

Bericht des Rechnungshofes

**Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau,
der Donauinsel und des Donaukanals**

Inhaltsverzeichnis

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis _____	481
Abkürzungsverzeichnis _____	482

BMVIT

Wirkungsbereich des Bundesministeriums für
Verkehr, Innovation und TechnologieFlächennutzung im Bereich der Neuen Donau,
der Donauinsel und des Donaukanals

KURZFASSUNG _____	486
Prüfungsablauf und -gegenstand _____	498
Überblick _____	500
Liegenschaftsverwaltung _____	505
Liegenschaften der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz _____	505
Liegenschaften des Bundes _____	516
Liegenschaften der Stadt Wien _____	518
Flächennutzung _____	524
Auswahl der Bestandnehmer _____	524
Entgelte _____	526
Vertragsgestaltung _____	536
Investitions-, Wartungs- und Pflegekosten _____	541
Einzelfeststellungen _____	543
Übersicht _____	543
„Schiffstation Wien City“ _____	544

„Adria Wien – Tel Aviv Beach“	550
„Glashaus“	551
„Spittelau“	552
„Summerstage“	554
„Strandbar Herrmann“	556
„Copa Kagrana“	559
„Sonnentagsregelung“	561
Schlussempfehlungen	563
Entscheidungsträger der überprüften Unternehmen	567

ANHANG

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersicht: Verwaltung der Liegenschaften _____	502
Abbildung 2:	Übersicht: Grundstückseigentümer, Bestandgeber und Bestandnehmer _____	504
Tabelle 1:	Ausgaben der DHK gesamt _____	510
Tabelle 2:	Erlöse und Kosten aus der Liegenschaftsverwaltung (Liegenschaften Bund) – via donau _____	517
Tabelle 3:	Erlöse der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Wien – Wiener Gewässer und der WGM _____	520
Tabelle 4:	Tarife und Richtsätze für Flächennutzungen an Gewässern 2014 (Auszug) _____	530
Tabelle 5:	Ausgewählte Bestandverträge bzw. Flächen- nutzungen _____	544

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BAO	Bundesabgabenordnung
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BMVIT	Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
bzw.	beziehungsweise
DHK	Donauhochwasserschutz-Konkurrenz
EUR	Euro
gem.	gemäß
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
i.d.g.F.	in der geltenden Fassung
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
Mio.	Million(en)
Nr.	Nummer
p.a.	pro anno
rd.	rund
RGBI.	Reichsgesetzblatt
RH	Rechnungshof
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
USt	Umsatzsteuer

v.a.	vor allem
via donau	via donau – Österreichische Wasserstraßen- Gesellschaft m.b.H.
VO	Verordnung
Wiener Hafen	Wiener Hafen GesmbH bzw. Wiener Hafen GmbH & Co KG
WDE	Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
WGM	Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

Wirkungsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie

Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals

Die Bestandverträge von Liegenschaften im Eigentum der öffentlichen Hand entlang der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals in Wien unterschieden sich bei vergleichbaren und benachbarten Nutzungen bezüglich Entgelten, Umsatzbeteiligungen und Vertragsdauer. Die vereinbarten Entgelte waren – in Ermangelung eines Berechnungsblatts – nicht nachvollziehbar und lagen bei vergleichbaren Gastronomie- und Freizeitbetrieben zwischen rd. 3 EUR und 90 EUR pro m² und Jahr. Die Auswahl der Bestandnehmer erfolgte nicht nach einer Ausschreibung oder Interessensuche, sondern oft nach Vorschlägen der Bestandnehmer oder Interessenten selbst.

Die via donau – als geschäftsführende Stelle der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz (DHK) sowie als Vertreterin des BMVIT – und die Stadt Wien schlossen Verträge mit unbefristeten Laufzeiten oder verzichteten auf Umsatzbeteiligungen. Ferner überließen sie Flächen der öffentlichen Hand Bestandnehmern, die diese in der Folge an Dritte weitervermieteten konnten. In zahlreichen Fällen waren die eingehobenen Entgelte – nicht zuletzt vor dem Hintergrund vergleichbarer gesetzlicher Regelungen – für die Bestandnehmer günstig. Ungeachtet dessen erhielten einige Bestandnehmer Förderungen der Stadt Wien oder die Stadt Wien stellte die Infrastruktur auf ihre Kosten zur Verfügung.

Die Stadt Wien bzw. die via donau gewährten zudem einigen Vertragspartnern wiederholt Sonderrechte oder übernahmen einen Teil des unternehmerischen Risikos.

KURZFASSUNG

Prüfungsziel

Ziel der Überprüfung war die Beurteilung der Nutzungen der Pachtflächen und der Zuständigkeiten im Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals, der Investitionen und Förderungen, der vertraglichen Gestaltungen, der Pachtmodelle und Beteiligungen sowie der diesbezüglichen Einnahmen und Ausgaben. (TZ 1)

Überblick

Die Liegenschaften im Eigentum der öffentlichen Hand entlang der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals wurden aufgrund der unterschiedlichen grundbücherlichen Eigentümer und Mit-eigentümer von verschiedenen Stellen als Vermieter bzw. Bestandgeber verwaltet. Diese waren die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz (DHK), die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (WDE), das BMVIT bzw. die via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft m.b.H. (via donau), die Stadt Wien – vertreten v.a. durch die Magistratsabteilungen Wiener Gewässer (MA 45) und zum Teil Wiener Stadtgärten (MA 42) sowie die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH (WGM). (TZ 2)

Die Bestandverträge für vergleichbare und benachbarte Nutzungen auf den im Rahmen dieser Gebarungsüberprüfung durch den RH überprüften Liegenschaften im Eigentum der öffentlichen Hand waren durch die Vielfalt an Vermietern bzw. Bestandgebern in ihrer Ausgestaltung unterschiedlich und variierten bezüglich der Richtsätze und Tarife, der Umsatzbeteiligungen, der Vertragsdauer sowie der Weitergabe der Flächen. (TZ 2)

Liegenschafts- verwaltung

Liegenschaften der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz

Die Kurien (Bund, Niederösterreich und Wien), die die DHK bildeten, hatten bereits 2006 und erneut 2008 eine Neugestaltung der Geschäftsordnung sowie eine Anpassung an veränderte rechtliche Rahmenbedingungen als erforderlich angesehen. Ein entsprechender Beschluss in den Gremien war den Kurien der DHK nach nunmehr sieben Jahren bisher nicht gelungen. Vor dem Hintergrund der geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen war auch eine neue Geschäftsordnung erforderlich. (TZ 3)

Die gesetzlich geregelten Aufgaben der DHK waren v.a. die Erhaltung der Schutz- und Dammbauten von der Einmündung der Isper bis zur Landesgrenze bei Theben (Slowakei), die Erhaltung des Donauka-

**Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau,
der Donauinsel und des Donaukanals**

nals, Betrieb des Wehrs und der Schleuse Nußdorf sowie der damit zusammenhängenden Anlagen und Grundflächen sowie der Betrieb und die Verwaltung der damit in Zusammenhang stehenden Liegenschaften. (TZ 4)

Die Liegenschaften wurden bereits im Rahmen der Gründung der DHK im Jahr 1927 unter Aufrechterhaltung von festgesetzten Eigentumsanteilen in das Miteigentum der drei Gebietskörperschaften der DHK zur Verwaltung und Nutznießung übergeben. (TZ 4)

Eine aktuelle Auflistung der in der Erhaltung und Verwaltung der DHK stehenden und noch zu übernehmenden Anlagen sowie eine Übersicht über die für den Hochwasserschutz benötigten Liegenschaftsflächen wurde erst mit Verspätung im Rahmen des Projekts „DHK Neu“ im Jahr 2015 erstellt. Tatsächlich war bei zahlreichen Liegenschaften die Hochwasserschutzfunktion nicht mehr gegeben oder diese wurden für den Hochwasserschutz nur eingeschränkt benötigt. Eine Entscheidung der DHK über diese Anlagen bzw. über eine allfällige Aufteilung derartiger Liegenschaften auf die beteiligten Gebietskörperschaften lagen bis zum Frühjahr 2015 ebenfalls nicht vor. (TZ 4)

Der DHK standen die Einnahmen aus der Verwertung der im Miteigentum der Gebietskörperschaften stehenden Grundflächen zur Verfügung. Die erforderlichen Mittel für den Hochwasserschutz bzw. die Kosten der DHK trugen die vertretenden Gebietskörperschaften auf Basis unterschiedlicher Kostenschlüssel. (TZ 5)

Seit der Einrichtung einer Arbeitsgruppe „Kostenwahrheit“ im Jahr 2010 mit dem Ziel transparenter und nachvollziehbarer Kosten der DHK lagen weder Ergebnisse noch diesbezügliche Beschlüsse vor. Auch das Projekt „DHK Neu“, das seit dem Jahr 2012 auf Initiative der via donau eingerichtet war, wies bis zum Frühjahr 2015 keine abschließenden Ergebnisse auf. (TZ 5)

Im März 2010 gründete die via donau eine Tochtergesellschaft (DHK – Management Gesellschaft m.b.H.), die der administrativen Abwicklung der Personalverwaltung und einer umsatzsteuerfreien bzw. –reduzierten Weiterverrechnung der Personalkosten an die DHK dienen sollte. Die Geschäftsstelle der DHK im Sinne des Wasserstraßengesetzes blieb weiterhin die via donau. (TZ 6)

Für die gewählte Vorgangsweise zur Steuerersparnis durch die Gründung der DHK – Management Gesellschaft m.b.H. lag keine schriftliche Bestätigung der Behörde bzw. Entscheidung des zuständigen

Finanzamts über die Zulässigkeit dieser Vorgangsweise (z.B. in Form eines Auskunftsbekandes) vor. (TZ 6)

Nach der Gründung der DHK – Management Gesellschaft m.b.H. schlossen die DHK als Treugeber und die DHK – Management Gesellschaft m.b.H. als Treuhänder unter Beitritt der via donau einen Treuhandvertrag ab. Dieser wurde von den Vertragsparteien – mit Ausnahme der Stadt Wien – unterfertigt. Die Stadt Wien machte ihre Zustimmung von grundsätzlichen strukturellen Optimierungen innerhalb der DHK im Hinblick auf die Abgabe von nicht im Hochwasserschutzbereich liegenden Agenden abhängig. (TZ 7)

Mit der Gründung der DHK – Management Gesellschaft m.b.H. bestanden nunmehr Strukturen einer dreigliedrigen Vertretungskette: Die DHK – Management Gesellschaft m.b.H. als Treuhänderin sowie Vertragspartnerin und Tochter der via donau, diese ihrerseits gesetzliche Vertreterin der DHK, diese wiederum lediglich Vertreterin der grundbücherlichen Miteigentümer Bund und Niederösterreich bzw. Wien. (TZ 7)

Eine vorgesehene Evaluierung der vertraglich vereinbarten Treuhandregelung fehlte zur Zeit der Gebarungüberprüfung ebenso wie die Zustimmung der Stadt Wien, obwohl letztere aufgrund der Geschäftsordnung der DHK erforderlich gewesen wäre. (TZ 7)

Die tatsächliche Steuerersparnis durch die Gründung der DHK – Management Gesellschaft m.b.H. lag unter den Erwartungen des Jahres 2009. Der Gründung standen zudem Kosten der Geschäftsführung gegenüber, die über den ermittelten jährlichen Einsparungen lagen und die bis zur Übernahme der Geschäftsführung durch den Geschäftsführer der via donau im April 2015 angefallen waren. (TZ 8)

Liegenschaften des Bundes

Das BMVIT und die via donau vereinbarten im Dezember 2011, der via donau an den derzeit und künftig erforderlichen Bundesliegenschaften ein Recht auf Fruchtnießung einzuräumen. Für die Einräumung dieses Rechts hatte die via donau dem Bund wertgesicherte 250.000 EUR pro Jahr zu bezahlen. Die via donau konnte zwischenzeitlich die jährlichen Erlöse aus der Verwaltung von Liegenschaften von 2010 bis 2014 auf insgesamt rd. 1,15 Mio. EUR bzw. um rd. 92,8 % erhöhen. (TZ 9)

Die via donau war lt. Fruchtgenussvertrag bezüglich der Liegenschaften oder allfälliger darauf errichteter Gebäude nicht zu einer Versicherung verpflichtet. Die diesbezügliche vertragliche Ausgestaltung mit den Bestandnehmern erfolgte uneinheitlich. (TZ 10)

Liegenschaften der Stadt Wien

Die Stadt Wien, vertreten durch die MA 45, hatte ein Übereinkommen mit dem Wiener Hafen über die Verwaltungsagenden der Grundflächen im Bereich der Neuen Donau bzw. Donauinsel zwischen Reichsbrücke und Brigittenauer Brücke aus dem Jahr 1996 mit 31. Dezember 2010 gekündigt. Besondere Gründe dafür hatte sie nicht dokumentiert. (TZ 11)

Nach Beendigung des Verwaltungsübereinkommens wählte sie unterschiedliche Bewirtschaftungsstrategien auf den von ihr verwalteten Teilflächen: Einen Teil der Flächen bewirtschaftete sie selbst, den anderen Teil übertrug sie mit Generalpachtvertrag der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH (WGM) zur Bewirtschaftung. Mangels dokumentierter Begründung war diese unterschiedliche Vorgangsweise auf der Donauinsel und der „Copa Kagrana“ nur eingeschränkt nachvollziehbar. (TZ 11)

Obwohl der Generalpachtvertrag seit 2011 bestand, hatte die WGM bis zur Zeit der Gebarungsüberprüfung noch keinen Jahresbericht vorgelegt. (TZ 11)

Eine Berechnungsgrundlage sowie die Begründung für den von der WGM an die Stadt Wien – gemäß Generalpachtvertrag – zu zahlenden jährlichen Bestandzins, der 1 EUR betrug und sich vertragsgemäß auf 40 % der aus der Verwertung dieser Flächen erzielten Erträge erhöhen sollte, fehlten. Ferner ermöglichte der Generalpachtvertrag der WGM die Vergabe an Dritte zu „beliebigen Bedingungen“ und auch die Anpassung der Dauer der Unterpachtverträge an die Dauer des Generalpachtvertrags. (TZ 12)

Mit Erlass vom März 2014 war innerhalb der Stadt Wien u.a. die Überlassung des Gebrauchs von städtischen Flächen an Dritte vor Abschluss der Magistratsabteilung Immobilienmanagement (MA 69) zur Stellungnahme vorzulegen. Diese „Immobilienstrategie“ der Stadt Wien umfasste allerdings privatrechtliche Unternehmen wie die WGM nicht, obwohl diese durch den Generalpachtvertrag ermächtigt und verpflichtet war, Liegenschaften im Bereich der Neuen Donau zu bewirtschaften. Dies widersprach dem Sinn einer

zentralen Immobilienstrategie, die durch Ausgliederungshandlungen nicht unterlaufen werden sollte. (TZ 13)

Flächennutzung

Auswahl der Bestandnehmer

Die Auswahl der Bestandnehmer durch die DHK, den Bund und die Stadt Wien erfolgte mehrheitlich nicht nach einer Ausschreibung oder Interessentensuche, sondern u.a. nach Vorschlägen der Bestandnehmer oder Interessenten selbst. Somit war weder die Transparenz bei der Vermietung bzw. Verpachtung von Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand gewährleistet noch erfolgte ein Wettbewerb zugunsten marktkonformer Preise. Bei der Donauinselkommission konnten letztlich die Vertreter der Bestandnehmer über die Vergabe an allfällige Mitbewerber mitentscheiden. (TZ 14)

Entgelte

Die vertraglich vereinbarten flächenbezogenen Entgelte der Bestandgeber DHK, Bund und Stadt Wien unterschieden sich auch nach erfolgter Wertsicherung deutlich. Diese lagen bei vergleichbaren Gastronomie- und Freizeitbetrieben zwischen rd. 3 EUR und 90 EUR pro m² und Jahr. Die Herleitung der in den Verträgen vereinbarten Entgelte aus den Tariflisten und Richtsätzen war – in Ermangelung eines standardisierten Berechnungsblatts – nicht nachvollziehbar. (TZ 15)

Die Tariflisten der Bestandgeber Bund, DHK und Stadt Wien für vergleichbare Nutzungen auf Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand waren unterschiedlich bzw. nicht nachvollziehbar gestaltet. Im Vergleich zu gesetzlichen Regelungen, wie dem Gebrauchsabgabengesetz in Wien, waren einige Tarifpositionen deutlich günstiger für die Bestandnehmer. So entsprach der dort geregelte gesetzliche Gebrauchsabgabentarif für das Aufstellen von Tischen und Sesseln pro Monat und m² in etwa dem Tarif am Donaukanal für ein ganzes Jahr. Eine im Jahr 2012 von der DHK beschlossene Evaluierung der Richtsätze auf Marktkonformität lag nach drei Jahren noch nicht vor. (TZ 16)

Bei den im Rahmen der Gebarungsüberprüfung vorliegenden Verträgen lagen die vereinbarten Umsatzbeteiligungen in einer Bandbreite von 1 % bis 6 %. Daneben existierten zahlreiche Verträge ohne Umsatzbeteiligungen. (TZ 17)

**Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau,
der Donauinsel und des Donaukanals**

Die aktuell geltenden Richtlinien für Liegenschaftsflächen bei Betrieben mit gewerblicher Nutzung sahen ein vom Jahresumsatz abhängiges Entgelt für die Bestandnehmer vor, das bei Überschreiten eines vertraglich festgelegten Mindestentgelts zu entrichten war. Die Höhe der zu vereinbarenden Umsatzbeteiligungen sollte nunmehr einheitlich bei 6 % liegen. Dennoch schloss die via donau als geschäftsführende Stelle der DHK sowie als Verwalterin der Bundesliegenschaften im überprüften Zeitraum vereinzelt Verträge mit abweichenden Umsatzbeteiligungen ab oder verzichtete auf diese. (TZ 17)

Die DHK und die Stadt Wien wiesen dabei den Jahresbruttoumsatz, die via donau hingegen den Jahresnettoumsatz als Umsatzbezugsgröße aus, wodurch sich die aktuellen Richtlinien unterscheiden. (TZ 17)

Die Bestandgeber akzeptierten die vorgeschriebenen Umsatzmeldungen in unterschiedlicher Qualität und Form bzw. in einigen Fällen lagen diese gar nicht vor. Dadurch war keine gesicherte, vollständige Berechnung des Bestandzinses über das Mindestentgelt hinaus möglich. In den Musterverträgen waren zudem keine Einsichtsrechte der Bestandgeber in die Buchhaltung der Bestandnehmer für den Fall eventuell notwendiger Plausibilitätsprüfungen vorgesehen. (TZ 17)

Vertragsgestaltung

Insgesamt wiesen die vereinbarten Laufzeiten der vorliegenden Verträge von DHK, Bund und Stadt Wien eine Bandbreite von einem Jahr bis zu 99 Jahren auf; daneben existierten zahlreiche unbefristet abgeschlossene Verträge. (TZ 18)

