feststellungen	32
7. Allgemeine Geschäftsbeziehungen mit der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern	33
7.1 Fragen 10 bis 12	33
7.2 Rechtlicher Rahmen und Zuständigkeiten	33
7.3 Erhebungen und Feststellungen	34

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Verteilung der Forderungen nach Rechtsgrundlagen (Beträge in EUR)	35
Abbildung 2: Verteilung der Forderungen nach dem Entstehungszeitpunkt (Beträge in EUR)	36
Tabelle 1: Art und Höhe der zum Stichtag 10. Februar 2021 offen gewesenen Forderungen	38

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
ANKÖ	Auftragnehmerkataster Österreich
BAO	Bundesabgabenordnung
BO für Wien	Bauordnung für Wien
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise

d.i.	das ist
ELAK.....	Elektronischer Akt
etc.	et cetera
EUR.....	Euro
GEM.....	Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien
Gesundheitsverbund	Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
html.....	Hypertext Markup Language
https	Hypertext Transfer Protocol Secure
Infodat Wien	Informationsdatenbank des Wiener Landtages und Gemeinderates
inkl.	inklusive
iVm.....	in Verbindung mit
KAV.....	Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund
Kfz.....	Kraftfahrzeug
LGBL.	Landesgesetzblatt
lt.	laut
MA	Magistratsabteilung
MDG.....	Master Data Governance
Nr.	Nummer
o.a.	oben angeführt
ÖVP	Österreichische Volkspartei
Pkw	Personenkraftwagen
rd.....	rund
s.	siehe
Stadt Wien - Wiener Wohnen	Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen
StRH.....	Stadtrechnungshof
u.a.	unter anderem
u.dgl.....	und dergleichen
UGB.....	Unternehmensgesetzbuch
usw.....	und so weiter

VfGH.....	Verfassungsgerichtshof
VfSlg.....	Sammlung der Erkenntnisse und wichtigsten Beschlüsse des Verfassungsgerichtshofes
VRV 2015	Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015
WGarG 2008.....	Wiener Garagengesetz 2008
Wien Kanal	Unternehmung Wien Kanal
Wiener Krankenanstaltenverbund	Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund
WStV	Wiener Stadtverfassung
www	World Wide Web
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

LITERATURVERZEICHNIS

Die Stadtentwicklungskommission, abgerufen am 21. Juni 2022:
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/stadtentwicklungskommission.html>

GLOSSAR

Ausgleichsabgabe nach dem WGarG 2008

Diese ist dann zu bezahlen, wenn bei Neu-, Zubauten oder Widmungsänderungen keine ausreichende Möglichkeit zum Einstellen von Kfz geschaffen wird. Abgabepflichtig sind die Bauwerberinnen bzw. Bauwerber, wobei die Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer für die Abgabeschuld zur ungeteilten Hand haften. Der Einheitssatz der Ausgleichsabgabe beträgt seit Juli 2014 je Stellplatz 12.000,-- EUR.

Dienstgeberabgabe

Diese ist nach dem Gesetz über die Einhebung einer Dienstgeberabgabe für das Bestehen eines Dienstverhältnisses in Wien von der Dienstgeberin bzw. von dem Dienstgeber zu entrichten. Sie beträgt 2,-- EUR pro Dienstverhältnis und angefangener Woche. Der Ertrag der Abgabe fließt der Stadt Wien zu und ist zur Errichtung einer Untergrundbahn zu verwenden.

ELAK

Ist das Werkzeug für die Verfahrensdokumentation und unterstützt die durchgängige dienststellenübergreifende elektronische Aktenführung als magistratsinternes Kommunikations- und Dokumentationswerkzeug vom Posteingang bis zur Dualen Zustellung (elektronische oder konventionelle Zustellung per Post).

Firmenbuch

Ist ein von den Landesgerichten geführtes öffentliches Verzeichnis. Es dient der Verzeichnung und Offenlegung von Tatsachen, die nach den unternehmensrechtlichen Vorschriften einzutragen sind. Es besteht aus dem sogenannten Hauptbuch, in dem die Firmenbucheintragungen enthalten sind, und aus der Urkundensammlung (d.i. die Sammlung der Urkunden, die den Firmenbucheintragungen zugrunde liegen, z.B. der Gesellschaftsvertrag, die Bilanz).

Gebrauchsabgabe

Gemäß dem Wiener Gebrauchsabgabegesetz 1966 ist für den Gebrauch von öffentlichem Grund in der Gemeinde, der als Verkehrsfläche dem öffentlichen Verkehr dient, samt den dazugehörigen Anlagen und Grünstreifen einschließlich seines Untergrundes und des darüber befindlichen Luftraums vorher eine Gebrauchserlaubnis zu erwirken. Für diese Gebrauchserlaubnis ist eine Abgabe zu entrichten, die bei einmaligen Abgaben, Monats- und Jahresabgaben bescheidmäßig festzusetzen ist. In allen anderen Fällen ist sie als Selbstbemessungsabgabe konzipiert, wenn sich die Höhe der zu entrichtenden Gebrauchsabgabe nach den im Zusammenhang mit der Gebrauchserlaubnis erzielten Einnahmen richtet.

Grundbesitzabgabe

Darunter fällt sowohl die Grundsteuer als auch eine allfällige Müllabfuhrabgabe. Die Grundsteuer ist im Grundsteuergesetz 1955 geregelt. Der Grundsteuer unterliegt der inländische Grundbesitz (Steuergegenstand), dessen Einheitswert die Besteuerungsgrundlage bildet. Die Abgabepflicht für die Müllabfuhr besteht gemäß dem Wiener Abfallwirtschaftsgesetz für die in die öffentliche Müllabfuhr einbezogenen Liegenschaften, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob die öffentliche Müllabfuhr tatsächlich benutzt wird oder nicht. Die zu entrichtenden Müllabfuhrabgabetarife werden durch Verordnung des Gemeinderates festgesetzt.

Kommunalsteuer

Wird nach dem Kommunalsteuergesetz 1993 von den Gemeinden eingehoben. Ihr unterliegen die Arbeitslöhne, die jeweils in einem Kalendermonat an die Dienstnehmerinnen bzw. Dienstnehmer einer in einer Gemeinde gelegenen Betriebsstätte eines Unternehmens gewährt worden sind. Steuerschuldnerin bzw. Steuerschuldner ist die Unternehmerin bzw. der Unternehmer, in deren bzw. dessen Unternehmen die Dienstnehmerinnen bzw. Dienstnehmer beschäftigt werden.

SAP

Ist ein Softwareprogramm zur Abwicklung und buchhalterischen Aufzeichnung sämtlicher Geschäftsprozesse eines Unternehmens, wie z.B. Buchführung, Controlling, Vertrieb, Einkauf, Produktion, Lagerhaltung und Personalwesen.

Stellplatzregulativ

Bezeichnet im WGarG 2008 die Festlegungen des Bebauungsplans im Zusammenhang mit der Verpflichtung zur Schaffung von Pkw-Stellplätzen anlässlich eines Bauvorhabens. Diese können die Erweiterung oder Verringerung der gesetzlichen Stellplatzverpflichtung, die Art der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung, die Zulässigkeit und das Ausmaß von Garagengebäuden sowie von Stellplätzen im Freien betreffen.

Unternehmungen gemäß § 71 WStV

Unternehmungen im Sinn dieser Bestimmung sind jene wirtschaftlichen Einrichtungen, denen der Gemeinderat die Eigenschaft einer Unternehmung zuerkannt hat. Sie besitzen keine Rechtspersönlichkeit und ihr Vermögen wird vom übrigen Vermögen der Gemeinde gesondert verwaltet; sie sind nach wirtschaftlichen Grundsätzen zu führen.

Wasser-/Abwassergebühren

Für die Abgabe von Wasser aus städtischen Wasserversorgungsanlagen und für die Bereitstellung und laufende Instandhaltung der Wasserzähler werden vom Magistrat Gebühren (Wasserbezugsgebühren und Wasserzählergebühren) eingehoben. Rechtsgrundlage ist eine Verordnung des Gemeinderates (Wassergebührenordnung 1990). Auch für die Einleitung von Abwasser in einen öffentlichen Kanal ist aufgrund einer Verordnung des Gemeinderates (Kanalgebührenordnung 1988) eine Gebühr zu entrichten.

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

1.1.1 Der ÖVP-Klub der Bundeshauptstadt Wien stellte gemäß § 73e Abs. 1 WStV ein Prüfungsersuchen an den Stadtrechnungshof Wien, die Liegenschaftstransaktionen und Geschäftsbeziehungen der Stadt Wien mit Bezugspunkten zu Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. zu deren Vertretern nach den Maßstäben der ziffernmäßigen Richtigkeit, der Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu prüfen. Begründet wurde dieses Prüfungsersuchen mit strafrechtlichen Ermittlungen der Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft im Zusammenhang mit der „Wienwert-Gruppe“ und möglichen Anknüpfungspunkten zur Stadt Wien und deren Beteiligungen.