Die Bestandgeber der öffentlichen Hand, DHK, Bund und Stadt Wien begaben sich durch den Abschluss unbefristeter Verträge – ohne kurzfristige Kündigungsgründe – u.a. der Möglichkeiten, Tarife und Entgelte zu aktualisieren, auf Veränderungen zu reagieren bzw. allfällige nachteilige Vertragsbestandteile aufzuheben und Bestimmungen neu zu vereinbaren. Durch die Zuerkennung von Optionen auf Vertragsverlängerung bzw. von Vormietrechten ohne Begründung oder Gegenwert schränkten sie ihre Möglichkeiten einer besseren Verwertung der Liegenschaft nach Vertragsablauf ein. (TZ 18)

Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand wurden Bestandnehmern überlassen, die diese in der Folge an private Dritte weitervermieten bzw. verpachten konnten. Die Bestandgeber der öffentlichen Hand

Kurzfassung

vereinbarten keine ausreichenden Einsichtsrechte in die Gebarung der Bestandnehmer. Sie waren somit nicht in der Lage, eine Weitergabe hinsichtlich der Angemessenheit der Bestandzinse zu überprüfen und gegebenenfalls den eigenen Vertrag anzupassen. Ebenso konnte keine umfassende Übersicht über die Weitergabeverhältnisse vorgelegt werden. (TZ 19)

Die Musterverträge der Bestandgeber wie auch die Verträge der MA 45 und der WGM in Wien enthielten keine Regelungen bezüglich Kautionen bzw. Bankgarantien. (TZ 20)

Investitions-, Wartungs- und Pflegekosten

Die Investitions-, Wartungs- und Pflegekosten der Liegenschaftsflächen und somit die Aufwände der Bestandgeber standen in der Regel nicht in ursächlichem, direktem Zusammenhang mit der Nutzung durch die Bestandnehmer. Diese waren für Wartung und Pflege der von ihnen in Bestand genommenen Anlagen selbst verantwortlich. (TZ 21)

Die Kosten fanden nicht einmal ansatzweise bei der Tarifbildung ihren Niederschlag. Eine gesamthafte Aufstellung bzw. Gegenüberstellung mit Einnahmen aus diesen Flächen war daher in diesem Zusammenhang wenig aussagekräftig. (TZ 21)

Einzelfeststellungen

Übersicht

Nachfolgende Einzelfeststellungen bezüglich der Nutzungen der Pachtflächen sowie der Investitionen und Förderungen, der vertraglichen Gestaltungen und der diesbezüglichen Einnahmen beziehen sich auf folgende, ausgewählte Bestandverträge bzw. Flächennutzungen: (TZ 22)

Ausgewählte Bestandverträge bzw. Flächennutzungen							
TZ	Vertrags- jahr	Bestandgeber	Vertrags- dauer	Umsatz- beteiligung	Fläche	Mindestzins p.a. lt. Vertrag	Anmerkung
			in Jahren	in %	in m ²	in EUR pro m ²	
„Schiffstation Wien City“, TZ 23	2007	DHK	99	keine	1.000	6,80	Baurecht ohne Bewertung, nicht erforderlicher Inves- tionszuschuss, Miet- vertrag mit Sonderrechten
„Badeschiff“, TZ 26	2004	DHK	unbefristet	keine	161	3,00	unbefristete Vergabe an Privatperson, Weiter- vermietung
	2007	DHK	10	3	1.520	1,70	Verträge günstig für die Bestandnehmer, Weiter- gabe der Flächen
„Adria Wien“, TZ 27	2009	DHK	10	3	3.900	1,70	Verträge günstig für die Bestandnehmer, Weiter- gabe der Flächen
„Copa Kagrana“, TZ 32	1994	Wien – MA 45	24	keine	315	6,74	Wiederholte Vertrags- verlängerungen trotz Zahlungsrückständen, Gewährung von Sonderrechten
	1995	Wien – MA 45	unbefristet	2	1.250	18,02	
	2005	MA 45 – Wiener Hafan	13	keine	1.487	8,42	
	2005	MA 45 – Wiener Hafan	13	keine	1.207	7,24	
	2005	MA 45 – Wiener Hafan	13	keine	613	1,94	
„Spittelau“, TZ 29	2010	Bund	unbefristet	3	1.500	3,00	unbefristeter Bestand- vertrag, fehlende Umsatzmeldungen, Weitergabe der Flächen
„Summerstage“, TZ 30	1998	Bund	17	2	800	2,56	unterschiedliche Zinse für gleiche Nutzungen, Verträge günstig für die Bestandnehmer, Weitergabe der Flächen
	2004	Wien – MA 42	unbefristet	keine	1.321	1,63	
	2010	Wien – MA 42	11	keine	1.571	1,91	
	2014	Bund	16	keine	950	26,32	
„Strandbar Herrmann“, TZ 31	2005	Wien – MA 42	10	keine	3.528	0,68	Verträge günstig für die Bestandnehmer, Zuschuss für Investitionen
	2006	DHK	10	keine	240	8,54	
	2013	Wien – MA 42	10	keine	3.528	5,67	

Quellen: DHK; Stadt Wien; via donau

„Schiffstation Wien City“

Für ein grundbücherlich verankertes Baurecht, dass die WDE und die DHK im Juni 2007 zur Errichtung eines Aufnahmegebäudes für den Linienschiffsverkehr im Bereich des Schwedenplatzes in Wien vereinbart hatten, war kein Verkehrswert ermittelt worden, sodass der Bauzins einer Berechnungsgrundlage entbehrte und nicht nachvollziehbar war. (TZ 23)

Im Baurechtsvertrag wurde dem Bauberechtigten (gemeinsam mit allfälligen Erwerbern des Baurechts) Baurechts-Wohnungseigentum eingeräumt. Für diese vermögenswerten Sonderrechte ohne erkennbare Gegenleistung war die Notwendigkeit nicht nachvollziehbar. Im Fall der Zerstörung des Bauwerks durch höhere Gewalt war es dem Bauberechtigten möglich, mit Bezahlung eines minimalen Zinses von 1 EUR pro Jahr die Liegenschaft zu blockieren, ohne das Bauwerk wieder aufzubauen. (TZ 23)

Die WDE beauftragte die Errichtung der Schiffstation „Wien City“ am Schwedenplatz. Die Inbetriebnahme erfolgte Mitte des Jahres 2010. Die Gesamtkosten beliefen sich auf rd. 7,20 Mio. EUR. Die jährlichen Erlöse aus der Vermietung der Räumlichkeiten der Schiffstation an unterschiedliche Mieter betragen im Jahr 2014 rd. 412.000 EUR. Hinzu kamen v.a. Erlöse aus Werbeflächen in Höhe von rd. 172.000 EUR im Jahr 2014. Die Stadt Wien leistete für die Schiffstation einen Investitionszuschuss von 1 Mio. EUR. (TZ 24)

Die WDE vereinbarte im Dezember 2008 mit einem Gastronomiebetreiber, der den Großteil der vorhandenen Flächen anmietete, besondere Mietzinsregelungen. Der Mietzins betrug 300.000 EUR pro Jahr. Der Mietvertrag war umsatzabhängig geschlossen worden, Mietzinsminderungen waren allerdings leichter zu erreichen als Erhöhungen der Miete. Die Beweglichkeit nach unten war zudem mit 50.000 EUR, eine Anhebung hingegen mit 30.000 EUR gedeckelt. (TZ 25)

Neben einer erfolgten einschränkten Interessentensuche war der Mietvertrag auf die hinter der Mieterin stehende natürliche Person ausgerichtet. Darüber hinaus hatte die WDE der Mieterin ein Vormietrecht eingeräumt. (TZ 25)

„Badeschiff“

Die DHK hatte Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand im Jahr 2004 einem Mitarbeiter der damals zuständigen Abteilung Wasserstraßen im BMVIT als Privatperson unbefristet in Bestand gegeben, der diese in der Folge an ein Unternehmen weitervermietete, das auf den gegenständlichen Flächen ein „Badeschiff“ betrieb. Der Bestandnehmer entrichtete lt. Aktenlage des BMVIT selbst nur einen Bruchteil des von ihm durch Weitervermietung eingenommenen Betrags, ohne besondere vertragliche Gegenleistungen erbringen zu müssen. (TZ 26)

**Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau,
der Donauinsel und des Donaukanals**

Durch die lange Verfahrensdauer und die Rechtsunsicherheit nach Kündigung dieses Vertrags war eine alternative Nutzung in diesem Bereich des Donaukanals nicht möglich. (TZ 26)

„Adria Wien – Tel Aviv Beach“

Die DHK schloss im Jahr 2007 einen Bestandvertrag über Flächen am linken Donaukanalufer mit einer weiteren Gesellschaft des Badeschiffbetreibers, die diese ihrerseits zum Teil an ein drittes Unternehmen weitergab. Die von der DHK eingehobenen Entgelte von 1,70 EUR pro m² bzw. zuletzt im Jahr 2014 rd. 2,57 EUR und rd. 3,85 EUR pro m² und Jahr waren, vor dem Hintergrund der Weitervermietungen, für den Bestandnehmer überaus günstig. (TZ 27)

„Glashaus“

Für ein am linken Ufer des Donaukanals im Jahr 2005 errichtetes Gebäude („Glashaus“), das die Magistratsabteilung Wiener Stadtgärten (MA 42) verwaltete, schloss diese einen Bestandvertrag mit einer Gesellschaft des Badeschiffbetreibers ab. Ein Vertrag zwischen der MA 42 und der grundverwaltenden DHK bestand jedoch nicht. (TZ 28)

„Spittelau“

Die via donau schloss als Verwalterin der Liegenschaften des Bundes im Jahr 2010 einen unbefristeten Bestandvertrag am rechten Ufer des Donaukanals im Bereich der Spittelau ab. Seit Vertragsbeginn lagen keine der vereinbarten Nachweise bzw. Aufstellungen der Gesamteinnahmen zur Berechnung des Bestandzinses vor. Ebenso waren von der via donau kein Schriftverkehr oder eine allfällige Zustimmung zur Überlassung des Gebrauchs der Fläche an Dritte dokumentiert. (TZ 29)

„Summerstage“

Ein Bestandnehmer, der am rechten Ufer des Donaukanals die „Summerstage“ betrieb und deren benachbarte Teilflächen sich einerseits im Eigentum des Bundes, andererseits der Stadt Wien befanden, hatte für diese unterschiedliche Bestandzinse zu zahlen. (TZ 30)

Darüber hinaus konnte kein Bezug zu den Richtsätzen und Tarifen hergestellt werden: Der bis 2014 der via donau zu zahlende und gegenüber der Stadt Wien weiterhin zu zahlende Bestandzins von rd. 2 EUR bis 3 EUR pro m² und Jahr war für den Bestandnehmer überaus günstig. Die via donau sah von der vorgesehenen Vereinbarung einer Umsatzbeteiligung ab. Zudem förderte die Stadt Wien den Bestandnehmer im Rahmen der Wirtschaftsförderung mit einem Betrag von 10.000 EUR. (TZ 30)

Der Bestandnehmer vermietete darüber hinaus Teilflächen der Bestandfläche an Dritte weiter. Die Höhe allfälliger Entgelte dafür war nicht bekannt. (TZ 30)

„Strandbar Herrmann“

Insbesondere vor dem Hintergrund einer Erhöhung des Bestandzinses im Jahr 2013 um das nahezu Neunfache auf rd. 20.013 EUR war der Vertrag aus dem Jahr 2005 für die Flächen des am rechten Donaukanalufer liegenden Herrmannparks mit einem Entgelt von 2.400 EUR jährlich für den Bestandnehmer überaus günstig und für die öffentliche Hand (Stadt Wien) nachteilig. (TZ 31)

Ein Bezug der Entgeltberechnung zu geltenden Richtlinien oder Tariflisten war nicht zu erkennen. Der Bestandzins lag allerdings auch weiterhin unter dem Niveau, das derselbe Bestandnehmer auf einer benachbarten Fläche der DHK zu entrichten hatte. Ein umsatzabhängiges Entgelt, wie von der Abteilung Liegenschaftsmanagement vorgeschlagen, vereinbarte die Stadt Wien (MA 42) nicht. (TZ 31)

Hingegen stellte die Stadt Wien dem Bestandnehmer Wasserzuleitung und Abwasserkanalleitungen sowie diverse Infrastruktur in Höhe von rd. 308.000 EUR sowie auch den Wasserbezug auf Kosten der Stadt zur Verfügung. Auch hatte die DHK für die Sanierung des Geländers der Rampe im Herrmannpark im Jahr 2009 einen Aufwand von rd. 245.000 EUR inklusive USt zu tragen. (TZ 31)

„Copa Kagrana“

Die Stadt Wien bzw. die DHK gewährten bis zum Jahr 2009 einem Bestandnehmer, der sowohl als Einzelunternehmer als auch als Eigentümer mehrerer Gesellschaften den Großteil der Flächen im Bereich der Neuen Donau – Reichsbrücke („Copa Kagrana“) gepachtet hatte, wiederholt Vertragsverlängerungen, räumten Sonderrechte

**Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau,
der Donauinsel und des Donaukanals**

ein und änderten vertragliche Schutzbestimmungen im Interesse der öffentlichen Hand zu dessen Gunsten, ohne dass dafür eine ausreichende Begründung bzw. eine wirtschaftliche Gegenleistung vorlag. Zudem wies der Bestandnehmer wiederholt Zahlungsrückstände gegenüber den Bestandgebern DHK sowie der Stadt Wien auf und nutzte Flächen teilweise titellos. (TZ 32)

Im Oktober 2010 brachten die Stadt Wien und der Wiener Hafen eine Räumungsklage gegen den Bestandnehmer ein. Das Gerichtsverfahren war zur Zeit der Gebarungsüberprüfung noch nicht abgeschlossen. (TZ 32)

„Sonntagsregelung“

Mit einer im Jahr 1998 gewährten Regelung, wetterabhängige Reduktionen des Bestandzinses vorzusehen, übernahm die Stadt Wien einen Teil des unternehmerischen Risikos der Bestandnehmer. Ferner sorgten die gewährten Zinsreduktionen für unterschiedliche Bestandzinsniveaus auf vergleichbaren Flächen. (TZ 33)

Kenndaten zur Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals

Organisationseinheiten und eingebundene Rechtsträger						
Donauhochwasserschutz-Konkurrenz (DHK)	Körperschaft öffentlichen Rechts (Bund vertreten durch BMVIT, Land Niederösterreich, Stadt Wien)					
Bund	BMVIT					
Stadt Wien	Wiener Gewässer, Wiener Stadtgärten, Straßenbau und Straßenverwaltung					
Unternehmen	DHK – Management Gesellschaft m.b.H. Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (WDE) via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft m.b.H. (via donau) Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH (WGM)					
gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über Aufgaben und Organisation der Bundes-Wasserstraßenverwaltung – Wasserstraßengesetz, BGBl. Nr. 177/2004 i.d.g.F. Bundesgesetz vom 16. Dezember 1927 über die Bildung einer Donauhochwasserschutz-Konkurrenz, BGBl. Nr. 372/1927 i.d.g.F.					
Erlöse Liegenschaftsverwaltung	2010	2011	2012	2013	2014	Veränderung
	in EUR					in %
Bund/via donau ¹	784.353	980.771	1.002.679	1.314.792	1.512.035	92,8
DHK	801.724	785.300	868.442	879.461	939.185	17,1

¹ Erlöse aus der Liegenschaftsverwaltung via donau sowie von dieser auf Basis des Fruchtgenussvertrags mit dem Bund verwalteten Bund-Liegenschaften

Quellen: DHK; via donau

Prüfungsablauf und -gegenstand

1.1 Der RH überprüfte von November 2014 bis März 2015 die Flächennutzung und die damit in Zusammenhang stehende Gebarung an Gewässern im Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals. Die Erhebungen erfolgten beim BMVIT, der Stadt Wien sowie den Unternehmen via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft m.b.H. (via donau), DHK – Management Gesellschaft m.b.H., Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH (WGM) sowie Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (WDE). Der überprüfte Zeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2010 bis 2014; in Einzelfällen berücksichtigte der RH auch Sachverhalte außerhalb dieses Zeitraums.

Ziel der Überprüfung war die Beurteilung

- der Nutzungen der Pachtflächen sowie der Zuständigkeiten,
- der Investitionen und Förderungen,
- der vertraglichen Gestaltungen, der Pachtmodelle und Beteiligungen sowie
- der diesbezüglichen Einnahmen und Ausgaben.

Hinsichtlich der betroffenen Grundflächen überprüfte der RH im Rahmen der Gebarungsüberprüfung die wesentlichen bestehenden Nutzungen bzw. Bestandnehmer aus dem Gastronomie- und Freizeitbereich (53 Fälle) und nahm vergleichende Betrachtungen vor.

1.2 Zu dem im September 2015 übermittelten Prüfungsergebnis gaben die via donau im Oktober 2015, die WGM, das BMVIT und das Land Niederösterreich im November 2015 sowie die Stadt Wien im Dezember 2015 Stellungnahmen ab. Der RH erstattete seine Gegenäußerungen im März 2016.

1.3 (1) *Laut Stellungnahme des BMVIT sei eine koordinierte Stellungnahme zu den an die Kurien der Donauhochwasserschutz – Konkurrenz (DHK), BMVIT, Land Niederösterreich und Stadt Wien, gerichteten Empfehlungen durch die via donau als geschäftsführende Stelle der DHK übermittelt worden.*

(2) Die Stadt Wien wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass vom RH kritisch gesehene Entscheidungen der DHK, welche vom Vertreter des Bundes und dem Vertreter des Landes Niederösterreich herbeigeführt wurden, oftmals gegen den Willen der Stadt Wien zustande gekommen seien. Die Stadt Wien bemängelte die aus ihrer Sicht nicht immer klare Unterscheidung zwischen der DHK und der via donau und hielt es für wünschenswert, alle in der DHK vertretenen gleichberechtigten Kurien auch gleich zu behandeln.

Ferner könne der vorliegende Bericht des RH auch zum Anlass genommen werden, die Zuständigkeit der DHK ausschließlich auf jene Flächen zu reduzieren, die hochwasserschutzrelevant seien. Darüber hinaus sei zu evaluieren, ob die DHK mit ihren aufwändigen Entscheidungsstrukturen im Wege von drei Kurien heute noch zeitgemäß sei.

- 1.4** Der RH stellte gegenüber der Stadt Wien bezüglich der in ihrer Stellungnahme relevierten unklaren Unterscheidung zwischen der DHK und der via donau klar, dass er seine Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen zielgerichtet sowohl an die Kurien der DHK als auch an die via donau als geschäftsführende Stelle der DHK gerichtet hatte. Die Umsetzung der Empfehlungen wäre zuständigkeitsabhängig in den Gremien der DHK auf strategischer Ebene zu beschließen und von der via donau als geschäftsführende Stelle der DHK operativ zu verwirklichen.