Die im Prüfungsersuchen vom 11. Februar 2021 angeführten Fragestellungen 1 bis 3 und 8 bis 12 betreffend Liegenschaftstransaktionen, Anleihezeichnungen und allgemeine Geschäftsbeziehungen des Magistrats der Stadt Wien inkl. der Unternehmungen gemäß § 71 WStV wurden im Rahmen des vorliegenden Berichts behandelt. Weiters waren die in den Fragestellungen 5 bis 7 genannten Flächenwidmungen, welche mögliche Grundstückstransaktionen der Stadt Wien sowie ihrer gemeindeeigenen Unternehmen mit Bezugspunkten zu Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. zu deren Vertretern betrafen, Gegenstand dieses Berichts. Die zu beantwortenden Fragen wurden der jeweiligen Erörterung in den Berichtspunkten vorangestellt.

Soweit die Fragestellungen auf Liegenschaftstransaktionen, Anleihezeichnungen und Geschäftsbeziehungen der gemeindeeigenen Unternehmen samt weiterer Beteiligungen abzielten, war auf den folgenden Prüfungsbericht des Stadtrechnungshofes Wien zu verweisen:

- Ersuchen des ÖVP-Klubs betreffend Liegenschaftstransaktionen und Geschäftsbeziehungen der Stadt Wien mit Bezugspunkten zu Unternehmen der „Wienwert-

Gruppe“ bzw. zu deren Vertretern, Prüfungsersuchen gemäß § 73e Abs. 1 WStV vom 11. Februar 2021, Teil 2 - Beteiligungen, StRH IV - 2/22.

1.1.2 Ziel der Gebarungsprüfung war die Beantwortung der berichtsgegenständlichen Fragestellungen des Prüfungsersuchens im Rahmen der Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien. Geprüfte Stellen waren die für die Wahrnehmung der betreffenden Themenbereiche bzw. Aufgaben zuständigen Magistratsabteilungen inkl. der Unternehmungen gemäß § 71 WStV. Konkret handelte es sich dabei um nachfolgende Dienststellen:

- MA 69 - Immobilienmanagement,
- MA 21 A - Stadteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südwest,
- MA 21 B - Stadteilplanung und Flächenwidmung Nordost,
- MA 5 - Finanzwesen,
- MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen,
- Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund,
- Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und
- Unternehmung Wien Kanal.

Im weiteren Prüfungsverlauf wurde die MA 37 - Baupolizei im Zusammenhang mit der Vorschreibung von Ausgleichsabgaben für die Nichterfüllung der Stellplatzverpflichtung nach dem WGarG 2008 in die Prüfung einbezogen.

1.1.3 Angesichts der Zielsetzung dieser Prüfung und des vom Stadtrechnungshof Wien verfolgten Prüfungsansatzes lag der Fokus der Prüfungshandlungen - mit Ausnahme der Fragestellungen betreffend Flächenwidmungen - auf gebarungsrelevanten Vorgängen. Eine darüber hinaus gehende vollumfängliche Prüfung sämtlicher Verwaltungshandlungen, Beziehungen, Bezugspunkte und Interaktionen der Stadt Wien zu Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. zu deren Vertretern wurde demnach nicht vorgenommen und war aus prüfungsökonomischen Gründen nicht realisierbar.

Zum Prüfungsablauf war festzuhalten, dass den Prüfungshandlungen des Stadtrechnungshofes Wien jeweils eine Anfrage an die geprüften Stellen voranging, ob hinsichtlich der im Prüfungsersuchen angeführten Themenbereiche und Fragestellungen mit Bezugspunkten zu Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. zu deren Vertretern all-fällige Berührungspunkte bzw. Geschäftsbeziehungen bestanden. Grundlage für die Erhebungsschritte der geprüften Stellen war eine vom Stadtrechnungshof Wien im Zuge der Prüfungsvorbereitung erstellte Auflistung der Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ und deren Vertretern (s. Punkt 3.).

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung wurde - mit Unterbrechungen - im Zeitraum Februar bis August 2022 von der Abteilung Finanzen und Recht des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt. Die Eröffnungsgespräche mit den geprüften Stellen fanden im Februar 2022 statt. Die Kenntnisnahmen des Prüfungsberichts durch die geprüften Stellen erfolgten im Oktober 2022.

Der Betrachtungszeitraum variierte je nach Fragestellung zwischen 7 und 20 Jahren und wurde ausgehend von dem in der Frage 11 des Prüfungsersuchens angeführten Stichtag 10. Februar 2021 bemessen. Gegebenenfalls wurden auch spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen.

1.3 Prüfungshandlungen

Die Prüfungshandlungen umfassten primär Datenabfragen im Firmenbuch, im ANKÖ, in der Geschäftspartnerdatenbank der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen, im ELAK, in SAP und in der Infodat Wien. Die im Zuge der Prüfung erforderlichen Abklärungen und Auskunftserteilungen wurden hauptsächlich auf elektronischem und telefonischem Weg abgewickelt. Weiters wurden Belegprüfungen, Berechnungen sowie Erhebungen und Interviews in mehreren geprüften Stellen durchgeführt.

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. 1 WStV festgeschrieben.

1.5 Vorberichte

Zu den gegenständlichen Prüfungsthemen mit Bezugspunkten zu Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. zu deren Vertretern lagen dem Stadtrechnungshof Wien für die vergangenen 10 Jahre keine Prüfungsberichte vor.

2. Allgemeines

2.1 Magistrat der Stadt Wien inklusive Unternehmungen gemäß § 71 WStV

Der Magistrat der Stadt Wien gliederte sich im Wesentlichen in die Magistratsdirektion, die Geschäftsgruppen mit den jeweils dazugehörigen Magistratsabteilungen und Unternehmungen gemäß § 71 WStV sowie die Magistratischen Bezirksämter. Die von diesen Organisationseinheiten wahrzunehmenden Aufgaben waren in der GEM festgelegt, die vom Bürgermeister mit Genehmigung des Gemeinderates erlassen wurde.

Für die Unternehmungen gemäß § 71 WStV galt dies nur insoweit, als die GEM ausdrücklich auf diese Unternehmungen Bezug nahm. Im Übrigen waren jedoch für diese Unternehmungen die vom Gemeinderat beschlossenen Statute maßgeblich. Bei diesen Unternehmungen handelte es sich um den Gesundheitsverbund (bis zu seiner Umbenennung mit 1. Juni 2020 als Wiener Krankenanstaltenverbund), Stadt Wien - Wiener Wohnen und Wien Kanal. Die Gründung des damaligen Wiener Krankenanstaltenverbundes erfolgte mit 1. Jänner 2002. Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde bereits mit Wirksamkeit 1. Jänner 2000 gegründet und Wien Kanal mit 1. April 2009. Zuvor waren die genannten Unternehmungen gemäß § 71 WStV als Magistratsabteilungen organisiert.

2.2 Verrechnung und Buchführung für die geprüften Stellen

Nach der GEM war die MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen für die Führung der Verrechnung im Magistrat und für die Buchführung der Unternehmungen ge-

mäß § 71 WStV zuständig. Demgemäß oblag ihr u.a. die Prüfung von Zahlungsanordnungen, Rechnungen und Zahlungsverpflichtungen sowie der Geld-, Wertpapier- und Sachgebarungen hinsichtlich der Anordnungsbefugnis, der formellen, sachlichen und rechnerischen Richtigkeit, der Einhaltung der veranschlagten Mittel und der geltenden Vorschriften. Zudem war sie für die Durchführung des Zahlungsverkehrs und neben der Mitwirkung an der Erstellung des Rechnungsabschlusses für die Verfassung der Teilrechnungsabschlüsse, Bilanzen sowie Jahresabschlüsse verantwortlich.

Ferner verwaltete die MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen die sogenannte Geschäftspartnerdatenbank. Bei dieser handelte es sich um eine zentrale, mithilfe des SAP Moduls MDG geführte Stammdatenverwaltung, wobei für jede Geschäftspartnerin bzw. jeden Geschäftspartner (Kundin bzw. Kunde, Lieferantin bzw. Lieferant usw.) innerhalb der Stadt Wien nur ein Stammdatensatz (Personenkonto/Geschäftspartnerinnen- bzw. Geschäftspartnerkonto) vorgesehen war.

Das SAP Modul MDG beinhaltete als Stammdaten die Informationen über die einzelnen Kreditorinnen bzw. Kreditoren sowie Debitorinnen bzw. Debitoren, wie z.B. Name oder/und Firmenbezeichnung, Gesellschaftsformen, Firmensitz und Bankverbindungen. Es bestand aus einem zentralen Datenbestand, der vom Referat Zahlungsverkehr und KundInnenservice der MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen verwaltet wurde. Die Betragsdaten, die anfänglichen Salden sowie die Umsätze von den Geschäftspartnerinnen bzw. Geschäftspartnern waren in der Datenzugriffsschicht des jeweiligen SAP-Systems zu finden.

2.3 Datenschutzrechtliche Aspekte

Der Stadtrechnungshof Wien war im Zuge seiner Tätigkeit berechtigt, personenbezogene Daten zu verwenden, soweit dies zur Gebarungs- bzw. zur Sicherheitskontrolle notwendig war. Die Übermittlung personenbezogener Daten in Berichten war gemäß § 73e Abs. 5 WStV nur insoweit zulässig, sofern deren Kenntnis für das Verständnis der Berichte zwingend erforderlich war. Da die Übermittlung der vom Stadtrech-

nungshof Wien erhobenen personenbezogenen Daten für das Verständnis des gegenständlichen Berichtes nicht zwingend erforderlich war, wurde im Rahmen dieses Berichts von deren Veröffentlichung abgesehen.

3. Eingrenzung: Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertreter

Für die Erhebung, welche Unternehmen die sogenannte „Wienwert-Gruppe“ seit ihrer Gründung umfasste, nahm der Stadtrechnungshof Wien am 21. Mai 2021 Einsicht in das Firmenbuch. Dabei konnte festgestellt werden, dass zu diesem Stichtag rd. 50 Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ im Firmenbuch eingetragen waren, deren Gründungen sich über den Zeitraum August 2005 bis November 2017 erstreckten. Gegen 9 Unternehmen waren Konkursverfahren anhängig, 27 bereits im Firmenbuch gelöscht und 3 weitere gemäß § 131 Z 5 UGB¹ aufgelöst worden. Die restlichen Unternehmen bestanden noch.

Weiters wurden 3 natürliche Personen als organschaftliche Vertreter dieser Unternehmen festgestellt, die lt. Personenreport des ANKÖ bei allen Unternehmen teils sowohl als Gesellschafter und/oder Geschäftsführer durchgehend bzw. bis zur Eröffnung des Konkursverfahrens beteiligt bzw. beschäftigt waren. Infolge der im März 2018 über einzelne Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ eröffneten Konkursverfahren wurde in der überwiegenden Zahl der Fälle eine weitere Person als Masseverwalter bestellt. Diese war seit April 2018 auch Geschäftsführer eines Unternehmens der „Wienwert-Gruppe“, über das bis zum Beginn des Prüfungszeitraumes kein Konkursverfahren eröffnet wurde.

Die ermittelten Unternehmen einschließlich deren Vertreter bildeten in weiterer Folge die Grundlage für sämtliche Erhebungsschritte des Stadtrechnungshofes Wien und der geprüften Stellen zur Beantwortung der in den nachstehenden Berichtspunkten 4 bis 7 dargestellten Fragen des Prüfungsersuchens.

¹ Gemäß § 131 Z 5 UGB wurden Kommanditgesellschaften durch rechtskräftige Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen eines Gesellschafters, durch die Abänderung der Bezeichnung Sanierungsverfahren in Konkursverfahren oder durch die rechtskräftige Nichteröffnung oder Aufhebung des Insolvenzverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens aufgelöst.

4. Liegenschaftstransaktionen mit der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern

4.1 Fragen 1 bis 3

In diesem Berichtspunkt werden die folgenden Fragen 1 bis 3 des Prüfungsersuchens beantwortet:

1. Hat die Gemeinde Wien (inkl. Unternehmungen Wiener Wohnen, Wien Kanal und Gesundheitsverbund [früher: KAV]) oder ihre gemeindeeigenen Unternehmen (Tochter-, Enkelgesellschaften, etc.) in den letzten 20 Jahren unmittelbar oder mittelbar Liegenschaftsverkäufe an die Wienwert AG, die Wienwert Holding AG, bzw. deren Tochter- und/oder Schwesterfirmen bzw. ihrer Projektgesellschaften bzw. generell die „Wienwert-Gruppe“ (einschließlich aller Rechtsvorgänger der genannten Unternehmen) bzw. deren Vertretern getätigt?

2. Hat die Gemeinde Wien (inkl. Unternehmungen Wiener Wohnen, Wien Kanal und Gesundheitsverbund [früher: KAV]) oder ihre gemeindeeigenen Unternehmen (Tochter-, Enkelgesellschaften, etc.) in den letzten 20 Jahren unmittelbar oder mittelbar Liegenschaftsankäufe von der Wienwert AG, der Wienwert Holding AG, bzw. deren Tochter- und/oder Schwesterfirmen bzw. ihrer Projektgesellschaften bzw. generell der „Wienwert-Gruppe“ (einschließlich aller Rechtsvorgänger der genannten Unternehmen) bzw. deren Vertretern getätigt?

3. Wenn ja, wird um Prüfung dieser Liegenschaftstransaktionen nach den Gesichtspunkten der ziffernmäßigen Richtigkeit, auf die Ordnungsmäßigkeit und auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit (Preisangemessenheit), Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit ersucht.

4.2 Rechtlicher Rahmen und Zuständigkeiten

4.2.1 Dem Magistrat der Stadt Wien oblag gemäß den Bestimmungen der WStV das Geschäftsbesorgungsmonopol. Dazu gehörten auch die Vorbereitung, die Verhandlung, der Abschluss und die Umsetzung sämtlicher Verträge für die Stadt Wien.

Das wirksame Zustandekommen eines Vertrages, z.B. über den Erwerb oder die Veräußerung einer Liegenschaft, erforderte mitunter die Einholung der Zustimmung gemeinderechtlicher Kollegialorgane, wenn mit diesem Vertrag eine bestimmte Wertgrenze überschritten wurde. Je nach Höhe der Wertgrenzen, die jährlich in einer vom Gemeinderat beschlossenen Verordnung festgelegt wurden, war die Genehmigung des zuständigen Gemeinderatsausschusses, des Stadtsenates oder des Gemeinderates einzuholen. So oblag z.B. im Jahr 2021 der Erwerb bzw. die Veräußerung einer Liegenschaft bis zur Wertgrenze von 34.900,-- EUR dem Magistrat. Bei Überschreitung dieser Wertgrenze bis zum 10-fachen dieses Betrages war die Zustimmung des zuständigen Gemeinderatsausschusses erforderlich und über diesem Betrag von 349.000,-- EUR die Genehmigung des Gemeinderates.

Die Zuständigkeit für die Abwicklung von Liegenschaftstransaktionen war im Magistrat von der MA 69 - Immobilienmanagement wahrzunehmen. Nach der GEM waren davon u.a. folgende Aufgaben umfasst:

- Grundsätzliche, strategische und organisatorische Angelegenheiten des städtischen Liegenschaftswesens;
- Funktion der Eigentümervertreterin und Wahrnehmung folgender beispielhaft genannter Agenden für alle stadteigenen Immobilien, soweit nicht den Unternehmungen gemäß § 71 WStV übertragen:

Erwerb von bebauten und unbebauten Liegenschaften für die Stadt Wien sowie Veräußerung bebauter und unbebauter städtischer Liegenschaften, soweit nicht die MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau zuständig war, einschließlich die damit in Verbindung stehende Ausfertigung grundbuchsfähiger Vertragsurkunden und sonstiger Urkunden, Abwicklung dieser Verträge bis zur grundbücherlichen Durchführung, soweit dies nicht anderen Dienststellen übertragen war.

4.2.2 Bezüglich der Wertgrenzen war für die Unternehmungen gemäß § 71 WStV das jeweils für sie beschlossene Statut maßgeblich, in dem der gegenüber den Magistratsabteilungen erhöhten wirtschaftlichen Selbstständigkeit entsprechend Rechnung getragen wurde, weshalb diese Wertgrenzen auch wesentlich höher angesetzt waren.

Demnach waren den Unternehmungen gemäß § 71 WStV im Rahmen ihres jeweiligen Wirkungsbereiches die Zuständigkeiten zur Durchführung von Liegenschaftstransaktionen durch Statut vom Gemeinderat übertragen worden. Allfällige damit im Zusammenhang erforderliche Bewilligungen durch den zuständigen Gemeinderatsausschuss oder den Gemeinderat waren lediglich für den Gesundheitsverbund in seinem Statut festgelegt.

4.3 Erhebungen und Feststellungen

4.3.1 In Beantwortung der Anfrage des Stadtrechnungshofes Wien teilte die MA 69 - Immobilienmanagement mit, dass es ihren durchgeführten Recherchen zufolge im Betrachtungszeitraum keine Geschäftsbeziehungen bzw. keine Liegenschaftstransaktionen mit Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ sowie mit deren Vertretern gegeben hatte. Dabei wurden die Unternehmen und deren Vertreter in dem im Jahr 2006 eingeführten SAP nach Namen und Firmenbuchnummern sowie mit den Geschäftspartnernummern der Stadt Wien im Buchungskreis der MA 69 - Immobilienmanagement gesucht und keine diesbezüglichen Geschäftsfälle vorgefunden.

Des Weiteren existierten auch keine aufrechten Bestandsverhältnisse bzw. Baurechtsverträge zwischen der MA 69 - Immobilienmanagement und diesen Unternehmen bzw. deren Vertretern. Auch blieb eine nach verschiedenen Kriterien durchgeführte Suche nach den genannten Unternehmen bzw. deren Vertretern im ELAK im Zeitraum der letzten 20 Jahre ergebnislos.