Vor dem Hintergrund der geltenden Gremienbeschlüsse der DHK als Körperschaft öffentlichen Rechts und eigenständige Rechtsperson erachtete es der RH nicht für vordringlich, Auffassungsunterschiede zwischen den Kurien sowie das Abstimmungsverhalten der einzelnen Kurien umfassend abzubilden, zumal für jede Kurie die Gelegenheit zur Stellungnahme bestand und die Stadt Wien zu den für sie wesentlichen Punkten des Berichts in weiterer Folge Stellung genommen hatte.

Der RH hielt weiters fest, dass er empfohlen hatte, die Zuständigkeit der DHK auf die hochwasserschutzrelevanten Flächen zu reduzieren (siehe TZ 4). Im Übrigen blieb es der Stadt Wien unbenommen, zu hinterfragen, ob die DHK mit ihren aufwändigen Entscheidungsstrukturen – die der RH bezüglich der Langwierigkeit der Entscheidungsfindung bemängelt hatte – noch zeitgemäß sei. Er wies die Stadt Wien allerdings darauf hin, dass in den ihm vorgelegten DHK-Sitzungsprotokollen der letzten zehn Jahre keine derartigen Wortmeldungen der Kurie Wien protokolliert waren.

Überblick

- 2.1** (1) Die im Rahmen dieser Gebarungsüberprüfung durch den RH überprüften Liegenschaften im Eigentum der öffentlichen Hand entlang der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals wurden aufgrund der unterschiedlichen grundbücherlichen Eigentümer und Miteigentümer von verschiedenen Stellen als Vermieter bzw. Bestandgeber verwaltet (siehe Abbildung 1). Dementsprechend unterschieden sich die Bestandverträge für vergleichbare und benachbarte Nutzungen bezüglich der Richtsätze und Tarife, der Umsatzbeteiligungen, der Vertragsdauer sowie der Weitergabe der Flächen.

(2) Die DHK war als Körperschaft öffentlichen Rechts, die aus drei Kurien (Bund, Niederösterreich und Wien) bestand, im Jahr 1927 zum Zweck der Erhaltung von Hochwasserschutzanlagen an der Donau

**Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau,
der Donauinsel und des Donaukanals**

gegründet worden.¹ Die Geschäftsstelle der DHK war bei der via donau angesiedelt.

Die von der DHK verwalteten Liegenschaften lagen zu einem Großteil in Wien, v.a. entlang des Donaukanals, der Neuen Donau, der Donauinsel sowie der Alten Donau (siehe Abbildung 1 sowie Verwaltungsbereich, TZ 11).

Auf von der DHK verwalteten Flächen im Bereich des Schwedenplatzes hatte zudem die WDE² ein Baurecht für die „Schiffstation Wien City“ erworben und trat dort als Vermieterin auf (siehe „Schiffstation Wien City“, TZ 23).

¹ Mit Bundesgesetz vom 16. Dezember 1927 (BGBl. Nr. 372/1927) bildeten die betroffenen Gebietskörperschaften (Bund, Land Niederösterreich und Land Wien) zum Zweck der Erhaltung der aufgrund der Donauregulierungsgesetze ausgeführten Schutz- und Dammbauten sowie zum Zweck der Erhaltung des Betriebs und der Verwaltung der damit zusammenhängenden Anlagen und Grundflächen von der Einmündung der Isper in die Donau bis zur Landesgrenze bei Theben die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz.

² Die WDE stand als Tochtergesellschaft der Wiener Hafen GmbH & Co KG in einem Konzernverhältnis mit der Wien Holding und somit der Stadt Wien. Die Geschäftstätigkeit der WDE bestand v.a. aus dem Betrieb der in Wien liegenden Schiffahrtsländen sowie der Verwaltung des Schiffahrtszentrums Reichsbrücke und der Schiffstation „Wien City“ am Schwedenplatz.

Abbildung 1: Übersicht: Verwaltung der Liegenschaften

Donauhochwasserschutz-Konkurrenz (DHK) – Körperschaft aus Bund, Niederösterreich und Wien vertreten durch die via donau als Geschäftsstelle der DHK:

- Verwaltung von Flächen am Donaukanal v.a. im Bereich des 1. Wiener Gemeindebezirks und im Mündungsbereich
- Verwaltung von Flächen auf der Donauinsel und an der Neuen Donau

Bund (vertreten durch das BMVIT bzw. die via donau):

- Eigentum und Verwaltung von Flächen am Donaukanal v.a. im Bereich des 3. und 19. Wiener Gemeindebezirks sowie am rechten Donauufer

Stadt Wien:

- MA 45: Eigentum und Verwaltung von Flächen der Neuen Donau bzw. der Donauinsel zwischen Reichsbrücke und Brigittenauer Brücke („Sunken City“ und „Copa Kagrana“)
- MA 42: Eigentum und Verwaltung von Flächen des Herrmannparks am Donaukanal sowie an der Roßauer Lände in Wien

Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH (WGM):

- Pächterin von Flächen an der Neuen Donau zwischen Reichsbrücke und Brigittenauer Brücke („Copa Kagrana“)

Wiener Donaunraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (WDE):

- Baurechnerin und Vermieterin am Donaukanal im Bereich des Schwedenplatzes in Wien

Quellen: DHK; Stadt Wien; via donau

(3) Der Bund war durch das BMVIT bzw. die via donau³ als Verwalterin und Fruchtnießerin der in seinem Eigentum stehenden Liegenschaftsflächen vertreten. Das BMVIT hatte der via donau an den derzeitigen und künftig erforderlichen Bundesliegenschaften ein Recht auf Fruchtnießung eingeräumt.

³ Die via donau erfüllte Bundesaufgaben im Bereich Wasserstraße und Schifffahrt. Nach Inkrafttreten des neuen Wasserstraßengesetzes (BGBl. I Nr. 177/2004) am 31. Dezember 2004, das die rechtliche Grundlage sämtlicher Tätigkeiten der via donau regelte, nahm das Unternehmen mit Beginn des Jahres 2005 seine Arbeit auf. Die via donau war für die Verwaltung der Wasserflächen und jener Landflächen, die im Alleineigentum des Bundes standen, verantwortlich. Darüber hinaus war sie als geschäftsführende Stelle der DHK auch für jene Land- und Wasserflächen zuständig, die im Miteigentum des Bundes, des Landes Niederösterreich und der Stadt Wien standen.

**Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau,
der Donauinsel und des Donaukanals**

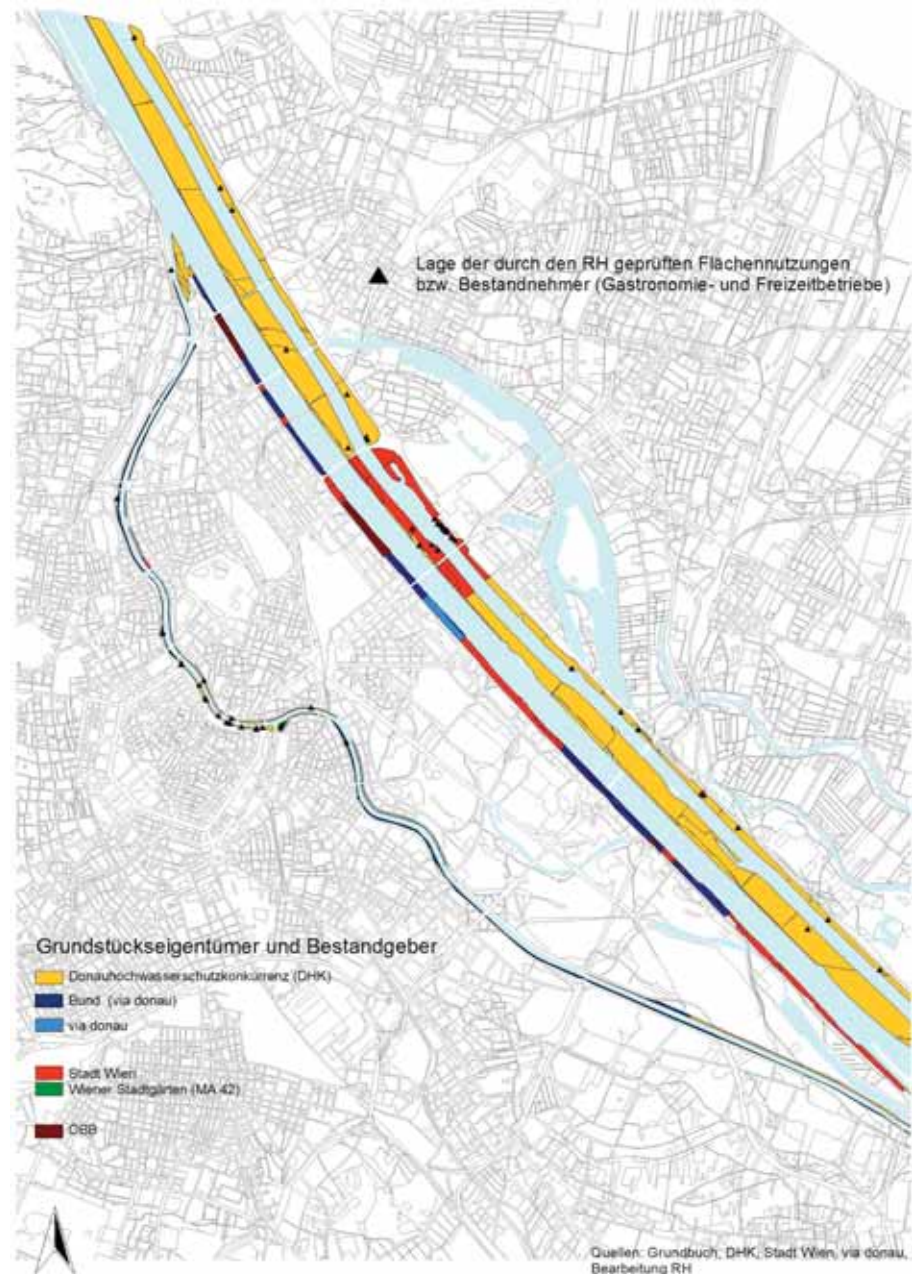
Die entsprechenden Liegenschaftsflächen in Wien lagen am Donaukanal im Bereich des 3. und 19. Gemeindebezirks sowie am rechten Donauufer (siehe Abbildung 1 sowie „Spittelau“, TZ 29 und „Sommerstage“, TZ 30).

(4) Die Liegenschaften im Eigentum der Stadt Wien verwaltete in der Regel die Magistratsabteilung Wiener Gewässer (MA 45). Dies waren v.a. Flächen im Kernbereich der Donauinsel bzw. der Neuen Donau. Vereinzelt standen auch Flächen im Verwaltungsbereich anderer Magistratsabteilungen, wie z.B. der Magistratsabteilung Wiener Stadtgärten (MA 42) entlang des Donaukanals (siehe „Strandbar Herrmann“, TZ 31).

Darüber hinaus hatte ab dem Jahr 2011 die WGM⁴ als Generalpächterin der Stadt Wien (MA 45) Flächen im Bereich der Neuen Donau zwischen Reichsbrücke und Brigittenauer Brücke („Copa Kagrana“) gepachtet (siehe Verwaltungsbereich TZ 11).

⁴ Die WGM war eine 100 %ige Tochter der Stadt Wien. Sie befasste sich mit der Organisation und Abwicklung der Errichtung und des Betriebes von wasserbaulichen Einrichtungen für Oberflächengewässer und Grundwässer im Bereich der Stadt Wien.

Abbildung 2: Übersicht: Grundstückseigentümer, Bestandgeber und Bestandnehmer



Quellen: Grundbuch; DHK; Stadt Wien; via donau; Bearbeitung und Darstellung: RH

**Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau,
der Donauinsel und des Donaukanals**

- 2.2 Der RH stellte kritisch fest, dass die Bestandverträge für vergleichbare und benachbarte Nutzungen auf den im Rahmen dieser Gebarungsüberprüfung durch den RH überprüften Liegenschaften im Eigentum der öffentlichen Hand durch die Vielfalt an Vermietern bzw. Bestandgebern in ihrer Ausgestaltung unterschiedlich waren und bezüglich der Richtsätze und Tarife, der Umsatzbeteiligungen, der Vertragsdauer sowie der Weitergabe der Flächen variierten.

Liegenschaftsverwaltung

Liegenschaften der
Donauhochwasser-
schutz-Konkurrenz

Entwicklung und Geschäftsordnung

- 3.1 (1) Die im Gesetz und der Geschäftsordnung verankerte Zuständigkeit des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft für die DHK lag – mit dem Übergang der wasserbautechnischen Angelegenheiten der schiffbaren Flüsse nach 1945 auf das damalige Ressort Handel und Verkehr – nunmehr beim BMVIT. Die via donau war gemäß Wasserstraßengesetz im Rahmen der Bundesagenden geschäftsführende Stelle der DHK und für die Besorgung der Geschäfte zuständig.⁵

(2) Ein Übereinkommen aus 1927 bzw. eine Geschäftsordnung des Jahres 1928 regelten die Arbeitsweise der DHK. Die Beschlussfassung kam einem Ausschuss zu, in den das BMVIT, das Land Niederösterreich und die Stadt Wien je einen Kurienvertreter entsandten. Der Vorsitz lag beim BMVIT. Beschlüsse konnten mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst werden. Bei wichtigen Punkten (z.B. Feststellung von Vorschlägen und Rechnungsabschlüssen, Verträgen mit einer Laufzeit von über zwei Jahren oder wesentlichen Veränderungen der Grundflächen bzw. deren Nutzung) war die Zustimmung aller drei Vertreter erforderlich. Dies betraf somit sämtliche längerfristigen Bestandverträge bzw. die Vermietung und Verpachtung von Grundflächen. Angelegenheiten, die das Stadtbild von Wien berührten, bedurften zudem der Zustimmung der Stadt Wien.

(3) Diesbezügliche Beschlussfassungen der DHK waren abstimmungsintensiv und wurden u.a. in eigenen Liegenschaftssitzungen der Kurien behandelt. Bereits im Jahr 2006 und erneut im Jahr 2008 erachteten die Kurien der DHK eine Neugestaltung der Geschäftsordnung sowie eine Anpassung an veränderte rechtliche Rahmenbedingungen als erforderlich. Die via donau arbeitete einen Entwurf für eine neue Geschäftsordnung aus und legte ihn den Kurien zur internen Abstimmung im Herbst 2008 vor. Ein Beschluss in den Gremien der DHK erfolgte bis-

⁵ § 2 Abs. 1 Z 8 Wasserstraßengesetz, BGBl. I Nr. 177/2004

her nicht. Die DHK teilte dem RH im Rahmen einer diesbezüglichen Anfrage im Februar 2015 mit, dass dieses Thema nunmehr ein Bestandteil des Projekts „DHK Neu“ (siehe TZ 5) sei.

- 3.2** Der RH verwies kritisch darauf, dass die Kurien der DHK bereits 2006 und erneut 2008 eine Neugestaltung der Geschäftsordnung sowie eine Anpassung an veränderte rechtliche Rahmenbedingungen als erforderlich angesehen hatten. Ein entsprechender Beschluss in den Gremien war den Kurien der DHK nach nunmehr sieben Jahren bisher nicht gelungen.

Der RH empfahl daher dem BMVIT, dem Land Niederösterreich und der Stadt Wien als Kurien der DHK, zeitnah auf den Beschluss einer neuen Geschäftsordnung der DHK hinzuwirken.

- 3.3** *Laut Stellungnahme der via donau habe sie mit Juli 2015 eine Geschäftsordnung für den Ausschuss der DHK sowie damit korrespondierend für die via donau als geschäftsführende Stelle der DHK im Entwurf erarbeitet. Sie werde eine Finalisierung der Entwürfe in den kommenden DHK-Sitzungen unter Einbindung der Kurien weiterverfolgen.*

Das Land Niederösterreich teilte in seiner Stellungnahme mit, dass zwischenzeitlich Entwürfe zu einer Geschäftsordnung für den Ausschuss der DHK-neu sowie der geschäftsführenden Stelle vorlägen, die aus Sicht des Landes kurzfristig beschlossen werden könnten.

Aufgaben

- 4.1** (1) Die gesetzlich geregelten Aufgaben der DHK waren v.a.
- die Erhaltung der Schutz- und Dammbauten von der Einmündung der Isper bis zur Landesgrenze bei Theben (Slowakei),
 - die Erhaltung des Donaukanals, der Betrieb des Wehrs und der Schleuse Nußdorf sowie der damit zusammenhängenden Anlagen und Grundflächen nach Übernahme der Kommission für Verkehrsanlagen⁶ sowie
 - der Betrieb und die Verwaltung der damit in Zusammenhang stehenden DHK-Liegenschaften.

⁶ Bundesgesetz vom 15. Juni 1934 (BGBl. Nr. 95/1934) betreffend die Liquidierung der Kommission für Verkehrsanlagen in Wien

(2) Ein direktes grundbücherliches oder außergrundbücherliches Eigentum an Liegenschaften wies die DHK nicht auf. Die Liegenschaften wurden bereits im Rahmen der Gründung der DHK im Jahr 1927 unter Aufrechterhaltung von festgesetzten Eigentumsanteilen in das Miteigentum der drei Gebietskörperschaften der DHK („Kurien“: Bund, Land Niederösterreich, Stadt Wien) zur Verwaltung und Nutznießung übergeben. Die DHK-Liegenschaften lagen insgesamt zu einem Großteil auf Wiener Gemeindegebiet (rd. 83 %). In Wien waren dies v.a. Flächen entlang des Donaukanals, der Neuen Donau, der Donauinsel sowie der Alten Donau.⁷

(3) Im Mai 2008 beschlossen die Kurien, eine Auflistung der in der Erhaltung und Verwaltung der DHK stehenden und noch zu übernehmenden Anlagen zu erarbeiten. Auch eine Rückübertragung bestimmter Liegenschaften auf die Kurien sowie die damit verbundenen Aufwendungen wurden im Jahr 2008 diskutiert. Tatsächlich war bei zahlreichen Liegenschaften die Hochwasserschutzfunktion nicht mehr gegeben oder diese wurden für den Hochwasserschutz nur eingeschränkt benötigt. Dies waren z.B. Liegenschaften im Bereich der Alten Donau bzw. zum Teil die bei Hochwasser nicht überfluteten Flächen auf der Donauinsel.

Zudem stellten die Kurien zu diesem Zeitpunkt auch Überlegungen hinsichtlich der Übertragung einzelner, weiterer Hochwasserschutzanlagen auf die DHK⁸ an und beauftragten Studien bezüglich der budgetären Abschätzung der jährlichen Erhaltungskosten.

(4) Im Juni 2012 richtete das BMVIT als Vertreter der Kurie Bund einen Lenkungsausschuss zur Lösung dieser Fragen ein. Die wesentlichen Themen waren neben strukturellen und Organisationsfragen der DHK auch die Fragen der benötigten Anlagen der Donauinsel, Neuen Donau, Alten Donau und des Donaukanals.

Im September 2012 vereinbarte der Lenkungsausschuss, jene Anlagenbereiche zusammenzufassen, die für einen 100-jährigen Hochwasserschutz erforderlich waren. Diese sollten bis zum zweiten Quartal 2013 evaluiert und über die darüber hinaus verbleibenden Anlagenteile bzw. über eine Aufteilung derartiger Liegenschaften auf die beteiligten Gebietskörperschaften diskutiert werden. Eine Entscheidung über die

⁷ Nachdem das Land Niederösterreich seine Miteigentumsanteile in Wien in den Jahren 1938 und 1940 der Stadt Wien übereignet hatte, wurde das Eigentumsrecht der DHK-Liegenschaften in Wien mit einem Drittel für die Republik Österreich und mit zwei Dritteln für die Stadt Wien im Grundbuch einverleibt (Gesetz über Gebietsveränderungen im Lande Österreich RGBl. Nr. 158/1938, Nachtragsübereinkommen mit dem Reichsgau Niederdonau vom 31. März 1940).

⁸ Tullnerfeld Nord bzw. Hochwasserschutzanlagen der Stadt Wien

tatsächlich für den Hochwasserschutz benötigten Anlagen bzw. eine allfällige Entflechtung und Aufteilung lagen bis zum Frühjahr 2015 nicht vor.

(5) Die DHK teilte dem RH im Rahmen einer diesbezüglichen Anfrage im Februar 2015 mit, dass in den letzten Jahren mehrmals Vorschläge zu einer Realteilung erarbeitet, jedoch bislang in keiner DHK-Sitzung behandelt worden seien. Nunmehr seien die bestehenden Unterlagen über DHK-Anlagen allerdings im Rahmen des Projekts „DHK Neu“ (siehe TZ 5) georeferenziert verfügbar.

- 4.2 Der RH bemängelte, dass eine aktuelle Auflistung der in der Erhaltung und Verwaltung der DHK stehenden und noch zu übernehmenden Anlagen sowie eine Übersicht über die für den Hochwasserschutz benötigten Liegenschaftsflächen erst mit Verspätung im Rahmen des Projekts „DHK Neu“ im Jahr 2015 erstellt wurden. Tatsächlich war bei zahlreichen Liegenschaften die Hochwasserschutzfunktion nicht mehr gegeben oder diese wurden für den Hochwasserschutz nur eingeschränkt benötigt. Eine Entscheidung über diese Anlagen bzw. eine allfällige Aufteilung derartiger Liegenschaften auf die beteiligten Gebietskörperschaften lagen bis zum Frühjahr 2015 ebenfalls nicht vor.

Der RH erinnerte die DHK daran, dass sich die gesetzlichen Aufgaben der DHK auf die Erhaltung der aufgrund der Donauregulierungsgesetze ausgeführten Schutz- und Dammbauten sowie auf den Betrieb und die Verwaltung der damit zusammenhängenden Anlagen und Grundflächen beschränkten.

Der RH empfahl daher dem BMVIT, dem Land Niederösterreich und der Stadt Wien als Kurien der DHK, eine Entscheidung über die tatsächlich für den Hochwasserschutz der DHK benötigten Anlagen herbeizuführen und sich auf die gesetzlich geregelten Aufgaben der DHK zu beschränken. Nicht für den Hochwasserschutz benötigte Liegenschaften wären aus der Verwaltung sowie Nutznießung der DHK zu entfernen sowie in Abwägung der damit verbundenen Kostenfragen auf die Gebietskörperschaften zu übertragen.

- 4.3 (1) *Laut Stellungnahme der via donau würden aufgrund der im Projekt DHK-neu erhobenen und aufbereiteten Daten derzeit Entscheidungsgrundlagen für eine substanzielle DHK-Reform ausgearbeitet. Den Kurien würden Reformvarianten einschließlich der zu erwartenden finanziellen und eigentumsbezogenen Auswirkungen vorgelegt. In weiterer Folge würden Detailplanungen und Verhandlungen über die Abgrenzungen und Übertragungsmodalitäten betreffend die nicht*

für den Hochwasserschutz relevanten Liegenschaften, Anlagen und Gebäude erfolgen.

(2) Die Stadt Wien verwies in ihrer Stellungnahme darauf, dass sie schon seit mehreren Jahren auf eine Rückführung der DHK auf ihre gesetzlichen Aufgaben gedrängt habe, was im Projekt DHK–neu hätte umgesetzt werden sollen. Allerdings sei die DHK–neu in den darauffolgenden Jahren – entgegen ihrem gesetzlichen Auftrag – als „Projektlenkungsausschuss“ für Hochwasserschutzprojekte eingesetzt worden und – im Widerspruch zu den Intentionen der Stadt Wien – seien die eigentlichen Ziele verloren gegangen.

(3) Laut Stellungnahme des Landes Niederösterreich stelle in der laufenden Arbeitsgruppe DHK–neu die Trennung jener Liegenschaften, die für den Hochwasserschutz benötigt werden, von den sonstigen Flächen die Basis für die künftige Neugestaltung der DHK dar.

- 4.4 Der RH verwies gegenüber der Stadt Wien, der via donau und dem Land Niederösterreich erneut auf seine Empfehlung, sich auf die gesetzlich geregelten Aufgaben der DHK zu beschränken.

Kostenaufteilung

- 5.1 (1) Der DHK standen die Einnahmen aus der Verwertung der im Miteigentum der Gebietskörperschaften stehenden Grundflächen zur Verfügung. Von den laufenden Einnahmen aus der Liegenschaftsverwaltung verblieben die Bestandzinse grundsätzlich im Baufonds der DHK, wobei die Ergebnisse der Bereiche Alte Donau, Neue Donau und Donaustrom zu 70 % im Baufonds der DHK verblieben und zu 30 % auf die Kurien aufgeteilt wurden.

Die erforderlichen Mittel für den Hochwasserschutz bzw. die Kosten der DHK trugen die vertretenden Gebietskörperschaften auf Basis unterschiedlicher Kostenschlüssel (Kurienbeiträge).⁹ Insgesamt gab es zehn unterschiedliche Kostenschlüssel. Die Ausgaben der DHK entwickelten sich wie folgt:

⁹ Für die Hochwasserschutzbauten und Anlagen im Allgemeinen hatte der Bund 70 %, Wien und Niederösterreich jeweils 15 % der Kosten zu entrichten. Für Anlagen aus dem Vermögen der Kommission für Verkehrsanlagen (insbesondere der Donaukanal von Nußdorf bis zur Ausmündung) hatte die Stadt Wien einen Beitrag von 50 %, der Bund 33 1/3 % und das Land Niederösterreich 16 2/3 % zu tragen.

Tabelle 1: Ausgaben der DHK gesamt					
Jahr	2010	2011	2012	2013	2014
	in Mio. EUR				
Ausgaben	8,73	6,05	4,68	5,08	4,31
davon					
<i>Bund</i>	4,41 (50,52 %)	3,70 (61,16 %)	2,44 (52,14 %)	2,63 (51,77 %)	2,43 (56,38 %)
<i>Wien</i>	3,78 (43,30 %)	1,57 (25,95 %)	1,93 (41,24 %)	2,09 (41,14 %)	1,50 (34,80 %)
<i>Niederösterreich</i>	0,54 (6,19 %)	0,78 (12,98 %)	0,31 (6,62 %)	0,36 (7,09 %)	0,38 (8,82 %)

Quelle: via donau

(2) Im Jahr 2010 richteten die Kurien eine Arbeitsgruppe „Kostenwahrheit“ mit dem Ziel transparenter und nachvollziehbarer Kosten ein. Im Rahmen dieser Arbeitsgruppe wurden die Inhalte der bei den Kurien und der via donau anfallenden und nicht gegenseitig verrechneten Kosten zusammengestellt. In weiterer Folge entstand 2012 auf Initiative der via donau das Projekt „DHK Neu“, das neben der Kostenfrage auch eine Darstellung der für die Kernaufgabe Hochwasserschutz der DHK notwendigen Anlagenbereiche sowie eine Anpassung des DHK-Liegenschaftsmanagements erarbeiten sollte. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung lagen weder zur Arbeitsgruppe „Kostenwahrheit“ noch zum Projekt „DHK Neu“ Beschlüsse bzw. Ergebnisse vor.

Zwischenzeitlich behandelte die via donau im Projekt „DHK Neu“ die Umsetzung der Sanierung des Hochwasserschutzes Donau v.a. im Bereich des Marchfeldschutzdammes und Hainburg sowie die Aktualisierung von Bescheiden, Verträgen und Betriebsordnungen.¹⁰

- 5.2** Der RH bemängelte, dass seit der Einrichtung der Arbeitsgruppe „Kostenwahrheit“ im Jahr 2010, mit dem Ziel transparenter und nachvollziehbarer Kosten der DHK weder Ergebnisse noch diesbezügliche Beschlüsse vorlagen. Er merkte ferner kritisch an, dass auch das Projekt „DHK Neu“ seit dem Jahr 2012 bis zum Frühjahr 2015 keine abschließenden Ergebnisse aufwies.

¹⁰ Die Kurien beschlossen im August 2013 einen erweiterten Budgetrahmen von 150.000 EUR für das Projekt unter Anwendung des Kostenschlüssels Bund 50 %, Niederösterreich 25 % und Wien 25 %. Das Projekt „DHK Neu“ wies in den Jahresabschlussrechnungen der DHK im Jahr 2013 Kosten von 139.066 EUR und im Jahr 2014 von 141.158 EUR auf.

Der RH empfahl daher der via donau als Geschäftsstelle der DHK, das Projekt „DHK Neu“ fertigzustellen und – vor dem Hintergrund einer anzustrebenden nachvollziehbaren und transparenten Kostenstruktur – entsprechende Ergebnisse zur Beschlussfassung in der DHK auszuarbeiten.

5.3 (1) *Laut Stellungnahme der via donau seien seit 2010 wesentliche Entwicklungsschritte zur Erhöhung der Kostentransparenz und zur Optimierung des Controllingsystems gesetzt worden (v.a. Einführung neuer Reporting-Standards für die DHK, Simulationen Vollkostenrechnung, Regelung der Leistungsabrechnung für Großprojekte). Derzeit würden die Entscheidungsgrundlagen für eine strategische Ausrichtung der DHK erarbeitet. Die Sicherstellung transparenter Kosten-, Finanzierungs- und Entscheidungsstrukturen sei ein wesentliches Projektziel.*

(2) *Die Stadt Wien wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, seit Jahren kritisiert zu haben, dass die Erhaltungskosten auf Flächen der DHK entgegen dem bestehenden Schlüssel alleine durch die Stadt Wien getragen würden. Zur Bearbeitung dieses Themas sei im Jahr 2010 die „Arbeitsgruppe Kostenwahrheit“ gegründet worden, wobei die Stadt Wien ihre Kosten, die der DHK zuzurechnen wären, dieser bekannt gegeben habe. Allerdings sei bis dato diesbezüglich keine weiterführende Bearbeitung erfolgt.*

DHK – Management Gesellschaft m.b.H.

6.1 (1) Ein Bundesgesetz¹¹ regelte die Besorgung sämtlicher Geschäfte der DHK durch Bundesbedienstete. Nach diversen Zuständigkeitsänderungen¹² wurden im Rahmen des Wasserstraßengesetzes 2004 die Aufgaben der DHK an die via donau übertragen. Die via donau selbst war in unterschiedliche thematische Abteilungen und Bereiche (z.B. Liegenschaften) gegliedert.

¹¹ Zum damaligen Zeitpunkt das Bundesstrombauamt: Bundesgesetz vom 31. Juli 1973 betreffend die Bediensteten der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz, BGBl. I Nr. 367/1973

¹² Einrichtung der Dienststelle Wasserstraßendirektion gemäß VO des damaligen BM für Bauten und Technik vom 21. Juni 1985 betreffend die Bundeswasserstraßenverwaltung und die Errichtung der Wasserstraßendirektion, BGBl. I Nr. 274/1985 sowie zuletzt die Gründung der via donau – Österreichische Wasserstraßen-GmbH (§ 4 Wasserstraßengesetz, BGBl. I Nr. 177/2004)

(2) Rund sechs Jahre nach der Aufgabenübertragung gründete die via donau im März 2010 eine Tochtergesellschaft (DHK – Management Gesellschaft m.b.H.¹³), mit einem durchschnittlichen Personalstand von 13 Mitarbeitern, die der administrativen Abwicklung der Personalverwaltung dienen sollte und ordnete die mit Agenden der DHK betrauten Dienstnehmer dieser Gesellschaft zu. Mit der Tochtergesellschaft sollten insbesondere auch Steuervorteile durch die umsatzsteuerfreie¹⁴ Weiterverrechnung der Personalkosten an die DHK lukriert werden. Die Geschäftsstelle der DHK im Sinne des Wasserstraßengesetzes 2004 blieb weiterhin die via donau.

(3) Mit dem zuständigen Finanzamt kam die via donau bzw. ihre steuerliche Vertretung dahingehend überein, dass durch die „nicht auf Gewinn gerichtete“ DHK – Management Gesellschaft m.b.H. eine umsatzsteuerfreie bzw. –reduzierte Weiterverrechnung der Personalkosten an die DHK erfolgen sollte. Eine schriftliche Bestätigung der Behörde bzw. Entscheidung des zuständigen Finanzamts über die Zulässigkeit dieser Vorgangsweise (z.B. in Form eines Auskunftsscheides) lag nicht vor. Einen entsprechenden Antrag lt. § 118 BAO¹⁵ zur Feststellung hatte die via donau nicht gestellt.

- 6.2** Der RH bemängelte im Sinne der Rechtssicherheit, dass für die gewählte Vorgangsweise zur Steuerersparnis durch die Gründung der DHK – Management Gesellschaft m.b.H. keine schriftliche Bestätigung der Behörde bzw. Entscheidung des zuständigen Finanzamts über die Zulässigkeit dieser Vorgangsweise (z.B. in Form eines Auskunftsscheides) vorlag.

Der RH empfahl daher der via donau, für gegenständliche und allfällige künftige steuerliche Gründungen bzw. Umgründungen verpflichtende Rechtsauskünfte durch die Behörde einzuholen bzw. die Möglichkeiten der Bundesabgabenordnung zu nutzen, um größtmögliche Rechtssicherheit zu erlangen.

- 6.3** *Die via donau wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass der Steuerberater bei der Beantragung der Steuernummer für die DHK – Management Gesellschaft m.b.H. den Sachverhalt dem Finanzamt schriftlich dargestellt habe, woraufhin kein Umsatzsteuersignal und keine Umsatzsteuer-Identifikationsnummer vergeben worden seien. Nach*

¹³ Die Bilanzsumme des veröffentlichten Jahresabschlusses 2013 der DHK – Management Gesellschaft m.b.H. lag bei 348.382,65 EUR.

¹⁴ Letztlich kam der reduzierte Umsatzsteuersatz von 10 % zur Anwendung.

¹⁵ Mit dem Abgabenänderungsgesetz (AbgÄG) 2010 wurde in der BAO die Möglichkeit für verpflichtende Rechtsauskünfte in Form von sogenannten „Auskunftsscheiden“ geschaffen.

Einschätzung des Steuerberaters entspreche diese 2010 erfolgte Offenlegung im Wesentlichen der Anfragemöglichkeit, wie sie seit 2012 im „Erlass über Auskünfte für sachverhaltsbezogene Anfragen“ konkretisiert gewesen sei. Eine § 118 BAO-Rechtsauskunft zur USt-Frage sei – nach Auskunft des Steuerberaters – nicht möglich. Die via donau werde deshalb davon Abstand nehmen, nachträglich eine schriftliche Abklärung mit dem Finanzamt vorzunehmen.

Für eventuelle zukünftige Gründungen werde die Empfehlung des RH berücksichtigt und nach Prüfung des Sachverhalts nach Möglichkeit umgesetzt.

- 6.4 Der RH stellte gegenüber der via donau klar, dass er keine nachträgliche Abklärung mit dem Finanzamt empfohlen, sondern im Sinne der Rechtssicherheit für die via donau selbst das Fehlen einer schriftlichen Bestätigung der Behörde über die Zulässigkeit (z.B. in Form eines Auskunftsbescheids) bemängelt hatte. Dies wäre nach seiner Ansicht, selbst wenn die Möglichkeit für verpflichtende Rechtsauskünfte der Behörde erst nach Gründung der DHK – Management Gesellschaft m.b.H. geschaffen worden war, jedenfalls zweckmäßig gewesen.

Der RH nahm davon Kenntnis, dass die via donau im Falle zukünftiger Gründungsakte diese Möglichkeit nutzen könnte.

- 7.1 Nach der Gründung der DHK – Management Gesellschaft m.b.H. schlossen die DHK, vertreten durch die geschäftsführende Stelle via donau, als Treugeber und die DHK – Management Gesellschaft m.b.H. als Treuhänder unter Beitritt der via donau einen Treuhandvertrag ab, in dem die Managementgesellschaft mit der Verwaltung des Personals im Namen und auf Rechnung der DHK beauftragt wurde. Der Treuhandvertrag wurde im Zeitraum vom 8. April bis 2. Mai 2011 von den Vertragsparteien – mit Ausnahme der Kurie Wien – unterfertigt.¹⁶

Die Stadt Wien machte ihre Zustimmung zum Treuhandvertrag dabei von grundsätzlichen strukturellen Optimierungen innerhalb der DHK im Hinblick auf die Abgabe von nicht im Hochwasserschutzbereich liegenden Agenden abhängig. Die Kurien der DHK vereinbarten, diese

¹⁶ Zudem war auch eine Änderung der Abrechnungsmodalitäten mit dem Bund erforderlich, weil für jene Beamte, die der via donau gemäß § 22 Abs. 1 bis 3 Wasserstraßengesetz zugeteilt wurden und nunmehr in der DHK – Management Gesellschaft m.b.H. tätig waren, eine zusätzliche, direkte Verrechnung der Personalkosten zu erfolgen hatte. Die Entlohnung von „ausgegliederten“ Beamten erfolgte weiterhin durch den Bund, der in Folge eine Rechnung an die entsprechende Stelle legte. Zu diesem Zweck war nun auch für die neu gegründete DHK – Management Gesellschaft m.b.H. eine Kostenstelle einzurichten, um u.a. die Zuordnung der Personalkosten in SAP zu ermöglichen.

Vorgangsweise nach zwei Jahren zu evaluieren.¹⁷ Eine Evaluierung oder eine Zustimmung der Stadt Wien lagen zur Zeit der Gebarungsüberprüfung nicht vor. Letztere wäre aufgrund der Geschäftsordnung der DHK erforderlich gewesen.