4.3.2 In Bezug auf die Unternehmungen gemäß § 71 WStV war darauf hinzuweisen, dass nur der Unternehmenszweck von Stadt Wien - Wiener Wohnen die Errichtung, Sanierung und Bewirtschaftung der städtischen Wohnhäuser (bestehend aus Wohnungen, Geschäftsräumlichkeiten einschließlich der sonstigen Einrichtungen wie Garagen u.dgl.) beinhaltete. Städtische Wohnhäuser im Sinn dieses Statuts waren solche, die von Stadt Wien - Wiener Wohnen errichtet oder erworben, bei Gründung in ihr Vermögen übertragen oder im Weg der Generalmiete angemietet wurden. Weiters umfasste der Zweck der Stadt Wien - Wiener Wohnen den Ankauf von Liegenschaften

für die Errichtung von Wohnhäusern sowie den Verkauf von Liegenschaften und Wohnhäusern, die nicht für den Unternehmenszweck geeignet waren.

Stadt Wien - Wiener Wohnen teilte dem Stadtrechnungshof Wien mit, dass mit den Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ und deren Vertretern keine Geschäftsbeziehungen bzw. auch keine Liegenschaftstransaktionen durchgeführt worden seien. Sämtliche o.a. Unternehmensbezeichnungen inkl. der dazugehörigen Firmenbuchnummer sowie die erwähnten Personennamen wurden einer Auswertung in SAP zugeführt, anhand der keine diesbezüglichen Geschäftsbeziehungen festgestellt werden konnten. Da SAP erst ab dem Jahr 2006 bei Stadt Wien - Wiener Wohnen zum Einsatz kam, wurde zusätzlich für den gesamten 20-jährigen Betrachtungszeitraum auf sämtliche relevanten Aufzeichnungen in der Unternehmung zurückgegriffen, deren Durchsicht ebenso ergebnislos blieb.

Nach den Angaben des Gesundheitsverbundes wurden Erhebungen in ihrer Vertragsdatenmanagementbank sowie in SAP im Weg der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen durchgeführt. Im Ergebnis konnten auch hier keine Geschäftsbeziehungen bzw. keine Liegenschaftstransaktionen mit den Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ und deren Vertretern im Betrachtungszeitraum festgestellt werden.

Ebenso teilte Wien Kanal mit, dass mit den Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ und deren Vertretern keine Geschäftsbeziehungen bzw. auch keine Liegenschaftstransaktionen bestanden. Die Erhebungen über die angeführten Geschäftspartnerinnen bzw. Geschäftspartner erfolgten ab der Unternehmungsgründung im Jahr 2009 in SAP sowohl einnahmen- als auch ausgabenseitig.

4.3.3 Vor dem Hintergrund dieser Auskünfte nahm der Stadtrechnungshof Wien Prüfungshandlungen mithilfe der Geschäftspartnerdatenbank der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen vor, die sowohl in Bezug auf die MA 69 - Immobilienmanagement als auch auf die Unternehmungen gemäß § 71 WStV zu keinen Ergebnissen führten.

Weiters erfolgten stichprobenartige Datenabfragen in SAP und im ELAK in der MA 69 - Immobilienmanagement sowie bei Stadt Wien - Wiener Wohnen. In der MA 69 - Immobilienmanagement wurden 8 Akte von Bietverfahren erhoben, in denen ein Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ zunächst ihr Interesse bekundete, aber nicht an der Versteigerung teilnahm. Sämtliche Bietverfahren fanden im Jahr 2018 statt und betrafen ausschließlich Liegenschaften im 22. Wiener Gemeindebezirk. Die Suche nach weiteren Bezugspunkten zu den Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern blieb sowohl in der MA 69 - Immobilienmanagement als auch bei Stadt Wien - Wiener Wohnen ergebnislos.

Zudem wurde im Hinblick auf die Veränderungen des Liegenschaftsvermögens im Betrachtungszeitraum Einschau in die Jahresabschlüsse der Unternehmungen gemäß § 71 WStV genommen. Dazu übermittelte der Gesundheitsverbund dem Stadtrechnungshof Wien ergänzend eine Aufstellung der von ihm im Zeitraum 2005 bis Februar 2021 durchgeführten Liegenschaftstransaktionen inkl. Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner. Es handelte sich dabei insgesamt um 33 Verkäufe und 6 Ankäufe, wobei in den Jahren 2005, 2018, 2020 und 2021 keine Liegenschaftstransaktionen erfolgten.

Schließlich wurden Abfragen in der Infodat Wien vorgenommen, die ebenfalls keine Hinweise auf Vertragsabschlüsse mit den Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern ergaben.

Zusammenfassend betrachtet konnte der Stadtrechnungshof Wien somit nicht feststellen, dass der Magistrat der Stadt Wien im 20-jährigen Betrachtungszeitraum Liegenschaftstransaktionen mit den Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ und deren Vertretern durchgeführt hatte. Demnach lagen keine Geschäftsfälle gemäß den Fragen 1 und 2 des Prüfungsersuchens vor, weshalb in der Folge auf die Frage 3 nicht einzugehen war.

5. Flächenwidmungen der Stadt Wien mit Bezugspunkten zur „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern

5.1 Fragen 5 bis 7

In diesem Berichtspunkt werden die folgenden Fragen 5 bis 7 des Prüfungsersuchens beantwortet:

5. Gab es in den letzten 10 Jahren (Änderungs-)Verfahren betreffend Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen in Wien mit Bezugspunkten zur Wienwert-Gruppe (Gespräche bzw. Verhandlungen von Unternehmensvertretern der Wienwert-Gruppe oder deren Beiratsmitgliedern mit Vertretern der Stadt Wien [inkl. Unternehmungen] oder deren gemeindeeigenen Unternehmen)?

6. Wenn ja, welche und mit welchen konkreten Bezugspunkten bzw. Verhandlungs- und Gesprächsinhalten?

7. Wenn ja, ergeht das Ersuchen um Prüfung dieser Flächenwidmungsverfahren unter anderem nach den Gesichtspunkten der Ordnungsmäßigkeit und Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit.

5.2 Rechtlicher Rahmen und Zuständigkeiten

5.2.1 Gemäß § 1 BO für Wien dienten die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne der geordneten und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes. Sie waren Verordnungen (sogenannte Plandokumente), deren Festsetzung und Abänderung der Gemeinderat beschloss. Die Durchführung des in der BO für Wien detailliert geregelten Verfahrens zur Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne oblag dem Magistrat der Stadt Wien.

5.2.2 Nach der jeweils in Geltung befindlichen GEM waren im 10-jährigen Betrachtungszeitraum (1. Jänner 2011 bis 10. Februar 2021) abwechselnd die MA 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung und die MA 21 A und MA 21 B mit unterschiedlichen Bezeichnungen und Zuständigkeiten für dieses Aufgabengebiet verantwortlich. Konkret wurden die MA 21 A - Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West und

MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd-Nordost mit 1. Jänner 2013 zur damaligen MA 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung zusammengelegt.

Mit Wirksamkeit 1. Oktober 2018 wurden die Aufgaben der damaligen MA 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung auf die MA 21 A - Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-Südwest und MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächennutzung Nordost übertragen. Mit 19. November 2019 wurde die Bezeichnung der beiden Magistratsabteilungen von Flächennutzung auf Flächenwidmung abgeändert, wobei diese u.a. für folgende Angelegenheiten zuständig waren:

- Bezirks- und Stadtteilplanungen sowie Planungen für lokal begrenzte Gebiete der Bezirke 1, 3 bis 19 und 23 (MA 21 A - Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südwest) sowie der Bezirke 2 und 20 bis 22 (MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächenwidmung Nordost) unter Bedachtnahme auf die übergeordneten Planungsgrundlagen und Planungsziele, die maßgeblichen Ergebnisse von generellen stadträumlichen Fachplanungen, öffentliche Interessen und wichtige Rücksichten;
- Führung der Bestands- und Nutzungsevidenz und Erfassung entwicklungsrelevanter Faktoren sowie bezirksspezifischer Anforderungen;
- fachliche Unterstützung für von den Bezirken wahrzunehmende Planungsaufgaben; Ausarbeitung von Vorschlägen zur Änderung oder Neufassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes einschließlich der allfälligen Prüfung der Raumverträglichkeit bzw. der Umweltauswirkungen;
- Einleitung und Durchführung des Verfahrens zur Änderung oder Neufassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nach der BO für Wien unter Bedachtnahme auf die Stellungnahmen der zuständigen Dienststellen sowie der beteiligten Interessenvertretungen und Institutionen.

5.3 Erhebungen und Feststellungen

5.3.1 Bezugnehmend auf die schriftliche Anfrage des Stadtrechnungshofes Wien gaben die MA 21 A - Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südwest und die MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächenwidmung Nordost an, dass ihren Erhebungen zufolge keine Bezugspunkte zu den Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren

Vertretern festgestellt werden konnten. Davon umfasst waren insbesondere auch Gespräche bzw. Verhandlungen mit Unternehmensvertretern der „Wienwert-Gruppe“.

Beide Magistratsabteilungen hätten Recherchen nach den Namen und Adressen der Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ und deren Vertreter im ELAK vorgenommen. Obwohl es ab dem Jahr 2011 mehrmals zu Organisationsänderungen kam, war die Kontinuität der Aktenführung und Aktenarchivierung gewährleistet, sodass die Erhebungen für den 10-jährigen Betrachtungszeitraum durchführbar waren. Der ELAK war etwa seit dem Jahr 2005 als Protokollierungssystem in Verwendung, wobei die Akten zu den Flächenwidmungsverfahren im Betrachtungszeitraum ausschließlich in Papierform geführt wurden. Die Umstellung auf eine vollständig elektronische Aktenführung erfolgte in diesem Bereich erst mit Beginn des Jahres 2022.