- 7.2** Der RH hielt kritisch fest, dass mit der Gründung der DHK – Management Gesellschaft m.b.H. nunmehr Strukturen einer dreigliedrigen Vertretungskette bestanden: die DHK – Management Gesellschaft m.b.H. als Treuhänderin sowie Vertragspartnerin und Tochter der via donau, die ihrerseits gesetzliche Vertreterin der DHK, diese wiederum lediglich Vertreterin der grundbücherlichen Miteigentümer Bund und Niederösterreich bzw. Wien war.

Der RH kritisierte zudem das Fehlen der vorgesehenen Evaluierung der vertraglich vereinbarten Treuhandregelung sowie die fehlende Zustimmung der Stadt Wien, obwohl letztere aufgrund der Geschäftsordnung der DHK erforderlich gewesen wäre. Er wies die Kurien der DHK darauf hin, dass bei Verträgen mit einer Laufzeit von über zwei Jahren die Stimmeneinheit aller drei Vertreter der DHK erforderlich war. Nach Ansicht des RH war der Treuhandvertrag zwischen DHK und DHK – Management Gesellschaft m.b.H. aus dem Jahr 2011 somit neu zu beschließen, weil die gewählte Vorgangsweise eine Vollmachtsüberschreitung durch die via donau darstellte.

Der RH empfahl daher dem BMVIT, dem Land Niederösterreich und der Stadt Wien als Kurien der DHK, die vorgesehene Evaluierung und einen rechtsgültigen Beschluss der Treuhandregelung zwischen DHK und DHK – Management Gesellschaft m.b.H. zu erwirken.

- 7.3** (1) *Die via donau teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die formale Zustimmung der Kurie Wien in der 191. DHK-Sitzung am 23. September 2015 erfolgt sei. Im Zuge des Projektes DHK-neu werde nun auch die DHK – Management Gesellschaft m.b.H. evaluiert.*

(2) Das Land Niederösterreich ergänzte in seiner Stellungnahme, dass der vorliegende Treuhandvertrag in der DHK-Sitzung vom 23. September 2015 seitens der Kurien einstimmig beschlossen worden sei.

¹⁷ Beschlüsse innerhalb der DHK konnten lt. Geschäftsordnung mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst werden; bei Verträgen mit einer Laufzeit von über zwei Jahren war die Stimmeneinheit aller drei Vertreter erforderlich.

- 8.1** Die via donau ging in ihren Modellrechnungen zur DHK – Management Gesellschaft m.b.H. im Jahr 2009 davon aus, dass im Zusammenhang mit der Umsatzsteuer rd. 100.000 bis 140.000 EUR pro Jahr eingespart werden könnten.

Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung ermittelte die via donau eine tatsächliche Umsatzsteuerersparnis von rd. 413.000 EUR innerhalb der letzten fünf Jahre (2010: 58.163 EUR, 2011: 86.239 EUR, 2012: 86.941 EUR, 2013: 95.486 EUR, 2014: 86.131 EUR).

Dem standen die Kosten der Firmierung bzw. Gesellschaftsgründung sowie die Kosten der Geschäftsführung gegenüber. Mit der Geschäftsführung der DHK – Management Gesellschaft m.b.H. wurde im Jahr 2010 nach einer Ausschreibung eine ehemalige Kabinettsmitarbeiterin des BMVIT betraut. Der letztvorliegende Public Governance Bericht der via donau wies für das Jahr 2013 eine Geschäftsführervergütung von 105.736 EUR in Form von fixen Bezügen und 14.700 EUR in Form von variablen Bezügen für die DHK – Management Gesellschaft m.b.H. auf. Mit April 2015 übernahm der Geschäftsführer der via donau auch die Geschäftsführung der DHK – Management Gesellschaft m.b.H.

- 8.2** Der RH stellte kritisch fest, dass die tatsächliche Steuerersparnis durch die Gründung der DHK – Management Gesellschaft m.b.H. unter den Erwartungen des Jahres 2009 lag. Der Gründung standen zudem Kosten der Geschäftsführung gegenüber, die über den ermittelten jährlichen Einsparungen lagen und die bis zur Übernahme der Geschäftsführung durch den Geschäftsführer der via donau im April 2015 angefallen waren.

Vor diesem Hintergrund empfahl der RH der via donau, die organisatorische Notwendigkeit der DHK – Management Gesellschaft m.b.H. sowie eine Eingliederung der diesbezüglichen Agenden in die via donau zu prüfen.

- 8.3** (1) Die via donau teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass dies derzeit im Rahmen der strategischen Ausrichtung der DHK mitbehandelt werde.

(2) Das Land Niederösterreich wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Geschäfte der DHK – Management Gesellschaft m.b.H. nunmehr der Geschäftsführer der via donau führe.

- 8.4** Der RH erwiderte dem Land Niederösterreich, dass er diesen seit April 2015 gegebenen Sachverhalt bereits in seinem zur Stellung-

nahme an die überprüften Stellen übermittelten Prüfungsergebnis darstellte.

Liegenschaften des Bundes

Fruchtgenuss

- 9.1** (1) Im September 2005 schlossen die Republik Österreich – vertreten durch das BMVIT – und die via donau einen Vertrag über die ordentliche Verwaltung der Liegenschaften des Bundes im Bereich Wasserstraßen ab.¹⁸ Vertragsgemäß waren sämtliche der via donau zukommenden Erlöse (Bestandzinse bzw. Entgelte oder Gebühren) an den Bund abzuführen. Die via donau erhielt als Entgelt ein Honorar von 250.000 EUR.¹⁹

Um eine leistungsorientierte und bestmögliche Bewirtschaftung zu erreichen, vereinbarten das BMVIT und die via donau im Dezember 2011, der via donau an den derzeit und künftig erforderlichen Bundesliegenschaften ein Recht auf Fruchtnießung einzuräumen. Dafür hatte die via donau dem Bund wertgesicherte 250.000 EUR pro Jahr zu bezahlen.²⁰ Über diesen Betrag hinausgehende Erlöse verblieben bei der via donau, deren maßgebliche Finanzierungsquelle der Jahrespauschalbetrag des Bundes gemäß Wasserstraßengesetz darstellte.²¹ Im Fruchtgenussvertrag hatten die Vertragsparteien zudem vereinbart, nach einem Zeitraum von fünf Jahren eine Neuberechnung des Entgelts vorzunehmen.

(2) Die via donau konnte zwischenzeitlich die jährlichen Erlöse aus der Verwaltung von Liegenschaften von 2010 bis 2014 auf insgesamt rd. 1,15 Mio. EUR bzw. um rd. 92,8 % erhöhen. Die Kosten für die Liegenschaftsverwaltung stiegen im selben Zeitraum um rd. 16,1 %:

¹⁸ Die entsprechenden Liegenschaftsflächen in Wien lagen am Donaukanal im Bereich des 3. und 19. Gemeindebezirks sowie am rechten Donauufer.

¹⁹ Zuzüglich 50 % von allfälligen Einnahmen aus der Liegenschaftsverwaltung, die 500.000 EUR im Jahr überstiegen.

²⁰ siehe Bericht des RH „via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH“, Bund 2013/12; ausgabenseitig entfielen für den Bund die Zahlungen an die via donau für den Verwaltungsvertrag in der Höhe von 250.000 EUR

²¹ Laut § 18 Abs. 1 Wasserstraßengesetz i.d.g.F. hatte der Bund für die im Gesetz geregelten Aufgaben einen Jahrespauschalbetrag in der Höhe von 5,50 Mio. EUR an die via donau zu leisten.

Tabelle 2: Erlöse und Kosten aus der Liegenschaftsverwaltung (Liegenschaften Bund) – via donau

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	Veränderung 2010 bis 2014
	in EUR					in %
Erlöse	784.353	980.771	1.002.679	1.314.792	1.512.035	92,8
Kosten	- 630.824	- 691.243	- 750.498	- 603.144	- 732.607	16,1
Ergebnis	153.529	289.528	252.181	711.648	779.428	408,0

Quelle: via donau

Insgesamt stieg das Ergebnis aus der Verwaltung der via donau-eigenen Liegenschaften sowie der Liegenschaften des Bundes im Zeitraum 2010 bis 2014 um rd. 408 %.

- 9.2 Der RH anerkannte, dass es der via donau in den letzten fünf Jahren gelungen war, die Erlöse aus der Liegenschaftsverwaltung auf rd. 1,15 Mio. EUR bzw. um rd. 92,8 % zu erhöhen.

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Erlöse bzw. Ergebnisse sowie der vertraglich vereinbarten Neuberechnung des Fruchtgenussentgelts empfahl der RH dem BMVIT, mit der via donau über eine Anpassung des Fruchtgenussentgelts, das die Kosten für die tatsächlich erbrachten Leistungen und Anreizkomponenten miteinbezieht bzw. über eine Berücksichtigung bei den Jahrespauschalbeträgen gemäß Wasserstraßengesetz zu verhandeln.

- 9.3 *Das BMVIT teilte in seiner Stellungnahme mit, den Fruchtgenussvertrag wie vertraglich vereinbart umzusetzen. Die vom RH empfohlenen Aspekte würden dabei Berücksichtigung finden.*

Versicherung

- 10.1 Laut Fruchtgenussvertrag war die via donau bezüglich der Liegenschaften oder allfälliger darauf errichteter Gebäude nicht zu einer Versicherung verpflichtet. Die diesbezügliche vertragliche Ausgestaltung mit den Bestandnehmern erfolgte uneinheitlich.

Die via donau sah in ihren Bestandverträgen in der Regel zahlreiche Pflichten der Vertragspartner (z.B. Winterdienst, Errichtung und Erhaltung der Geländer) vor, bei deren Verletzung eine zivilrechtliche Verantwortlichkeit gegenüber Dritten in Frage kommen könnte. Vereinzelt bzw. im Zusammenhang mit den Haftungsbestimmungen waren Schad-

und Klagloshaltungsverpflichtungen des Bestandnehmers gegenüber dem Bestandgeber vorgesehen.

- 10.2** Der RH bemängelte, dass die vertraglichen Ausgestaltungen hinsichtlich einer Versicherungspflicht der Bestandnehmer für die Liegenschaften oder allfälliger darauf errichteter Gebäude durch die via donau uneinheitlich erfolgten. Vor dem Hintergrund möglicher Haftungsrisiken erachtete der RH jedoch eine Versicherung durch die Bestandnehmer insbesondere bei Liegenschaftsflächen entlang von Gewässern als zweckmäßig, um eine Haftung auf Seiten der Bestandnehmer sicherzustellen.

Er empfahl daher der via donau, eine Versicherungspflicht den Bestandnehmern der Liegenschaften vertraglich zu überbinden.

Der RH empfahl der via donau zudem, die Schad- und Klagloshaltungsverpflichtung des Bestandnehmers gegenüber dem Bestandgeber umfassend zu formulieren. Dabei wäre klarzustellen, dass sie in allen Fällen zu gelten hätte, in denen der Bestandgeber durch Obliegenheits- oder Pflichtverletzungen des Bestandnehmers den Ansprüchen Dritter ausgesetzt ist.

- 10.3** *Laut Stellungnahme der via donau würden die aktuellen Standardverträge eine umfassende Versicherungspflicht für den Bestandnehmer enthalten. Diese seien zwischenzeitlich auch um den Wortlaut der „Obliegenheits- und Pflichtverletzungen“ ergänzt worden.*

Liegenschaften der
Stadt Wien

Verwaltungsbereich

- 11.1** (1) Für Anliegen des Donaukanals hatte die Stadt Wien eine Donaukanalkoordination eingerichtet, die als Anlaufstelle für Projektideen und Nutzungen eine Bewertung vornahm sowie eine allfällige Projektumsetzung begleiten sollte.²² Die Stadt Wien erstellte in dieser Eigenschaft zwischen 2008 und 2009 ein Leitbild in Form eines „Masterplans Donaukanal“, der stadtplanerische Zielsetzungen enthielt.²³ Darüber hinaus entwickelte die Stadt Wien im Jahr 2014 Gestaltungs- und Entwicklungsleitlinien für den Donaukanal.

Die Donaukanalkoordination war jedoch nicht der gesetzliche Vertreter (Kurie) der Stadt Wien in der DHK, die einen Großteil der Donau-

²² Der Donaukanalkoordinator war zugleich auch Leiter der Abteilung Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28).

²³ Die diesbezüglichen Kosten für externe Beauftragungen beliefen sich auf insgesamt rd. 114.652 EUR (inklusive USt).

kanalflächen verwaltete. Die Kurienv Vertretung der Stadt Wien in der DHK lag bei der Abteilung Wiener Gewässer (MA 45).

(2) Im Bereich der Neuen Donau bzw. der Donauinsel schloss die Stadt Wien, vertreten durch die MA 45, im März 1996 mit dem Wiener Hafen ein Übereinkommen über die Verwaltungsagenden der Grundflächen zwischen Reichsbrücke und Brigittenauer Brücke („Sunken City“ und „Copa Kagrana“). Die Stadt Wien begründete dies mit dem Ziel, die Verwaltung der Flächen einem selbstständig und privatwirtschaftlich agierenden Betrieb zu übertragen, um bei konsensloser Nutzung und Vertragsverletzungen durch Bestandnehmer rasch reagieren zu können. Die Stadt Wien kündigte dieses Übereinkommen mit 31. Dezember 2010. Besondere Gründe dafür waren nicht dokumentiert.

In der Folge schlossen die Stadt Wien als Verpächter und die Wiener Gewässer Management GmbH (WGM)²⁴ als Pächter beginnend mit 1. Jänner 2011 einen Generalpachtvertrag über Teile dieser Flächen im Bereich der Neuen Donau zwischen Reichsbrücke und Brigittenauer Brücke („Copa Kagrana“).

Zweck des Generalpachtvertrags war es, die WGM zu berechtigen und zu verpflichten, diese Flächen zu bewirtschaften. Die Vertragsverhältnisse aus der Zeit der Verwaltung durch den Wiener Hafen und davor wurden übernommen. Die vom Vertrag mitumfassten Teilflächen eines Bestandnehmers waren im Jahr 2010 durch die Stadt Wien bzw. den Wiener Hafen gekündigt worden. Ein Gerichtsverfahren dazu – zwischenzeitlich hatten auf Teilflächen bereits Räumungen stattgefunden – war zur Zeit der Gebarungüberprüfung allerdings noch im Laufen (siehe „Copa Kagrana“, TZ 32).

Die im Bereich der Donauinsel zwischen Reichsbrücke und Brigittenauer Brücke („Sunken City“) gelegenen Flächen bewirtschaftete die MA 45 nach der Kündigung des Übereinkommens mit dem Wiener Hafen nunmehr selbst. Die Vertragsverhältnisse aus der Zeit der Verwaltung durch den Wiener Hafen wurden dabei ebenso übernommen.

(3) Strategische Gründe für die unterschiedliche Vorgangsweise in der Liegenschaftsverwaltung – einen Teil der Flächen bewirtschaftete die Stadt Wien bzw. die MA 45 selbst, den anderen Teil übertrug sie der WGM zur Bewirtschaftung – dokumentierte die Stadt Wien nicht. Sie verpflichtete die WGM im Generalpachtvertrag, jährlich einen Jah-

²⁴ Die im Jahr 2007 gegründete WGM war eine 100 %ige Tochter der Stadt Wien. Sie befasste sich mit der Organisation und Abwicklung der Errichtung und des Betriebs von wasserbaulichen Einrichtungen für Oberflächengewässer und Grundwässer im Bereich der Stadt Wien.

resbericht über die dem Pachtgegenstand zugeordneten Flächen zu legen.²⁵ Ein solcher lag zur Zeit der Gebarungüberprüfung bzw. mit Frühjahr 2015 nicht vor.

Die Entwicklung der Erlöse der Stadt Wien – Wiener Gewässer bzw. der WGM aus diesen Teilflächen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 3: Erlöse der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Wien – Wiener Gewässer und der WGM				
Jahr ¹	2011	2012	2013	2014
	in EUR ²			
Wiener Gewässer	26.735	75.008	33.457	27.255
WGM	47.806	48.282	49.822	50.778

¹ Zwischen 1996 und 2010 hatte die Stadt Wien die Verwaltungsagenden der Grundflächen im Bereich der Neuen Donau bzw. Donauinsel zwischen Reichsbrücke und Brigittenauer Brücke der Wiener Hafen GesmbH übertragen. Zudem verblieben offene Forderungen insbesondere im Zusammenhang mit dem gerichtlichen Räumungsverfahren noch unberücksichtigt.

² für Bestandflächen im Bereich Neue Donau und Donauinsel

Quellen: Stadt Wien; WGM

11.2 Der RH vermerkte, dass die Stadt Wien, vertreten durch die MA 45, ein Übereinkommen mit dem Wiener Hafen über die Verwaltungsagenden der Grundflächen im Bereich der Neuen Donau bzw. Donauinsel zwischen Reichsbrücke und Brigittenauer Brücke aus dem Jahr 1996 mit 31. Dezember 2010 gekündigt hatte. Besondere Gründe dafür hatte sie nicht dokumentiert.

Der RH hielt kritisch fest, dass die Stadt Wien nach Beendigung des Verwaltungsübereinkommens mit dem Wiener Hafen unterschiedliche Bewirtschaftungsstrategien auf den von ihr verwalteten Teilflächen wählte: Einen Teil der Flächen bewirtschaftete sie selbst, den anderen Teil übertrug sie der WGM zur Bewirtschaftung. Obwohl die Stadt Wien damit eine rasche Lösung des Räumungsverfahrens im Bereich der „Copa Kagrana“ (siehe „Copa Kagrana“, TZ 32) anstrebte, war für den RH diese unterschiedliche Vorgangsweise auf der Donauinsel und „Copa Kagrana“ mangels dokumentierter Begründung nur eingeschränkt nachvollziehbar.

Der RH kritisierte, dass die WGM bis zur Zeit der Gebarungüberprüfung – obwohl der Generalpachtvertrag seit 2011 bestand – noch keinen Jahresbericht vorgelegt hatte. Er empfahl der Stadt Wien, von der WGM den Jahresbericht im Sinne des Generalpachtvertrags einzufordern.

²⁵ Der Bericht hatte Informationen über Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen und den Abschluss neuer Verträge sowie erteilte Subvollmachten zu enthalten.

- 11.3** *Laut Stellungnahme der Stadt Wien sei die Kündigung des Übereinkommens mit dem Wiener Hafen am 31. Dezember 2010 begründet und dokumentiert erfolgt. Der Wiener Hafen habe nicht zur Geschäftsgruppe Umwelt gehört und überdies seien die Flächen der „Copa Cagrana“ in schlechtem Zustand gewesen. Daraufhin sei die Entscheidung getroffen worden, diese Flächen in die Geschäftsgruppe Umwelt zu transferieren, um qualitative Verbesserungen herbeizuführen und diese auch gerichtlich durchzusetzen.*

Die WGM sei als Tochter der MA 45 direkt und effizient sowohl vom Umweltressort als auch von der MA 45 aus steuerbar, zumal diese auch im Aufsichtsrat der WGM vertreten sei. Dass die Flächen der „Copa Cagrana“ in die Verwaltung der WGM gegeben wurden, sei nachvollziehbar, weil die WGM für alle hochwasserbezogenen Bauangelegenheiten an der Donau seit dem Jahr 2007 zuständig war. Da auf der Seite der „Sunken City“ keine hochwasserbezogenen Bauten errichtet würden, verwalte diese Flächen, ebenso wie alle anderen städtischen Flächen an Gewässern, die MA 45.

Die Stadt Wien sicherte zu, entsprechend der Empfehlung des RH einen Jahresbericht bei der WGM einzufordern.

- 11.4** Der RH erwiderte, dass ihm zwar der entsprechende Beschluss vorgelegt worden war, aber weder während der Gebarungsüberprüfung noch in der gegenständlichen Stellungnahme Unterlagen, aus denen die Motivenlage bzw. Gründe für die Kündigung ersichtlich gewesen wären. Im Übrigen hielt der RH seine Kritik aufrecht, dass dieselbe Tätigkeit der Liegenschaftsverwaltung auf zwei Institutionen aufgeteilt worden war (MA 45, WGM). Er bekräftigte daher seine Empfehlungen betreffend eine einheitliche Vorgangsweise in der Vertragsgestaltung bzw. die Einheitlichkeit der Entgelte und Tarife (siehe u.a. TZ 16 und TZ 18).

Generalpachtvertrag

- 12.1** (1) Der von der WGM an die Stadt Wien zu zahlende jährliche Bestandzins gemäß Generalpachtvertrag betrug 1 EUR. Im Jahr nach Freiwerden und somit mit Verfügbarkeit der Flächen, die zur Zeit der Gebarungsüberprüfung vom gerichtlichen Räumungsverfahren umfasst waren (siehe „Copa Kagrana“, TZ 32), sollte sich der Pachtzins vertragsgemäß auf 40 % der aus der Verwertung dieser Flächen erzielten Erträge erhöhen.

Eine Begründung bzw. Berechnungsgrundlage für diese Bestimmung lag nicht vor. Die Magistratsabteilung Wiener Gewässer teilte dem RH auf eine diesbezügliche Anfrage im Jänner 2015 mit, dass – vor dem Hintergrund der terminlichen Unwägbarkeiten der Räumungsklage sowie der geplanten Investitionen der Stadt im Bereich der Bestandsflächen der „Copa Kagrana“ – dieser Prozentsatz eine Annahme darstelle, die nach Beendigung der Verfahren evaluiert und nach einem Zeitraum in Abhängigkeit der Investitionen angepasst werde.

(2) Der Generalpachtvertrag gestattete der WGM, die dem Pachtgegenstand zugeordneten Flächen ganz oder teilweise zu „beliebigen Bedingungen“ an Dritte zu verpachten. Dabei war die Dauer der Unterpachtverträge an die Dauer des Generalpachtvertrags anzupassen. Das Generalpachtverhältnis wurde für eine Dauer von zwanzig Jahren abgeschlossen.

- 12.2** Der RH kritisierte das Fehlen der Berechnungsgrundlage sowie das Fehlen der Begründung für den von der WGM an die Stadt Wien zu zahlenden jährlichen Bestandzins im Generalpachtvertrag, der 1 EUR betrug und sich vertragsgemäß auf 40 % der aus der Verwertung dieser Flächen erzielten Erträge erhöhen sollte. Der RH erachtete es ferner für nicht zweckmäßig, der WGM im Generalpachtvertrag die Vergabe an Dritte zu „beliebigen Bedingungen“ zu ermöglichen, zumal auch die Dauer der Unterpachtverträge an die Dauer des Generalpachtvertrags anzupassen war.

Der RH verwies dazu auf seine Empfehlungen in TZ 16 bezüglich marktkonformer Tarife. Bezüglich der Vertragsdauer verwies er daher auf seine Empfehlungen in TZ 18.

Darüber hinaus empfahl er der Stadt Wien, zeitnah eine Evaluierung der Einnahmen der WGM vorzunehmen und Vereinbarungen bezüglich des Gewinns zu treffen.

- 12.3** *Laut Stellungnahme der Stadt Wien gründe die Symbolpacht von einem Euro darin, dass die WGM angesichts des laufenden Gerichtsverfahrens nicht in der Lage sei, aus diesen Flächen einen wirtschaftlichen Ertrag zu erzielen. Es sei auch nicht absehbar, wann und wie dieses Gerichtsverfahren beendet werde. Die Beurteilung des RH, dass die WGM diese Flächen zu „beliebigen“ Bedingungen weitergeben könne, sei angesichts der Kontrollrechte der MA 45 und der Rahmenbedingungen unrichtig und entspreche keinesfalls der gelebten Realität.*

Es fänden laufend Abstimmungsgespräche statt und die MA 45 sei in der Person des Abteilungsleiters im Aufsichtsrat der WGM vertreten. Darüber hinaus habe die WGM auf bestehende und gültige Pachtverträge, die nicht von der Räumungsklage 2010 erfasst worden seien, keinen Einfluss gehabt.

- 12.4** Der RH erwiderte der Stadt Wien, dass er die Bemühungen der WGM im Rahmen der „Copa Kagrana“ anerkennt. Der RH stellte jedoch klar, dass die – vom RH korrekt wiedergegebene – vertragliche Formulierung die Verpachtung zu beliebigen Bedingungen immer ermöglichte, und somit unzweckmäßig war. Er nahm davon Kenntnis, dass die WGM nicht von der ihr eingeräumten Ermächtigung, Unterbestandgaben zu „beliebigen Bedingungen“ vorzunehmen, Gebrauch machen werde bzw. die „gelebte Realität“ nicht den Möglichkeiten entspreche.

Immobilienstrategie

- 13.1** Mit Erlass vom März 2014 war innerhalb der Stadt Wien u.a. die Überlassung des Gebrauchs von städtischen Flächen an Dritte vor Abschluss der Magistratsabteilung Immobilienmanagement (MA 69) zur Stellungnahme vorzulegen, die Anmerkungen oder Einwendungen geltend machen konnte. Auch von der Auflösung oder Abänderung von Verträgen war die Magistratsabteilung Immobilienmanagement zu verständigen. Die Stadt Wien richtete zudem mit Wirksamkeit vom 1. April 2014 eine Immobilienkommission ein. Sie diente der Konsensfindung in immobilienbezogenen Einzelfallentscheidungen, die nicht anhand der gültigen Richtlinien getroffen werden konnten.

Für die Magistratsabteilungen und –unternehmen²⁶ wurden Abstimmungs-, Vorlage- und Meldepflichten vorgesehen, die je nach Vorhaben und Dienststelle variierten, jedenfalls aber eine zentrale Koordination immobilienrelevanter Prozesse unterstützen sollten.

Die Reichweite des entsprechenden Erlasses bezog sich allerdings, nach Auffassung der Stadt Wien, vertreten durch die MA 45, als auch der WGM lediglich auf Unternehmen im engeren Sinne der Wiener Stadtverfassung (§ 71), jedoch nicht auf Unternehmen in den Rechtsformen des Privatrechts, wie bspw. die WGM.

²⁶ In einer diesbezüglichen Presseaussendung wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es „bei den ausgelagerten Unternehmungen und sonstigen Einrichtungen im Einflussbereich der Stadt Wien darum gehen sollte, eine probate Kommunikation sicherzustellen, um den Gesamtüberblick in Immobilienfragen zu behalten und die übergeordneten Gesamtinteressen der Stadt Wien zu wahren.“

- 13.2** Der RH bemängelte, dass die „Immobilienstrategie“ der Stadt Wien privatrechtliche Unternehmen, wie die WGM, nicht mitumfasste, obwohl diese durch den Generalpachtvertrag ermächtigt und verpflichtet war, Liegenschaften im Bereich der Neuen Donau zu bewirtschaften. Nach Ansicht des RH widersprach diese Vorgangsweise weiters dem Sinn einer zentralen Immobilienstrategie, die durch Ausgliederungshandlungen nicht unterlaufen werden sollte. Im Sinne der Einheitlichkeit der Entgelte und Tarife verwies er daher auf seine Empfehlungen in TZ 16.
- 13.3** Die Stadt Wien verwies in ihrer Stellungnahme darauf, dass sie ihre Immobilienstrategie erst im Jahre 2014 ins Leben gerufen habe, die WGM jedoch bereits 2007 gegründet und 2010 mit dem Generalpachtvertrag für die Flächen der „Copa Cagrana“ betraut worden sei.
- 13.4** Ungeachtet der Gründungs- und Vertragsdaten erachtete es der RH im Sinne einer kohärenten Immobilienbewirtschaftung sowie vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen, sparsamen und zweckmäßigen Verwaltung für angebracht, die WGM – auch wenn sie Rechtsperson des Privatrechts ist – gerade wegen der überwiegenden Beteiligung der Stadt Wien in die Immobilienstrategie der Stadt Wien (z.B. im Wege einer Eigentümerweisung) einzubeziehen. Der RH verblieb deshalb bei seiner Kritik und bekräftigte seine Empfehlungen in TZ 16.

Flächennutzung

Auswahl der Bestandnehmer

- 14.1** Die Auswahl der Bestandnehmer durch DHK, Bund und Stadt Wien erfolgte nicht nach einer Ausschreibung oder Interessentensuche, sondern es traten in der Regel die Interessenten an die Grundstückseigentümer heran. Die entsprechenden Vertragsabschlüsse reichten teilweise bis in das Jahr 1981 zurück, wodurch die Vergabe bzw. die Bestandnehmersauswahl nicht mehr zur Gänze nachvollzogen werden konnte. Es waren allerdings auch für die letzten zehn Jahre keine Bestrebungen der Grundstückseigentümer (DHK, Bund und Stadt Wien) dokumentiert, mehrere Bieter sowie einen Wettbewerb zugunsten marktkonformer Preise betreffend die Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand zu erreichen:
- Im Bereich der DHK ging der Auswahl vereinzelt ein Vorschlag eines aktuellen Bestandnehmers voraus. Nach einer entsprechenden Prüfung durch die via donau hatten die Kurien (Bund, Niederösterreich, Stadt Wien) über die Verträge zu entscheiden. Der Vertreter der Stadt Wien setzte sich dafür ein, dass bestimmte Vertragspartner bei Nutzungsübereinkommen besonders zu berücksichtigen wären.

**Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau,
der Donauinsel und des Donaukanals**

Die DHK teilte dem RH auf eine diesbezügliche Anfrage im Februar 2015 mit, dass derzeit ein von der Kurie Bund angeregter Diskussionsprozess im Gange sei, in welcher Form derartige Vergaben zukünftig erfolgen sollten.

- Im Bereich der im Eigentum der Stadt Wien liegenden und zwischen 1996 und 2010 der Wiener Hafen GmbH & Co KG (Wiener Hafen) zur Verwaltung übertragenen Flächen der Donauinsel und Neuen Donau hatte die Stadt Wien eine Kommission („Donauinselkommission“) eingerichtet, mit dem Ziel, eine gerechte und transparente Vergabe der Standorte zu erreichen. Dieser Kommission gehörten neben der Stadt Wien und dem Wiener Hafen auch Vertreter der Unternehmen als Bestandnehmer an. Eine Vermietung bzw. Verpachtung neuer Flächen war nur nach positiver Begutachtung durch die Donauinselkommission möglich. Diese sollte u.a. das für die Stadt Wien günstigste Angebot auswählen.

Mit der Beendigung der Verwaltungstätigkeit des Wiener Hafens im Dezember 2010 endete auch die Tätigkeit der Donauinselkommission. Im Zeitraum 1996 bis 2010 wurden allerdings keine Verträge mit neuen Bestandnehmern beschlossen, sondern lediglich Verlängerungen oder Neufassungen von Verträgen bereits bestehender Bestandnehmer. Ab 2011 bewirtschaftete die Stadt Wien einen Teil der Flächen selbst; die restlichen Flächen übertrug sie der WGM (siehe TZ 11). Für die vereinzelt abgeschlossenen Neuverträge war keine Ausschreibung oder Interessentensuche dokumentiert.

- 14.2** Der RH bemängelte, dass die Auswahl der Bestandnehmer durch DHK, Bund und Stadt Wien mehrheitlich nicht nach einer Ausschreibung oder Interessentensuche, sondern u.a. nach Vorschlägen der Bestandnehmer oder Interessenten selbst erfolgte. Somit war weder die Transparenz der Vermietung bzw. Verpachtung von Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand gewährleistet, noch erfolgte ein Wettbewerb zugunsten marktkonformer Preise.

Bezüglich der – mittlerweile allerdings nicht mehr bestehenden – Donauinselkommission merkte der RH kritisch an, dass letztlich die Vertreter der Bestandnehmer über die Vergabe an allfällige Mitbewerber mitentscheiden konnten.

Der RH empfahl den Bestandgebern (der via donau – als geschäftsführende Stelle der DHK und Verwalterin der Bundesliegenschaften – und der Stadt Wien), bei künftigen Vermietungen bzw. Verpachtungen von insbesondere jenen Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand, bei denen in einer Vorprüfung von mehreren Interessenten und einer

Marktfähigkeit auszugehen ist, eine Ausschreibung oder eine transparente Interessentensuche durchzuführen.

14.3 (1) Laut Stellungnahme der via donau seien seit Anfang 2014 gemäß dem Auftrag des BMVIT gewerblich genutzte Länden und Liegenschaften, bei denen erhöhte Umsatzerlöse zu erwarten sind, auszuschreiben. Diesem Auftrag sei bereits entsprochen worden (Kuchelau, Länden). Die Empfehlung des RH solle auch im Projekt DHK–neu behandelt werden.

(2) Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die MA 45 bei künftigen Vermietungen und Verpachtungen von Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand, wenn dies zweckmäßig erscheine, vermehrt Möglichkeiten zu einer transparenten Vergabe nutzen werde, obwohl es keine gesetzliche Verpflichtung zu einer Interessentensuche oder zur Abhaltung von Wettbewerben gebe. Seitens der Stadt Wien würden zukünftig keine Verträge mit Generalpächtern geschlossen; ebenso werde die Weitervermietung vertraglich ausgeschlossen.

(3) Das Land Niederösterreich wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass sich die von der DHK verwalteten Flächen im Eigentum von Bund und Stadt Wien befänden.

14.4 Der RH erinnerte das Land Niederösterreich daran, dass auch auf von der DHK verwalteten Flächen, die sich im Eigentum von Bund und Stadt Wien befänden, für Verträge mit einer Laufzeit von über zwei Jahren oder wesentlichen Veränderungen der Grundfläche bzw. deren Nutzung, die Zustimmung aller drei Kurienvertreter – und somit auch des Landes Niederösterreich – erforderlich war.

Entgelte

Richtsätze und Tarife

15.1 Die Tarife aller Bestandgeber (DHK, Bund und Stadt Wien) für die Liegenschaftsnutzung waren als Richtsätze zu verstehen, die sowohl überall auch unterschritten werden konnten.²⁷ Letztlich war die Möglichkeit, einen definierten Bestandzins zu vereinbaren, nachfrageabhängig. Eine Abweichung war in der Regel zu begründen.²⁸ Die derart vereinbarten Beträge stellten Mindestentgelte dar, die durch Umsatzbeteiligungsmodelle ergänzt wurden (siehe Umsatzbeteiligung, TZ 17).

²⁷ im Gegensatz zu vergleichbaren gesetzlichen Regelungen, wie dem Wiener Gebrauchsabgabegesetz 1966.

²⁸ z.B. lt. Tarifliste der via donau

**Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau,
der Donauinsel und des Donaukanals**

- Die Richtsätze bzw. Tarifentgelte für die Liegenschaftsnutzung im Bereich der DHK wurden durch Beschlüsse der Kurien Bund, Niederösterreich und Wien festgesetzt. Die via donau bzw. die DHK – Management Gesellschaft m.b.H. führten jährliche Wertanpassungen der Tarifliste durch.
- Im Bereich des Bundes vereinbarten die Vertragspartner BMVIT und via donau im Verwaltungsvertrag vom September 2005, die Bestandzinse bzw. Entgeltsätze für die Nutzung von Liegenschaften des Bundes nach Maßgabe einer künftig zu indizierenden Tarifliste mit definierten Sätzen festzulegen.²⁹ Die via donau stimmte diese Tarifliste des Liegenschaftsmanagements mit dem BMF ab und führte eine jährliche Wertanpassung durch.
- Die Stadt Wien wandte für die betreffenden Liegenschaften aktualisierte und mit dem Immobilienmanagement der Stadt Wien abgestimmte Richtsätze für Bestandnehmer an.

Die Vorschreibungen der Entgelte erfolgten bei mehrjährigen Verträgen ausnahmslos wertgesichert. Die vertraglich vereinbarten flächenbezogenen Bestandzinse, bei den vom RH im Rahmen der Gebarungsprüfung überprüften Verträgen unterschieden sich auch nach erfolgter Wertsicherung deutlich. So lagen diese bei vergleichbaren Gastronomie- und Freizeitbetrieben zwischen rd. 3 EUR und 90 EUR pro m² und Jahr. Die Unterschiede begründeten die Bestandgeber teilweise mit der Lage, der Nutzungsintensität und dem Alter der Verträge.³⁰ Einige Verträge stammten aus den 1980er-Jahren.

Ungeachtet dessen war die Herleitung der in den Verträgen vereinbarten Entgelte aus den Tariflisten und Richtsätzen – in Ermangelung eines standardisierten Berechnungsblatts – nicht nachvollziehbar: Es war insbesondere nicht ableitbar, welche im Vertrag angegebenen Flächen bzw. Teilflächen letztendlich zur Berechnung des Tarifs bzw. der Teiltarife aus der Liste der Tarifpositionen herangezogen wurden.

15.2 Der RH hielt kritisch fest, dass sich die vertraglich vereinbarten flächenbezogenen Entgelte der Bestandgeber DHK, Bund und Stadt Wien auch nach erfolgter Wertsicherung deutlich unterschieden. Diese lagen bei vergleichbaren Gastronomie- und Freizeitbetrieben zwischen rd. 3 EUR und 90 EUR pro m² und Jahr. Die Herleitung der in den Ver-

²⁹ Das BMF hatte in diesem Zusammenhang auch festgehalten, dass Zins- bzw. Entgeltsätze noch nicht angemessen und ab dem Jahr 2006 in Form einer indexbereinigten, jährlichen Erhöhung um 5 % an die tatsächlichen Marktverhältnisse anzupassen seien.

³⁰ Gunstlagen, wie z.B. U-Bahn Nähe waren anders bewertet worden als nicht erschlossene Randlagen

trägen vereinbarten Entgelte aus den Tariflisten und Richtsätzen war – in Ermangelung eines standardisierten Berechnungsblatts – nicht nachvollziehbar.

Der RH empfahl den Bestandgebern (der via donau und der Stadt Wien), die Nachvollziehbarkeit der in den Verträgen vereinbarten Entgelte durch Erstellung eines Berechnungsblatts – als Anlage zum jeweiligen Vertrag – sicherzustellen.