5.3.2 Für die Wiener Bevölkerung bestanden 2 Möglichkeiten, an den Planungsaktivitäten der Stadt Wien mitzuwirken. So hatte sie bei Flächenwidmungsverfahren im Rahmen der öffentlichen Auflage des Plandokuments die Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben. Sie konnte aber auch Vorschläge in Form von sogenannten Widmungsansuchen für eine Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans an die MA 21 A - Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südwest und die MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächenwidmung Nordost herantragen.

Während die Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auflage Teil des in der BO für Wien rechtlich geregelten Flächenwidmungsverfahrens waren, erfolgten Widmungsansuchen außerhalb eines solchen Verwaltungsverfahrens. Für Letztere war in beiden Magistratsabteilungen ein Prozess für die Prüfung derartiger Widmungsansuchen vorgesehen.

Gemäß der vorgelegten Prozessbeschreibung war das eingelangte Widmungsansuchen sowohl in formaler als auch in inhaltlicher Hinsicht zu prüfen. Lag die Zustimmung der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers betreffend das vom Widmungsansuchen umfasste Grundstück vor, und waren allfällige für die Beurteilung erforderliche Unterlagen von der widmungwerbenden Person nachgereicht worden, war das

betreffende Widmungsansuchen auf die Tagesordnung für ein Widmungsgespräch zu setzen. Sah das Widmungsansuchen den Entfall von Industriegebiet oder Betriebsbau-
gebiet vor, war vor dem Widmungsgespräch ein Kammergespräch anzuberaumen, an
dem neben der Arbeiterkammer Wien, der Wirtschaftskammer Wien und der Wirt-
schaftsagentur Wien bestimmte Magistratsabteilungen sowie die Magistratsdirek-
tion - Geschäftsbereich Bauten und Technik teilzunehmen hatten.

Zum Widmungsgespräch waren als Teilnehmerinnen bzw. Teilnehmer Vertreterinnen
bzw. Vertreter bestimmter Magistratsabteilungen sowie der Magistratsdirektion - Ge-
schäftsbereich Bauten und Technik vorzusehen. Auf Basis des Ergebnisses des durch-
geführten Widmungsgesprächs war ein Rückschreiben an die widmungwerbende
Person zu erstellen, in welchem allfällige für die weitere Bearbeitung gegebene Vo-
raussetzungen bzw. im Zuge dieser Bearbeitung vorzulegende Unterlagen anzuführen
waren.

Nach Abschluss der Prüfung des Widmungsansuchens war die widmungwerbende
Person über das Ergebnis zu informieren. Ein positiv beurteiltes Widmungsansuchen
konnte Grundlage eines Widmungsverfahrens oder eines Stadtteilplanungsprozesses
sein.

Der Stadtrechnungshof Wien merkte an dieser Stelle an, dass die zuvor dargestellten
2 Möglichkeiten auch den Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertre-
tern zur Verfügung standen.

5.3.3 Gemäß einer Aufstellung der MA 21 A - Stadtteilplanung und Flächenwidmung
Innen-Südwest und MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächenwidmung Nordost wurden
im Zeitraum 1. Jänner 2011 bis 10. Februar 2021 insgesamt 469 Plandokumente vom
Gemeinderat beschlossen. Durchschnittlich wurden somit rd. 47 Flächenwidmungs-
und Bebauungspläne pro Jahr erlassen, wobei sich diese nach Anzahl und Flächenum-
fang ungleichmäßig auf die einzelnen Wiener Gemeindebezirke verteilten. Während
im Betrachtungszeitraum der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan im 5. Wiener

Gemeindebezirk nur ein einziges Mal geändert wurde, erfolgte dies im 22. Wiener Gemeindebezirk in 78 Fällen. 10 Plandokumente betrafen Bezirksgrenzen überschreitende Änderungen in jeweils 2 benachbarten Bezirken.

Der Stadtrechnungshof Wien nahm aufgrund bestimmter Kriterien eine stichprobenweise Einschau in ausgewählte Verordnungsakte beschlossener Plandokumente sowie in den ELAK vor. Die Stichprobe umfasste u.a. auch die in der Begründung des Prüfungsersuchens genannten „Floridsdorfer Siemensgründe“. Weder im ELAK noch in den in den Verordnungsakten befindlichen Stellungnahmen zur öffentlichen Auflage der Plandokumente bzw. in den darin allfällig vorliegenden Widmungsansuchen war eine Mitwirkung der Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertreter feststellbar.

5.3.4 Zudem teilten beide Magistratsabteilungen auf Anfrage des Stadtrechnungshofes Wien mit, dass aufgrund ihrer Überprüfungen der Zahlungsverlaufsaufzeichnungen in SAP hinsichtlich allfälliger Aufträge zur Erstellung von Gutachten an die Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertreter keine derartigen Geschäftsbeziehungen ermittelt werden konnten. Diesbezügliche Abfragen des Stadtrechnungshofes Wien in der Geschäftspartnerdatenbank der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen und in SAP blieben ebenfalls ergebnislos.

5.3.5 Abschließend war festzuhalten, dass seitens des Stadtrechnungshofes Wien keine Bezugspunkte der Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ und deren Vertreter zu den Verfahren betreffend Flächenwidmungs- und Bebauungspläne gemäß Frage 5 festgestellt werden konnten. Die Beantwortung der Fragen 6 und 7 erübrigte sich damit.

5.4 Exkurs: Liegenschaft in 1220 Wien, Attemsgasse 4

5.4.1 Zu der in der Frage 4 des Prüfungsersuchens genannten Liegenschaftstransaktion der Attemsgasse 4 Projektentwicklung GmbH mit den Wiener Linien wurde betreffend die prüfungsgegenständliche Liegenschaft in 1220 Wien, Attemsgasse 4, Folgendes erhoben:

Der Stadtrechnungshof Wien wies eingangs darauf hin, dass der VfGH die Bestimmung des § 1 BO für Wien über die Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne aufgrund mehrerer Gesetzesanfechtungen mit Erkenntnis vom 2. März 1995, VfSlg 14041, wegen Verfassungswidrigkeit aufhob. Die Aufhebung trat mit Ablauf des 31. August 1996 in Kraft.

Mit der Novelle zur BO für Wien, LGBl. Nr. 10/1996, wurde den Ausführungen des zitierten Erkenntnisses durch Neunormierung des § 1 BO für Wien Rechnung getragen. Weiters wurde mit einer Übergangsbestimmung der Stadtsenat ermächtigt, mit Verordnung die Weitergeltung der nach § 1 BO für Wien vor seiner Aufhebung durch den VfGH bereits erlassenen Flächenwidmungs- und Bebauungspläne bzw. Teile solcher Pläne festzustellen. Die in solchen Verordnungen des Stadtsenates enthaltenen Flächenwidmungs- und Bebauungspläne traten mit Ablauf des 31. August 2006 außer Kraft, sofern sie an diesem Tag noch in Geltung standen.

Der ehemalige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, der auch die gegenständliche Liegenschaft in 1220 Wien, Attemsgasse 4, betraf, wurde durch Verordnung des Stadtsenats vom 21. Juni 1996 befristet bis 31. August 2006 weiterhin für gültig erklärt. Ab 1. September 2006 bestand eine Bausperre gemäß § 8 Abs. 1 BO für Wien.

Die genannte baurechtliche Bestimmung legte fest, dass für das von Bebauungsplänen nicht erfasste Stadtgebiet bis zur Festsetzung dieser Pläne Bausperre bestand. Dennoch konnte die Baubehörde für solche Stadtgebiete u.a. Baubewilligungen für Neu-, Zu- und Umbauten unter bestimmten, in der BO für Wien vorgesehenen Voraussetzungen erteilen. Gemäß dieser gesetzlichen Bestimmung durfte z.B. das Bauvorhaben das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigen; bei Gebäuden mussten eine ausreichende Verbindung mit dem bestehenden Straßennetz, die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser sowie die Beseitigung der Abwässer sichergestellt sein. Weiters musste das Vorhaben mit den Zielen der Stadtplanung vereinbar sein und durfte öffentliche Interessen sowie in der BO für Wien begründete Nachbarinter-

ressen nicht verletzen. Vor der Entscheidung der Baubehörde musste eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses eingeholt werden.

5.4.2 Zur Vorbereitung der Durchführung eines Verfahrens zur Erstellung eines neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, der auch die künftige Nutzung und Bebaubarkeit der prüfungsgegenständlichen Liegenschaft umfassen sollte, wurde ein städtebauliches Leitbild für das Zentrum Kagran erstellt und am 13. November 2018 von der Stadtentwicklungskommission beschlossen.

Bei der Stadtentwicklungskommission handelte es sich um ein Gremium, deren Einrichtung, Zusammensetzung und Arbeitsweise im Jahr 1985 vom Gemeinderat genehmigt worden war. Unter Vorsitz des Bürgermeisters bestand sie im Wesentlichen aus den Stadtsenatsmitgliedern, Klubobleuten, Gemeinderatsausschussvorsitzenden sowie Bau-, Planungs- und Finanzdirektorinnen und -direktoren sowie den höchstrangigen öffentlich Bediensteten der Planungsdienststellen. Die Beschlüsse der Stadtentwicklungskommission dienten - sofern die behandelten Themen nicht weiteren politischen Organen bis hin zum Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt wurden - als wesentliche Grundlage und Orientierung für weitere Planungs- und Umsetzungsschritte. Darunter fielen z.B. auch die Neufestsetzung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen und die Schaffung der Voraussetzungen für die Realisierung von Projekten.

In dem oben genannten Beschluss der Stadtentwicklungskommission vom 13. November 2018 war eine Erweiterung und Überbauung der Remise der Wiener Linien vorgesehen. Die für die gegenständliche Liegenschaft zuständige MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächenwidmung Nordost teilte hiezu mit, dass erst nach Abschluss der Vorarbeiten ein entsprechendes Widmungsverfahren etwa ab dem Jahr 2024 geplant sei.

Im Ergebnis war daher festzustellen, dass im 10-jährigen Betrachtungszeitraum in Bezug auf die Liegenschaft 1220 Wien, Attemsgasse 4, eine Bausperre gemäß § 8 Abs. 1 BO für Wien bestand und ein Verfahren betreffend Flächenwidmungs- und Bebauungsplan noch nicht begonnen wurde.

6. Anleihenzeichnungen bei der „Wienwert-Gruppe“

6.1 Fragen 8 und 9

In diesem Berichtspunkt werden die folgenden Fragen 8 und 9 des Prüfungsersuchens beantwortet:

8. Hat die Gemeinde Wien (inkl. Unternehmungen Wiener Wohnen, Wien Kanal und Gesundheitsverbund [früher: KAV]) oder ihre gemeindeeigenen Unternehmen (Tochter-, Enkelgesellschaften, etc.) in den letzten 20 Jahren Anleihen (bzw. alternative Veranlagungspapiere) der Wienwert AG, der Wienwert Holding AG, bzw. deren Tochter- und/oder Schwesterfirmen bzw. der „Wienwert-Gruppe“ (einschließlich aller Rechtsvorgänger der genannten Unternehmen) gezeichnet?

9. Wenn ja, ergeht das Ersuchen um Prüfung dieser Liegenschaftstransaktionen nach den Gesichtspunkten der ziffernmäßigen Richtigkeit, auf die Ordnungsmäßigkeit und auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit (Preisangemessenheit), Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit. Bitte weiters um Prüfung, ob diesfalls eine entsprechend sorgfältige Prüfung dieses Vorgangs voranging.

Zur Frage 9 wird bemerkt, dass es sich bei dem Wortlaut „...Prüfung dieser Liegenschaftstransaktionen...“ offensichtlich um ein Redaktionsversehen handelte, weshalb der Stadtrechnungshof Wien davon ausging, dass seitens der das Prüfungsersuchen unterfertigenden Gemeinderatsmitglieder die Prüfung allfälliger Anleihenzeichnungen beabsichtigt war.

6.2 Rechtlicher Rahmen und Zuständigkeiten

6.2.1 Nach einer allgemeinen Definition ist eine Anleihe ein Vertrag, der regelt, dass im Zuge einer Anleihe-Emission mehrere Zeichnerinnen bzw. Zeichner der Emittentin

bzw. dem Emittenten für eine vereinbarte Laufzeit und Verzinsung ein bestimmtes Kapital überlassen. Die Zeichnerin bzw. der Zeichner ist somit Gläubigerin bzw. Gläubiger der Emittentin bzw. des Emittenten und hat ein Recht auf Verzinsung sowie auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals. Sie bzw. er kann die Anleihe bis zur Rückzahlung (Tilgung) behalten oder sie vorher weiterverkaufen, wobei die Anleihe in der Regel an der Börse gehandelt wird. Emittentinnen bzw. Emittenten von Anleihen können Gebietskörperschaften, Kreditinstitute oder Unternehmen sein. Die Zeichnerin bzw. der Zeichner von Anleihen hat die erworbenen Vermögenswerte in seiner Vermögensrechnung bzw. Bilanz auf der Aktivseite als aktive Finanzinstrumente bzw. als Finanzanlagen oder sonstige Wertpapiere auszuweisen.

6.2.2 Die Darstellung des Finanzvermögens der Stadt Wien unterlag im 20-jährigen Betrachtungszeitraum unterschiedlichen haushaltsrechtlichen Vorschriften. In den Finanzjahren 2001 bis 2019 war dem jeweiligen Rechnungsabschluss der Bundeshauptstadt Wien in einem Anhang ein nach Aktiva und Passiva getrennter Nachweis der in Geld aufgezeichneten Vermögensbestandteile (Geldinventar) anzuschließen, in den auch allfällige gezeichnete Anleihen auf der Aktivseite aufzunehmen waren.

Mit der im Finanzjahr 2020 erfolgten Umstellung der Haushaltsführung der Stadt Wien auf den integrierten 3-Komponenten-Haushalt gemäß VRV 2015, bestehend aus dem Ergebnis-, Finanzierungs- und Vermögenshaushalt, waren allfällige gezeichnete Anleihen als aktive Finanzinstrumente in die Vermögensrechnung aufzunehmen. Dabei waren die Anleihen bzw. Wertpapiere je nach Fälligkeit in langfristiges und kurzfristiges Finanzvermögen zu gliedern. Darüber hinaus waren Nachweise über aktive Finanzinstrumente als Beilagen dem Rechnungsabschluss anzuschließen. Konkret handelte es sich dabei um die Anlagen 6m VRV - Nachweis über aktive Finanzinstrumente und 6n VRV - Einzelnachweis über aktive Finanzinstrumente, in welchen neben dem Kernhaushalt auch die Unternehmungen gemäß § 71 WStV gesondert darzustellen waren.

Die Zuständigkeit für die allfällige Zeichnung von Anleihen war im Magistrat von der MA 5 - Finanzwesen nach Maßgabe der in der Wertgrenzenverordnung festgelegten

Organzuständigkeiten wahrzunehmen, wobei ihr nach der GEM u.a. folgende Aufgaben oblagen:

- Angelegenheiten des Geld- und Kreditwesens, Währungsangelegenheiten, Banken- und Zahlungsverkehr, auch soweit es sich um ausländische Zahlungsmittel handelte;
- Angelegenheiten der Anlage und der Verwaltung des Geld- und Wertpapiervermögens;
- Angelegenheiten der Aufnahme, Verzinsung und Tilgung von Anleihen und Darlehen.

6.2.3 Für die Unternehmungen gemäß § 71 WStV wurde in ihrem jeweils für sie geltenden Statut festgelegt, dass von der Unternehmungsleitung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr ein Jahresabschluss zu verfassen war. Der Jahresabschluss hatte aus der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung unter sinngemäßer Anwendung der Gliederungsvorschriften der §§ 224 und 231 UGB zu bestehen. Auch nach diesem Regelwerk waren allfällig gezeichnete Anleihen auf der Aktivseite der Bilanz als Finanzanlagen oder sonstige Wertpapiere des Umlaufvermögens auszuweisen.

Gemäß § 1 Abs. 2 VRV 2015 waren u.a. die Jahresabschlüsse der Unternehmungen gemäß § 71 WStV ohne Anlagen einzeln dem Rechnungsabschluss der Gebietskörperschaft beizulegen und für die Ergebnis- und Vermögensrechnung auf erster Ebene mit dem Gesamthaushalt zusammenzufassen. Weiters hatten die Unternehmungen gemäß der geltenden Haushaltsordnung an der Befüllung der Anlagen zur VRV 2015 für das jeweilige Finanzjahr mitzuwirken. Im Zuge dessen oblag ihnen die Befüllung der Anlagen (u.a. auch 6m und 6n) mit den betreffenden Angaben, soweit diese aus dem jeweiligen Jahresabschluss der Unternehmung ersichtlich waren.

Die Zuständigkeit der Unternehmungen gemäß § 71 WStV zur Zeichnung von Anleihen war in dem jeweils für sie geltenden Statut festgelegt.

6.3 Erhebungen und Feststellungen

6.3.1 In Beantwortung der vom Stadtrechnungshof Wien durchgeführten Erhebung teilte die MA 5 - Finanzwesen mit, dass im 20-jährigen Betrachtungszeitraum keine Anleihen der Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ gezeichnet wurden. Ebenso konnten durch verschiedene detaillierte Abfragen in den verwendeten Protokollierungssystemen keine anderweitigen Geschäftsbeziehungen festgestellt werden.

Auch die 3 Unternehmungen gemäß § 71 WStV teilten dem Stadtrechnungshof Wien gegenüber mit, dass zu den Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ und deren Vertretern im Betrachtungszeitraum keine Geschäftsbeziehungen bestanden und demgemäß keine Anleihezeichnungen erfolgten.