15.3 (1) *Laut Stellungnahme der via donau sei die Nachvollziehbarkeit der Berechnung für die Flächen der via donau mittels eines Freigabeblattes seit Ende 2014 gegeben. Das Prozessblatt, auf dem die Berechnung des Bestandszinses samt Begründung abgebildet sei, werde im Akt zu dem Vertrag zwecks Nachvollziehbarkeit abgelegt. In der DHK werde diese Vorgehensweise nunmehr seit März 2015 angewendet.*

(2) Die Stadt Wien verwies in ihrer Stellungnahme darauf, dass die Herleitung der Entgelte vielschichtig und aus historischen Blickwinkeln vor dem Hintergrund weniger Angebote zu betrachten sei. Die Stadt Wien habe zu dieser Zeit nicht die primäre Absicht gehabt, Gastgärten zu installieren, sondern vielmehr stadtplanerische und raumplanerische Aufgaben zu bewältigen gehabt. Es sei der Stadt nicht darum gegangen, die heute üblichen Entgelte einzuheben, sondern jene Projektbetreiber zu finden, die überhaupt bereit gewesen seien, im Sinne eines öffentlichen Interesses mit der Stadt zu kooperieren.

(3) Laut Stellungnahme des Landes Niederösterreich würden die entsprechenden Richtsätze der DHK jährlich wertangepasst und von den Kurien beschlossen. Die Richtsätze des Bundes und der Stadt Wien seien der Kurie Niederösterreich allerdings nicht bekannt.

15.4 (1) Der RH verkannte gegenüber der Stadt Wien keinesfalls die stadtplanerischen und raumplanerischen Aufgaben sowie deren Herausforderungen. Er wies jedoch darauf hin, dass es im Sinne einer rechtmäßigen, sparsamen, wirtschaftlichen und zweckmäßigen Verwaltung nicht darum gehe, historisch entstandene Tarifstrukturen aufrechtzuerhalten, sondern privaten Vertragspartnern, denen durch massive öffentliche Investitionen (Donauinsel, Donaukanal) im öffentlichen Raum Ertragschancen erst ermöglicht worden waren, ein entsprechendes Entgelt abzufordern und dabei durch die Schaffung einer Wettbewerbssituation möglichst marktnahe Erträge auch für die öffentliche Hand sicherzustellen. Dies umso mehr, als die Gebarungsüberprüfung des RH keine Anhaltspunkte dafür ergeben hatte, dass in den überprüften Fällen keine Gemeinnützigkeit in der Betriebsführung mit dem Pächter vereinbart worden war.

Der RH betonte zudem, dass die Gestion der Stadt Wien angesichts des erreichten Erschließungserfolgs der gegenständlichen Flächen zukunftsorientiert sein sollte. Er verwies auch in diesem Zusammenhang auf seine Empfehlungen in TZ 16.

(2) Der RH erwiderte dem Land Niederösterreich, dass er einen Austausch über die unterschiedlichen Richtsätze nach jahrzehntelanger Zusammenarbeit in den Kurien der DHK für möglich und zweckmäßig erachtet.

Tarifabstimmung

- 16.1** Die Tariflisten der Bestangeber (DHK, Bund und Stadt Wien) für Liegenschaftsflächen umfassten eine hohe Anzahl an unterschiedlichen Positionen und waren nur eingeschränkt vergleichbar. Allerdings waren die Tarifpositionen bei gleichen bzw. ähnlichen Nutzungen verschieden ausgeprägt: So unterschieden sich zwischen den Bestangebern z.B. die Tarife für Verkaufshütten und Lagerflächen sowohl im flächenbezogenen Tarif pro Quadratmeter als auch im Mindestentgelt (siehe Tabelle 4).

Flächennutzung

Tabelle 4: Tarife und Richtsätze für Flächennutzungen an Gewässern 2014 (Auszug)				
		Lage		
		sehr gut	gut	mäßig
Verkaufshütten bzw. –flächen				
Bund (via donau)	verbaute und unverbaute Flächen	EUR pro m ² und Jahr		
		45,36	34,02	22,68
		EUR mindestens		
		691,20	680,40	669,60
DHK – Neue/Alte Donau	verbaute Flächen	EUR pro m ² und Jahr		
		31,00	23,00	15,30
		sonstige Flächen ¹		
		6,40	4,70	3,20
DHK – Donaukanal	sonstige Flächen ¹	EUR mindestens		
		926,60	690,70	460,50
		EUR pro m ² und Jahr		
		45,60	33,90	22,60
DHK – Donaukanal	ertragsorientierte, längerfristige Nutzung	sonstige Flächen ¹		
		3,80	2,80	1,90
		EUR mindestens		
		1.367,10	1.015,80	677,20
Stadt Wien		Mindestentgelt von ca. 3 % des Bodenwertes pro Jahr		
Lagerplätze ohne Überbauten				
Bund (via donau)		EUR pro m ² und Jahr		
		5,67	3,40	1,71
		EUR mindestens		
		170,10	170,10	170,10
DHK		EUR pro m ² und Jahr		
		3,60	2,70	1,80
		EUR mindestens		
		4.374,60	3.250,50	2.167,00
Stadt Wien	kurzfristige Grundbenützigungen Ablagerungen	3,10 EUR pro m ² und Monat, mindestens 123 EUR pro Monat		

¹ u.a. für das Aufstellen von Tischen und Bänken

Quellen: via donau; Stadt Wien

(2) Bereits im Jahr 2005 verwies die via donau als Geschäftsstelle der DHK im Rahmen einer Anpassung der Richtsätze beispielhaft darauf, dass sich ein Unternehmer bereit erklärt hätte, für Gastgartenflächen 1,50 EUR pro m² und für „Strandflächen“ 0,75 EUR pro m² jeweils

für einen Monat zu bezahlen. Ungeachtet dessen lagen bei sämtlichen nach diesem Zeitpunkt abgeschlossenen Verträgen der DHK die flächenbezogenen Bestandzinse unter diesen Werten.

Im Februar 2012 beschlossen die Kurien der DHK eine Evaluierung der Richtsätze auf Marktkonformität. Ein Ergebnis der Evaluierung lag zur Zeit der Gebarungüberprüfung nicht vor. Die DHK teilte dem RH auf eine diesbezügliche Anfrage im Februar 2015 mit, dass mit Institutionen, die ähnliche Flächen verwalten, Gespräche geführt würden. Die Evaluierung sei noch nicht abgeschlossen; diese gehe nunmehr in Richtung Überarbeitung der Richtsätze und Parameter.

(3) In Wien bestand eine vergleichbare gesetzliche Regelung mit dem Wiener Gebrauchsabgabegesetz³¹. Diese sah u.a. Tarife für Vorgärten (Aufstellung von Tischen, Sesseln) von Geschäftslokalen aller Art lageabhängig zwischen 7,5 EUR, 5 EUR und 1 EUR pro m² und Monat vor. Für ortsfeste Verkaufshütten bzw. Kioske lag der Tarif lageabhängig bei 34 EUR, 28 EUR und 22 EUR je begonnenen Meter Grundfläche und Jahr.

Somit war z.B. für die vergleichbare Nutzung von Vorgärten bzw. das Aufstellen von Tischen nach dem Gebrauchsabgabegesetz ein deutlich höheres Entgelt zu entrichten als in den bestehenden Tariflisten für Donau und Donaukanal. Der gesetzliche Gebrauchsabgabentarif pro Monat und m² entsprach in etwa einem Jahrestarif pro m² am Donaukanal (zwischen 1,90 EUR und 3,80 EUR).

Die Stadt Wien verwies in der Tarifliste der Magistratsabteilung Wiener Gewässer (MA 45) zudem auf den maßgeblichen Immobilienpreisspiegel.³²

- 16.2** Der RH stellte kritisch fest, dass die Tariflisten der Bestandgeber DHK, Bund und Stadt Wien für vergleichbare Nutzungen auf Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand nicht nachvollziehbar gestaltet waren. Im Vergleich zu gesetzlichen Regelungen, wie dem Gebrauchsabgabegesetz in Wien, waren einige Tarifpositionen für die Bestandnehmer deutlich günstiger. So entsprach der dort geregelte gesetzliche Gebrauchsabgabentarif für das Aufstellen von Tischen und Sesseln pro Monat und Quadratmeter in etwa dem Tarif am Donaukanal für ein ganzes Jahr.

³¹ Gesetz über die Erteilung von Erlaubnissen zum Gebrauch von öffentlichem Gemeindegund und die Einhebung einer Abgabe hierfür (Gebrauchsabgabegesetz 1966), LGBl. 20/1966 i.d.G.F.

³² Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich bzw. des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Vor diesem Hintergrund bemängelte der RH, dass eine von der DHK im Jahr 2012 beschlossene Evaluierung der Richtsätze auf Marktkonformität nach drei Jahren noch nicht vorlag.

Der RH empfahl der via donau und der Stadt Wien, die Entgelte und Tarife für vergleichbare Nutzungskategorien auf Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand aufeinander abzustimmen.

Darüber hinaus empfahl er, bezüglich der Entgelte und Tariflisten eine Evaluierung der Richtsätze auf Marktkonformität vorzunehmen. Dafür wären Indikatoren, wie der Bodenwert oder vergleichbare Regelungen, wie das Gebrauchsabgabegesetz, zur Erzielung eines marktkonformen Entgelts heranzuziehen.

16.3 *(1) Laut Stellungnahme der via donau würden ihre Tarife mit dem BMVIT und dem BMF abgestimmt und für die gesamte Donau herangezogen. Die DHK-Tarife würden speziell in Wien herangezogen. Im Zuge der Neuordnung der DHK werde eine Tarifierpassung seitens der via donau angestrebt. In der Vergangenheit seien der DHK zudem keine Bodenwerte mittels Einzelgutachten vorgelegen. Mittlerweile sei die erste Bewertung in Auftrag gegeben worden.*

(2) Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme und mit Bezug auf TZ 15 mit, dass die Entgelte nicht miteinander oder mit Entgelten, die heute üblich sind, ebensowenig wie mit Gebrauchsabgabetarifen im öffentlichen Gut – wie beispielsweise im innerstädtischen Bereich – zu vergleichen, sondern individuell, auch im Hinblick auf das öffentliche Interesse, zu prüfen seien.

Die Evaluierung von Richtsätzen würde – aufgrund der Unterschiedlichkeit der Flächen und Projekte – für jeden Einzelvertrag die Erarbeitung eines Gutachtens bedingen. Diese externen Gutachten würden die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der Pachtabschlüsse im Sinne eines öffentlichen Nutzens stark in Frage stellen. Die vom RH vorgeschlagenen Indikatoren, wie Bodenwert oder Gebrauchsabgabegesetz würden hier jedenfalls nicht geeignet scheinen.

(3) Das Land Niederösterreich teilte in seiner Stellungnahme mit, dass die Evaluierung seitens der via donau noch nicht abgeschlossen sei.

16.4 Der RH erwiderte der Stadt Wien, dass in Anbetracht der Erschließung der gegenständlichen Gebiete für die Freizeitbedürfnisse der Wienerinnen und Wiener die Herstellung marktähnlicher Wettbewerbsbedingungen und Tarife im öffentlichen Interesse gelegen sein sollten. Ferner erinnerte der RH die Stadt Wien daran, dass auch die DHK eine

**Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau,
der Donauinsel und des Donaukanals**

Evaluierung der Richtsätze auf Marktkonformität beschlossen hatte. Der RH wies die Stadt Wien weiters darauf hin, dass der Bodenwert Verwendung bei der Bestandzinsermittlung seitens der MA 42 bzw. der MA 69 fand (siehe TZ 31).

Zudem war für den RH in wirtschaftlicher Betrachtung nicht nachvollziehbar, warum der innerstädtische Bereich nach Attraktivitäts- und damit Tarifzonen einteilbar war, im Bereich der Flächen am innerstädtischen Donaukanal aber auch an der Donau dies nicht möglich sein sollte. Der RH hielt seine Empfehlungen daher aufrecht.

Umsatzbeteiligung

17.1 (1) Die Richtlinien für Liegenschaftsflächen der Bestandgeber DHK, Bund und Stadt Wien sahen bei Betrieben mit gewerblicher Nutzung ein vom Jahresumsatz abhängiges Entgelt für die Bestandnehmer vor, das bei Überschreiten eines vertraglich festgelegten Mindestentgelts zu entrichten war:

- Gemäß den aktuellen Richtlinien lag die Höhe der zu vereinbarenden Umsatzbeteiligungen nunmehr einheitlich bei 6 %. Die DHK und die Stadt Wien wiesen den Jahresbruttoumsatz, die via donau hingegen den Jahresnettoumsatz als Umsatzbezugsgröße aus.
- Die vertraglich vereinbarten Umsatzbeteiligungen bei den im Rahmen der Gebarungsüberprüfung vorliegenden und teilweise bis in das Jahr 1981 zurückreichenden Verträgen wiesen eine Bandbreite von 1 % bis 6 % auf. Daneben existierten zahlreiche Verträge ohne Umsatzbeteiligungen.
- Ungeachtet der aktuellen Richtlinien schloss die via donau als geschäftsführende Stelle der DHK sowie als Verwalterin der Bundesliegenschaften im überprüften Zeitraum vereinzelt Verträge mit abweichenden Umsatzanteilen ab oder verzichtete auf diese (siehe „Summerstage“, TZ 30).
- Die Vorgangsweise zur Umsatzmeldung durch die Bestandnehmer war nicht formalisiert. Die zur Kontrolle vorgelegten Umsatzmeldungen unterschieden sich in ihrer Ausformung und Qualität. Sie reichten von handgeschriebenen Notizen über E-Mails bis hin zu von Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern erstellten Steuererklärungen.

Darüber hinaus lagen in 8 von 53 der überprüften Fälle keine aktuellen Umsatzmeldungen der Bestandnehmer vor. Dies betraf sowohl Bestandnehmer des DHK, des Bundes als auch der Stadt Wien. In diesen Fällen war keine gesicherte, vollständige Berechnung des Bestandzinses über das Mindestentgelt hinaus möglich.

(2) Die via donau hatte für die Liegenschaftsverwaltung Musterverträge entwickelt, die keine Einsichtsrechte des Bestandgebers in die Buchhaltung des Bestandnehmers enthielten.³³ Auch die Regelungen der Stadt Wien enthielten keine derartigen Rechte des Bestandgebers.³⁴

17.2 (1) Der RH stellte kritisch fest, dass bei den im Rahmen der Gebarungsüberprüfung vorliegenden Verträgen vereinbarte Umsatzbeteiligungen in einer Bandbreite von 1 % bis 6 % vorlagen. Daneben existierten zahlreiche Verträge ohne Umsatzbeteiligungen. Insbesondere kritisierte der RH, dass – obwohl gemäß den aktuellen Richtlinien die Höhe der zu vereinbarenden Umsatzbeteiligungen nunmehr einheitlich bei 6 % lag – die via donau als geschäftsführende Stelle der DHK sowie als Verwalterin der Bundesliegenschaften im überprüften Zeitraum vereinzelt Verträge mit abweichenden Umsatzbeteiligungen abschloss oder auf diese verzichtete. Er bemängelte zudem, dass die DHK und die Stadt Wien dabei den Jahresbruttoumsatz, die via donau hingegen den Jahresnettoumsatz als Umsatzbezugsgröße auswiesen, wodurch sich die aktuellen Richtlinien unterschieden.

Der RH empfahl den Bestandgebern (der via donau und der Stadt Wien), bei künftigen Vertragsvereinbarungen eine richtlinienkonforme und einheitliche Umsatzbeteiligung in angemessener Höhe für die Bestandnehmer zu vereinbaren.

(2) Darüber hinaus kritisierte der RH, dass die Bestandgeber die vorgeschriebenen Umsatzmeldungen in unterschiedlicher Qualität und Form akzeptierten bzw. diese in einigen Fällen gar nicht vorlagen. Dadurch war keine gesicherte, vollständige Berechnung des Bestandzinses über das Mindestentgelt hinaus möglich. Der RH kritisierte, dass in den Musterverträgen keine Einsichtsrechte der Bestandgeber in die Buchhaltung der Bestandnehmer für den Fall eventuell notwendiger Plausibilitätsprüfungen vorgesehen waren.

³³ Dies war hingegen in Verträgen der Wasserstraßendirektion über Flächennutzungen an der Donau teilweise üblich.

³⁴ Auch die Allgemeinen Vertragsbestimmungen des Wiener Hafens, die zu einem integrierenden Bestandteil des Vertrags gemacht wurden, enthielten dazu keine Regelung.

**Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau,
der Donauinsel und des Donaukanals**

Der RH hielt es, ungeachtet der grundsätzlich zweckmäßigen Vorgangsweise, sich bei variablen Bestandzinsen auf die Steuererklärungen und damit auf die Verantwortung der Steuerberater der Bestandnehmer zu verlassen, aus Gründen der Rechtssicherheit für zweckmäßig, die (aktuellen) Umsatzsteuerbescheide vorlegen zu lassen. Für den Fall eventuell notwendiger Plausibilitätsprüfungen hielt der RH Einsichtsrechte in die Buchhaltung der Bestandnehmer für zweckmäßig.

Der RH empfahl daher der via donau und der Stadt Wien, für eine lückenlose Übermittlung der vereinbarten Umsatzmeldungen zu sorgen, um eine vollständige Berechnung des Bestandzinses vornehmen zu können. Zudem wären die Umsatzbezugsgrößen sowie die Form der Übermittlung einheitlich festzulegen.

Ferner empfahl der RH der via donau und der Stadt Wien, in den Verträgen die Vorlage der Umsatzsteuerbescheide und ein Einsichtsrecht in die Buchhaltung der Bestandnehmer vorzusehen.

17.3 (1) *Die via donau verwies in ihrer Stellungnahme auf ihre Bemühungen, das bestmögliche Verhandlungsergebnis bei Liegenschaftsverträgen zu erreichen. Hierzu sei es erforderlich, eine entsprechende Flexibilität in den Verträgen zwischen Mindestbestandzins, Vertragsdauer und Umsatzbeteiligung aufrecht zu erhalten, um das wirtschaftliche Optimum zu erreichen. Umsatzbeteiligungen waren in den Standardverträgen deshalb optional vorgesehen, weil diese nur bei einer beschränkten Anzahl wirtschaftlich sinnvoll seien. Die Entscheidung werde im Einzelfall basierend auf Geschäftsart sowie Höhe des Bestandzinses und Umsatzhöhe getroffen. Umsatzmeldungen seien dem Bestandgeber dann prüffähig zu übermitteln.*

(2) *Die Stadt Wien gab in ihrer Stellungnahme zu bedenken, dass Umsatzbeteiligungen angesichts des Umstands, dass Bestandnehmer oftmals mehrere Betriebe an unterschiedlichen Standorten führten, der individuellen Situation der Betriebe an Gewässern nicht gerecht würde und somit einen unangemessenen bürokratischen Aufwand verursachen würden. Zudem bestünden datenschutzrechtliche Bedenken bei einem Einsichtsrecht in die Buchhaltung der Bestandnehmer. Die Einhebung und Kontrolle derartiger Umsatzbeteiligungen habe sich in den vergangenen Jahren als nicht praktikabel erwiesen und sei mit hohem Verwaltungsaufwand verbunden, sodass diese nur in Ausnahmefällen vereinbart würden.*

(3) Das Land Niederösterreich sicherte in seiner Stellungnahme zu, bei zukünftig abzuschließenden Verträgen eine Umsatzbeteiligung nach einheitlichen Bemessungsgrundlagen zu berücksichtigen, sofern es sich dabei um die wirtschaftlichste Variante handle.