6.3.2 Zwecks Überprüfung der Plausibilität dieser Angaben nahm der Stadtrechnungshof Wien Einsicht in die Geschäftspartnerdatenbank der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen, in die jeweils relevanten Anlagen der im Betrachtungszeitraum genehmigten Rechnungsabschlüsse und in die Jahresabschlüsse der Unternehmungen. Hinsichtlich der relevanten Anlagen zu den Rechnungsabschlüssen standen dem Stadtrechnungshof Wien zusätzlich die seit dem Jahr 2013 im Rahmen der jährlichen Rechnungsabschlussprüfungen vorgelegten Bankbriefe bzw. Wertpapierdepotauszüge zur Verfügung, die Auskunft über die Geschäftsbeziehungen mit den Kreditinstituten sowie über die von der Stadt Wien gehaltenen Anleihen gaben.

Im Ergebnis war zur Frage 8 festzustellen, dass sich aus der Einschau des Stadtrechnungshofes Wien keine Anhaltspunkte für die Zeichnung von Anleihen der Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ durch den Magistrat der Stadt Wien ergaben. Darüber hinaus konnten der Infodat Wien keine Hinweise auf die Genehmigung von diesbezüglichen Anleihezeichnungen seitens der zuständigen Gemeindeorgane entnommen werden. Die Beantwortung der Frage 9 erübrigte sich somit.

7. Allgemeine Geschäftsbeziehungen mit der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern

7.1 Fragen 10 bis 12

In diesem Berichtspunkt werden die folgenden Fragen 10 bis 12 des Prüfungsersuchens beantwortet:

10. Steht bzw. stand die Stadt Wien (inkl. Unternehmungen Wiener Wohnen, Wien Kanal und Gesundheitsverbund [früher: KAV]) oder ihre gemeindeeigenen Unternehmen (Tochter-, Enkelgesellschaften, etc.) überhaupt in irgendeiner Geschäftsbeziehung mit der Wienwert AG, der Wienwert Holding AG, bzw. deren Tochter- und/oder Schwesterfirmen bzw. der „Wienwert-Gruppe“ (einschließlich aller Rechtsvorgänger der genannten Unternehmen) bzw. deren Vertretern?

11. Gab bzw. gibt es zum Stichtag 10. Februar 2021 Forderungen der Gemeinde Wien (inkl. Unternehmungen Wiener Wohnen, Wien Kanal und Gesundheitsverbund [früher: KAV]) oder ihrer gemeindeeigenen Unternehmen (Tochter-, Enkelgesellschaften, etc.) gegenüber der Wienwert AG, der Wienwert Holding AG, bzw. deren Tochter- und/oder Schwesterfirmen bzw. der „Wienwert-Gruppe“ (einschließlich aller Rechtsvorgänger der genannten Unternehmen) bzw. deren Vertretern?

12. Es ergeht das generelle Ersuchen um Prüfung aller Geschäftsbeziehungen, insbesondere auch das Bestehen bzw. Betreiben von offenen Forderungen der Gemeinde Wien (inkl. Unternehmungen Wiener Wohnen, Wien Kanal und Gesundheitsverbund [früher: KAV]) oder ihrer gemeindeeigenen Unternehmen (Tochter-, Enkelgesellschaften, etc.) gegenüber der Wienwert AG, der Wienwert Holding AG, bzw. deren Tochter- und/oder Schwesterfirmen bzw. der „Wienwert-Gruppe“ (einschließlich aller Rechtsvorgänger der genannten Unternehmen) bzw. deren Vertretern?

7.2 Rechtlicher Rahmen und Zuständigkeiten

7.2.1 Die Stadt Wien unterhielt sowohl im Rahmen der Hoheitsverwaltung (z.B. Abgabebereich, diverse Verwaltungsverfahren) als auch im Rahmen der Privatwirtschafts-

verwaltung unterschiedlichste Geschäftsbeziehungen mit Einzelpersonen, Unternehmen und anderen Gebietskörperschaften. Die Tätigkeit der Unternehmungen gemäß § 71 WStV betraf hingegen ausschließlich den Bereich der Privatwirtschaftsverwaltung. Wie im Punkt 2.2 bereits ausgeführt, nahmen die Buchhaltungsabteilungen der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen die Verrechnung bzw. Buchführung für den Magistrat inkl. seiner Unternehmungen gemäß § 71 WStV wahr.

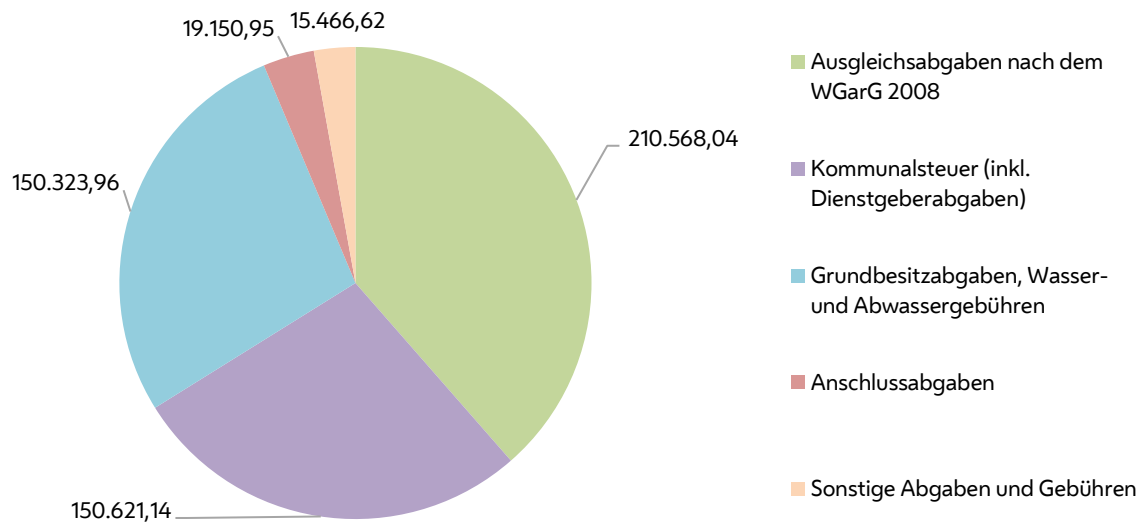
7.2.2 Aufgrund der nicht vorgefundenen Geschäftsbeziehungen in den Bereichen der Liegenschaftstransaktionen und der Anleihezeichnungen wurde bei der Prüfung der allgemeinen Geschäftsbeziehungen im Sinn der Fragen 10 bis 12 ein 7-jähriger Betrachtungszeitraum herangezogen. Die Festlegung dieses Betrachtungszeitraumes gründete sich auf die Aufbewahrungsfristen für gebärungsrelevante Unterlagen und elektronische Einträge der nachfolgend erhobenen Geschäftsbeziehungen.

7.3 Erhebungen und Feststellungen

7.3.1 Der Stadtrechnungshof Wien wertete anhand der Geschäftspartnerdatenbank der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen aus, ob und bejahendenfalls mit welchen der Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern seitens der Stadt Wien Geschäftsbeziehungen bzw. Abgabenverhältnisse im Betrachtungszeitraum bestanden. Die Erhebungen ergaben, dass im Betrachtungszeitraum 6 Unternehmen aus der „Wienwert-Gruppe“ Geschäftsbeziehungen mit der Stadt Wien unterhielten, aus welchen Forderungen der Stadt Wien gegen diese Unternehmen im Ausmaß von 546.130,71 EUR resultierten. Wie im Punkt 7.3.3 ausgeführt, waren von diesen Forderungen zum Stichtag 10. Februar 2021 noch 132.866,40 EUR offen.

Nachfolgend wird die Verteilung der Forderungssumme nach Bereichen bzw. Rechtsgrundlagen dargestellt:

Abbildung 1: Verteilung der Forderungen nach Rechtsgrundlagen (Beträge in EUR)

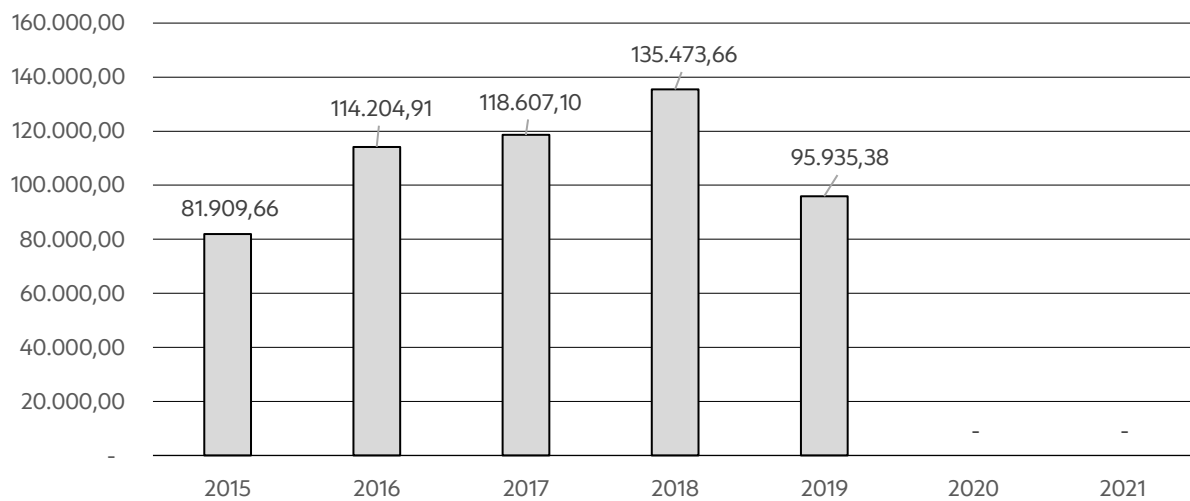


Quelle: MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Der Abbildung 1 zufolge war der Hauptteil der Forderungen auf Ausgleichsabgaben für die Nichterfüllung der Stellplatzverpflichtung nach dem WGarG 2008 von 210.568,04 EUR, der Kommunalsteuer (inkl. Dienstgeberabgabe) von 150.621,14 EUR und auf Grundbesitzabgaben einschließlich Wasser- und Abwassergebühren von 150.323,96 EUR zurückzuführen. Weiters fielen Abgaben für Anschlüsse an die öffentliche Beleuchtung und die öffentliche Wasserversorgung von insgesamt 19.150,95 EUR an. Der Rest der Forderungssumme von 15.466,62 EUR stand iVm Gebrauchsabgaben, Gebühren nach dem Gebührengesetz, Verwaltungsabgaben und Kommissionsgebühren, Gebühren für Fahrzeugentfernung und Aufbewahrung etc.

Bezogen auf den Entstehungszeitpunkt der Forderungen zeigt sich folgendes Bild:

Abbildung 2: Verteilung der Forderungen nach dem Entstehungszeitpunkt (Beträge in EUR)



Quelle: MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Der Gesamtbetrag von 546.130,71 EUR entstand im 7-jährigen Betrachtungszeitraum in den Jahren 2015 bis 2019, wobei sich die Forderungen der Jahre 2018 und 2019 größtenteils aus den Ansprüchen auf Ausgleichsabgaben nach dem WGarG 2008 von 114.639,40 EUR bzw. 95.928,14 EUR zusammensetzten. Die rückläufige Forderungsentwicklung war den zwischenzeitlich erfolgten Unternehmensschließungen geschuldet.

Die Frage 10 des Prüfungsersuchens war somit insofern beantwortbar, als die Geschäftsbeziehungen des Magistrats der Stadt Wien zu Unternehmen der „Wienwert Gruppe“ nahezu zur Gänze den Bereich der Abgaben und Gebühren betrafen. Daneben bestanden im Betrachtungszeitraum privatrechtliche und hoheitliche Forderungen der Stadt Wien gegen 2 Vertreter im geringfügigen Ausmaß, die dem Privatbereich zuzuordnen und demgemäß nicht weiter zu behandeln waren.

7.3.2 Von der genannten Forderungssumme wurden im Jahr 2018 rd. 1.530,-- EUR an Kosten für Verspannungsänderungen der MA 33 - Wien leuchtet und im Jahr 2019 insgesamt 95.928,14 EUR an Ausgleichsabgaben für die Nichterfüllung der Stellplatz-

verpflichtung nach dem WGarG 2008 wegen Uneinbringlichkeit abgeschrieben. Bezüglich der Ausgleichsabgaben erhob der Stadtrechnungshof Wien folgenden Sachverhalt:

Das WGarG 2008 sah vor, dass bei Neu- und Zubauten sowie Änderungen der Raumwidmung oder Raumeinteilung eine sogenannte Stellplatzverpflichtung entstand, die entweder als Naturalleistung in Form von Pkw-Pflichtstellplätzen grundsätzlich auf dem Bauplatz oder Baulos oder durch Entrichtung der Ausgleichsabgabe an die Stadt Wien zu erfüllen war. Der Umfang der Stellplatzverpflichtung wurde dabei durch Art und Ausmaß des Bauvorhabens bestimmt. Weiters war vorgesehen, dass der vom Gemeinderat beschlossene Bebauungsplan besondere Anordnungen im Zusammenhang mit der Stellplatzverpflichtung treffen konnte (sogenanntes Stellplatzregulativ).

Im Baubewilligungsbescheid der MA 37 - Baupolizei war festzustellen und auszusprechen, um wie viel die Zahl der vorgesehenen Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten oder dem sich aus dem Stellplatzregulativ ergebenden Ausmaß zurückblieb. Diese im Baubewilligungsbescheid festgestellte Zahl ergab - multipliziert um den mit Verordnung der Wiener Landesregierung festgesetzten Einheitssatz - die Höhe der Ausgleichsabgabe. Diese war mit gesondertem Bescheid der MA 37 - Baupolizei festzusetzen, wobei das Recht zur Festsetzung der Ausgleichsabgabe nach 5 Jahren verjährte (§ 207 Abs. 2 BAO). Abgabepflichtig waren die Bauwerberin bzw. der Bauwerber. War diese bzw. dieser nicht ident mit der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, so haftete auch diese bzw. dieser für die Abgabeschuld zur ungeteilten Hand. Bei einem Wechsel im Grundeigentum traf diese Haftung auch die neue Grundeigentümerin bzw. den neuen Grundeigentümer.

Im Rahmen der Einschau stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass in 2 Fällen die Ausgleichsabgabe nach dem WGarG 2008, die einem Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ im Juni 2019 bescheidmäßig vorgeschrieben worden war, in der Höhe von insgesamt 95.928,14 EUR abgeschrieben werden musste.

In beiden Fällen war gegen die Vorschreibung von dem betreffenden Unternehmen rechtzeitig Beschwerde erhoben worden, aufgrund welcher die MA 37 - Baupolizei Beschwerdevereentscheidungen erließ und die beiden angefochtenen Bescheide aufhob. Im 1. Fall war der Baubewilligungsbescheid im Dezember 2013 erlassen worden und somit das Recht zur Abgabefestsetzung verjährt. Im 2. Fall war der Baubewilligungsbescheid im April 2014 ergangen. Gegen das betreffende Unternehmen war jedoch bereits im März 2018 das Insolvenzverfahren eröffnet worden, weshalb die beschneidmässige Vorschreibung im Juni 2019 zu spät erfolgte.

Um künftig eine rechtzeitige Vorschreibung der Ausgleichsabgabe bzw. deren Einbringlichkeit sicherzustellen, wurde auf die diesbezüglichen Empfehlungen im nachfolgenden Bericht des Stadtrechnungshofes Wien verwiesen:

- MA 37, Prüfung der Durchführung von Verfahren nach dem Wiener Garagengesetz 2008 in Bezug auf die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen, StRH III - 2045625-2022.

7.3.3 Zu dem in der Frage 11 genannten Stichtag 10. Februar 2021 waren nach Angaben der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen noch folgende in der Tabelle 1 dargestellte Forderungen offen:

Tabelle 1: Art und Höhe der zum Stichtag 10. Februar 2021 offen gewesenen Forderungen

Unternehmen	Abgaben	Beträge in EUR
A	Ausgleichsabgabe nach dem WGarG 2008 inkl. Säumniszuschläge und Pfändungsgebühren	114.639,90
	Sonstige Abgaben und Gebühren	50,00
B	Wasser- und Abwassergebühren	13.510,84
	Kommunalsteuer (inkl. Dienstgeberabgaben)	2.240,16
	Sonstige Abgaben und Gebühren	7,24
C	Gebrauchsabgabe	1.587,63
	Sonstige Abgaben und Gebühren	201,92
D	Kommunalsteuer (inkl. Dienstgeberabgaben)	628,71
Summe		132.866,40

Quelle: MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Demgemäß bestanden zum Stichtag gegenüber 4 Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ Forderungen im Gesamtausmaß von 132.866,40 EUR.

Wie die weiteren Erhebungen ergaben, wurden bis 1. Juli 2022 mittlerweile die Wasser- und Abwassergebühren von 13.510,84 EUR und die Kommunalsteuer (inkl. Dienstgeberabgaben) von 2.240,16 EUR des Unternehmens B sowie die Gebrauchsabgabe von 1.587,63 EUR des Unternehmens C beglichen. Die Kommunalsteuer (inkl. Dienstgeberabgabe) von 628,71 EUR des Unternehmens D musste hingegen nach Durchführung des Insolvenzverfahrens bzw. mangels Haftungsmöglichkeit abgeschrieben werden.

Die restlichen Forderungen konnten aufgrund eingeleiteter Insolvenzverfahren vorerst nicht eingemahnt werden bzw. wurde von der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen bzgl. der noch offenen Ausgleichsabgabe nach dem WGarG 2008 des Unternehmens A von 114.639,90 EUR ein Haftungsantrag an die MA 37 - Baupolizei gestellt.

7.3.4 Im Hinblick auf die Frage 12 des Prüfungsersuchens stellte der Stadtrechnungshof Wien abschließend fest, dass in den überwiegenden Fällen eine zweckmäßige Forderungseintreibung durch die MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen erfolgte. Die festgestellten zeitlichen Verzögerungen bei der Vorschreibung der Ausgleichsabgaben nach dem WGarG 2008 gaben Anlass zur Kritik, fielen aber in den Zuständigkeitsbereich der anordnungsbefugten Dienststelle MA 37 - Baupolizei.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im November 2022