- 17.4** Der RH erwiderte der Stadt Wien, dass sie selbst im Jahr 2012 einen Bestandvertrag mit Umsatzbeteiligung abgeschlossen hatte; auch die Tarifliste der Stadt Wien sah für längerfristige Nutzungen eine Umsatzbeteiligung vor. Der RH stellt klar, dass er keine – aufgrund des Aufwands – allenfalls unzweckmäßige, sondern eine jedenfalls richtlinienkonforme und einheitliche Umsatzbeteiligung empfohlen hatte.

Zur Eindämmung des Verwaltungsaufwands verwies der RH – unbeschadet teilweiser Nachvollziehbarkeit der Bedenken der Stadt Wien betreffend Verwaltungsaufwand – auf seine Empfehlungen zur Vereinheitlichung von Qualität und Form der Umsatzmeldungen, zur Tarifabstimmung und zur Richtlinienkonformität.

Zu den datenschutzrechtlichen Bedenken der Stadt Wien erwiderte der RH, dass ein Einsichtsrecht in die Buchhaltung – im Einklang mit der privatrechtlichen Vertragsautonomie – bereits Bestandteil von Verträgen gewesen war.

- 18.1** (1) Die vereinbarten Laufzeiten bei den dem RH im Rahmen der Gebärungsüberprüfung vorliegenden Verträge der Bestandgeber DHK, Bund und Stadt Wien wiesen eine Bandbreite von einem Jahr bis zu 99 Jahren auf; daneben existierten zahlreiche unbefristet abgeschlossene Verträge.

Die Kurien der DHK kamen im Jahr 2008 überein, dass eine längere Vertragsdauer als zehn Jahre nicht in Betracht kommt und unbefristeten Verträgen generell nicht zugestimmt werde. Sowohl die via donau als auch die Stadt Wien äußerten sich ebenfalls dahingehend, nach Möglichkeit lediglich befristete Verträge abzuschließen. Längere Vertragslaufzeiten mussten begründet und in Zusammenhang mit allfälligen durch den Bestandnehmer vorgesehenen Investitionen gebracht werden.

Ungeachtet dessen schloss die via donau als geschäftsführende Stelle der DHK sowie als Verwalterin der Bundesliegenschaften im Jahr 2010 zwei Bestandverträge mit unbefristeten Laufzeiten ab. Zuvor hatte auch der Wiener Hafen, der die Flächen der Stadt Wien in den Jah-

**Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau,
der Donauinsel und des Donaukanals**

ren 1996 bis 2010 verwaltete, im Jahr 2008 zwei unbefristete Verträge abgeschlossen.

Zudem hatten die Parteien in einem weiteren Vertrag auch ein Vormietrecht auf einen neuerlich befristeten Vertrag vereinbart. Eine Aktualisierung der Tarife und Entgelte bzw. neue Vereinbarungen waren dementsprechend nicht möglich. Begründungen für die Einräumung des Vormietrechts waren nicht dokumentiert.

(2) Die via donau hatte für die Liegenschaftsverwaltung des Bundes und der DHK Musterverträge mit zeitlicher Befristung entwickelt. Der Vertrag endete ohne weiteres zu einem bestimmten Zeitpunkt. Ferner waren Gründe für die Auflösung des Vertrags aus wichtigen Gründen enthalten.

Die Stadt Wien sah in ihren befristeten Verträgen zum Teil Bestimmungen vor, nach denen der Vertrag von beiden Vertragsparteien ohne Angabe von Gründen zum letzten Tag eines Monats unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist mit eingeschriebenem Brief gekündigt werden konnte.

- 18.2** Der RH kritisierte den Abschluss unbefristeter Bestandverträge, insbesondere nach gegenteiligem Beschluss der Bestandgeber selbst. Insgesamt wiesen die vereinbarten Laufzeiten der überprüften Verträge von DHK, Bund und Stadt Wien eine Bandbreite von einem Jahr bis zu 99 Jahren auf; daneben existierten zahlreiche unbefristet abgeschlossene Verträge.

Er hielt kritisch fest, dass sich die Bestandgeber der öffentlichen Hand, der DHK, des Bundes und der Stadt Wien durch den Abschluss unbefristeter Verträge – ohne kurzfristige Kündigungsgründe – u.a. der Möglichkeiten begaben, Tarife und Entgelte zu aktualisieren, auf Veränderungen zu reagieren bzw. allfällige nachteilige Vertragsbestandteile aufzuheben und Bestimmungen neu zu vereinbaren. Der RH wies ferner kritisch darauf hin, dass die öffentliche Hand durch die Zuerkennung von Optionen auf Vertragsverlängerung bzw. von Vormietrechten ohne Begründung oder Gegenwert ihre Möglichkeiten einer besseren Verwertung der Liegenschaft nach Vertragsablauf einschränkte.

Der RH empfahl daher den Bestandgebern der via donau und der Stadt Wien, künftig keine unbefristeten Bestandverträge auf Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand abzuschließen, sofern diese nicht eine Kündigungsmöglichkeit für den Bestandgeber zu kurzfristigen Bedingungen – etwa eine Kündigungsfrist von drei Monaten – vorsehen.

Der RH empfahl darüber hinaus, Verträge, die aufgrund vorzunehmender Investitionen die wirtschaftlichen Interessen der Bestandnehmer sichern sollten und im beiderseitigen Interesse liegen, mit einer angemessenen Befristung bzw. gleichen Rechten und Pflichten für beide Seiten zu versehen. Von der Zuerkennung von Vormietrechten oder anderen Sonderrechten ohne erkennbare Begründung oder Gegenwert wäre abzusehen.

- 18.3** (1) *Die via donau teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass seit 2012 ausschließlich befristete Verträge abgeschlossen werden. Die Befristungsdauer selbst sei abhängig von den durchgeführten Investitionen. Unbefristete Verträge gebe es ausschließlich bei Servitutseinräumungen oder Prekarien.*

(2) Laut Stellungnahme der Stadt Wien habe sie eine Option auf Vertragsverlängerung immer dann zuerkannt, wenn seitens des Bestandnehmers investive Vorhaben im Sinne der Qualitätsanhebung umgesetzt worden seien und daher eine Rechtssicherheit für den Bestandnehmer notwendig gewesen sei. Die MA 45 schließe seit mehreren Jahren keine unbefristeten Bestandverträge mehr ab.

(3) Das Land Niederösterreich teilte in seiner Stellungnahme mit, dass neu abzuschließende Verträge grundsätzlich nur noch befristet abgeschlossen würden. Die Laufzeit hinge von den zu tätigen Investitionen seitens der Bestandnehmer ab.

- 18.4** Der RH anerkannte angesichts des großen Anteils unbefristeter Vertragsverhältnisse, die sich zur Zeit der Gebarungüberprüfung noch in aufrechtem Bestand befanden, die Zusicherungen der Bestandgeber, im Falle von Neuabschlüssen nur noch befristete Vertragsverhältnisse einzugehen. Er erinnerte aber auch an seine in diesem Zusammenhang stehende Empfehlung, von der Zuerkennung von Vormietrechten oder anderen Sonderrechten ohne erkennbare Begründung abzusehen.

Weitergabe der Flächen

- 19.1** (1) Den Bestandnehmern war es in der Regel gestattet, die Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand weiterzuvermieten bzw. zu verpachten. Dies setzte eine Zustimmung des Eigentümers voraus. Die Höhe der dafür zu entrichtenden Entgelte war den Bestandgebern DHK, Bund und Stadt Wien nicht bekannt, ein entsprechendes Einsichtsrecht hatten diese vertraglich nicht vereinbart. Bei der Entscheidung über allfällige Vertragsverlängerungen wurden bekannte Unterbestandnehmer im Rahmen einer Interessentensuche nicht miteinbezogen. Ebenso

konnte keine umfassende Übersicht über die Weitergabeverhältnisse vorgelegt werden.

So gaben einige Bestandnehmer auf Flächen der DHK am Donaukanal ihre Flächen an Dritte weiter (siehe z.B. „Badeschiff“, TZ 26, „Adria Wien“, TZ 27, „Summerstage“, TZ 30). Derartige Pachtverhältnisse existierten auch im Bereich der Donauinsel. Im Jahr 2008 hatte die Stadt Wien³⁵ einem Bestandnehmer vertraglich zugestanden, dass eine Zustimmung zu einer Weitergabe an Verwandte nicht erforderlich war. Ferner konnte der Bestandnehmer das Objekt im Rahmen eines Vertrags saisonweise, bei Einhaltung einiger Auflagen, weitergeben.

(2) Aus den Musterverträgen der via donau zur Liegenschaftsverwaltung ging nicht hervor, ob der jeweilige Bestandnehmer verpflichtet war, dem Bestandgeber den vollständigen Inhalt derartiger Unterbestandverträge zur Kenntnis zu bringen bzw. dazu seine Zustimmung einzuholen.

- 19.2** Der RH hielt fest, dass Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand Bestandnehmern überlassen wurden, die diese in der Folge an private Dritte weitervermieteten bzw. verpachten konnten. Nach Ansicht des RH wird dies v.a. dann erfolgen, wenn dies für den Bestandnehmer gewinnbringend ist.

Der RH bemängelte daher, dass die Bestandgeber der öffentlichen Hand keine ausreichenden Einsichtsrechte in die Gebarung der Bestandnehmer vereinbart hatten. Sie waren somit nicht in der Lage, eine Weitergabe hinsichtlich der Angemessenheit der Bestandzinse zu überprüfen und gegebenenfalls den eigenen Vertrag anzupassen. Ebenso konnte keine umfassende Übersicht über die Weitergabeverhältnisse vorgelegt werden.

Der RH empfahl somit den Bestandgebern (der via donau und der Stadt Wien), Informationen über Weitergaben vollständig einzuholen und die Bestandverträge hinsichtlich der Angemessenheit des Bestandzinses zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Ferner wäre dafür zu sorgen, dass der Bestandnehmer den Bestandgeber über die wesentlichen Vertragsinhalte allfälliger Weitergabeverhältnisse – inklusive Zusatz- oder Nebenabreden – informiert.

Der RH empfahl den Bestandgebern weiters, bei der Entscheidung über allfällige Vertragsverlängerungen mit einem Bestandnehmer im

³⁵ Wiener Hafen als beauftragter Verwalter der MA 45

Rahmen der Interessentensuche auch bekannte Unterbestandnehmer miteinzubeziehen, um so Möglichkeiten zur Erlösmaximierung für die öffentliche Hand auszuschöpfen.

19.3 (1) *Laut Stellungnahme der via donau sehe der aktuelle Standardvertrag bereits eine umfassende Offenlegungspflicht sowie ein Zustimmungserfordernis im Fall von Weitergaben vor. Die Einbeziehung von Unterbestandnehmern in die Interessentensuche bei allfälligen Vertragsverlängerungen könne in Einzelfällen berücksichtigt werden.*

(2) *Das Land Niederösterreich wies in seiner Stellungnahme auf eine nunmehr umfassende Offenlegungspflicht sowie ein entsprechendes Zustimmungserfordernis im Fall von Weitergaben in den Verträgen hin.*

19.4 Der RH nahm von den Maßnahmen der via donau und des Landes Niederösterreich anerkennend Kenntnis. Er bekräftigte gegenüber der via donau die Notwendigkeit, für die öffentliche Hand als Vermieterin eine umfassende Information über allfällige Unterbestandverhältnisse in den Vertragsgestaltungen mit den Bestandnehmern sicherzustellen. Im Sinne dieser Zielsetzung könnte jedoch eine Einbeziehung von Unterbestandnehmern in die Interessentensuche bei allfälligen Vertragsverlängerungen – nicht nur in Einzelfällen – zur weiteren Plausibilisierung des Bestandzinses dienen und schließt eine flexible Auswahl des Vertragspartners keineswegs aus.

Kautio**n** bzw. Garantie

20.1 Die Stadt Wien, vertreten durch die MA 42, hatte in einem Vertrag (siehe „Strandbar Herrmann“, TZ 31) – ebenso wie die WDE von ihrer Mieterin (siehe „Schiffstation Wien City“, TZ 25) – eine Bankgarantie zur Sicherstellung allfälliger Ansprüche der Stadt gegenüber Dritten bzw. den Bestandnehmern eingeholt. Die diesbezüglichen Musterverträge der Bestandgeber wie auch die Verträge der MA 45 und der WGM in Wien enthielten keine derartigen Regelungen.

20.2 Der RH bemängelte, dass die Musterverträge der Bestandgeber, wie auch die Verträge der MA 45 und der WGM in Wien, keine Regelungen bezüglich Kautio**n**en bzw. Bankgarantien enthielten.

Der RH empfahl den Bestandgebern (der via donau und der Stadt Wien), bei künftigen Bestandverträgen eine Kautio**n** bzw. eine Bankgarantie zur Sicherstellung allfälliger Ansprüche der öffentlichen Hand gegenüber Dritten bzw. den Bestandnehmern vorzusehen.

20.3 (1) Die via donau teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass der aktuelle Standardvertrag eine optionale Klausel für eine Kautionshandlung enthalte. Ein Rückgriff darauf werde bei Großprojekten genommen. Ein „Kautionshandling“ bei Kleinverträgen sei weder wirtschaftlich noch praktikabel.

(2) Laut Stellungnahme der Stadt Wien würden ihre Musterverträge seit drei Jahren eine Kautionsvereinbarung vorsehen, die jeweils risikoabhängig in den konkreten Einzelvertrag aufgenommen werde.

20.4 (1) Der RH erwiderte der via donau bezüglich der Kautionsklausel, dass er Kautionen auch für „Kleinverträge“ als risikotechnisch zweckmäßig erachtete, zumal auch bei Garderobekästchen an Schulen Kautionen eingehoben werden.

(2) Der RH nahm den Hinweis der Stadt Wien, dass ihre Musterverträge eine Kautionsvereinbarung vorsahen, vor dem Hintergrund seiner diesbezüglichen, an alle Bestandgeber gerichteten Empfehlungen positiv zur Kenntnis. Allerdings waren bei den ihm im Zuge der Prüfungshandlungen vorgelegten Verträgen, außer in den in TZ 20.1 genannten Beispielen, keine Kautionsvereinbarungen enthalten gewesen. Zudem wären nach Ansicht des RH Kautionsvereinbarungen nicht risikoabhängig in den Vertrag aufzunehmen, sondern grundsätzlich, wobei das Risiko durch die Höhe der Kautionszahlung abzubilden wäre.

Investitions-,
Wartungs- und
Pflegekosten

21.1 Den Erlösen aus Vermietung bzw. Verpachtung standen Aufwände der Bestandgeber für die Liegenschaftsflächen in unterschiedlicher Höhe gegenüber. So hatte die DHK für die Erhaltung und den Betrieb der Hochwasserschutzanlagen, wie z.B. der Donaukanalregulierungsbauten, zu sorgen. Darunter fiel es insbesondere, die Tragfähigkeit der Kaimauern zu erhalten bzw. zu verbessern.³⁶

Auch fielen Wartungs- und Pflegekosten auf der Donauinsel und am Donaukanal an, die durch die DHK bzw. die Stadt Wien getragen und mit Prekariums- bzw. Pflegeverträgen geregelt wurden.³⁷

³⁶ So hatte die DHK im Jahr 2014 für Planung und Sanierung (d.h. ohne Hochwasser-Management) rd. 1,64 Mio. EUR an Kosten zu tragen.

³⁷ Die MA 42 ermittelte einen jährlichen Pflegeaufwand allein für Flächen gemäß dem mit der DHK abgeschlossenen Grundbenützungsvertrag am Donaukanal von rd. 256.000 EUR.

Darüber hinaus erfolgten Investitionen für zusätzliche Einrichtungen³⁸ und Projekte der einzelnen Wiener Bezirke z.B. bei Radwegen oder Spielgeräten.

Die anfallenden Kosten standen in der Regel nicht in ursächlichem, direktem Zusammenhang mit der Nutzung durch die Bestandnehmer. Zudem waren diese für Wartung und Pflege der von ihnen in Bestand genommenen Anlagen selbst verantwortlich. Allerdings war auch die ansatzweise Berücksichtigung der angefallenen Kosten bei der Tarifbildung nicht nachvollziehbar.

- 21.2** Der RH hielt fest, dass die Investitions-, Wartungs- und Pflegekosten der Liegenschaftsflächen der Bestandgeber in der Regel nicht in ursächlichem, direktem Zusammenhang mit der Nutzung durch die Bestandnehmer standen. Diese waren für Wartung und Pflege der von ihnen in Bestand genommenen Anlagen selbst verantwortlich.

Eine gesamthafte Aufstellung bzw. Gegenüberstellung mit Einnahmen aus diesen Flächen war daher in diesem Zusammenhang wenig aussagekräftig.

Er verwies jedoch darauf, dass die erheblichen finanziellen Aufwendungen der öffentlichen Hand, die Ertragschancen für private Unternehmer erhöhten. Er kritisierte in diesem Zusammenhang, dass die Kosten nicht einmal ansatzweise bei der Tarifbildung ihren Niederschlag fanden. Somit wäre insbesondere bei der Vermietung bzw. Verpachtung darauf Bedacht zu nehmen, Flächen zu marktkonformen Entgelten bzw. erlösmaximierend zu vergeben. Der RH verwies dazu auf seine Empfehlungen in TZ 16.

- 21.3** (1) *Die via donau wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass eine weitere Verpflichtung der Kostenträger der Bestandnehmer für Abfallsorgung sowie Betreuung der Bäume und Sträucher bereits im Standardvertrag enthalten sei und sowohl bei via donau als auch bei der DHK Bestandnehmer ihre Investitionen selber tätigen bzw. die Pflege der Bestandfläche übernehmen müssten.*

(2) Laut Stellungnahme der Stadt Wien sei die nicht erfolgte Berücksichtigung der von den Bestandgebern getätigten Investitions-, Wartungs- und Pflegekosten bei der Tarifbildung darin begründet, dass vielfach ein öffentliches Interesse mit diesen getätigten Kosten verbunden sei. So könne die Errichtung notwendiger Infrastruktur oder der Bau

³⁸ Beispielweise investierte die Stadt Wien in den letzten zehn Jahren für die Errichtung von Weg- und Brückenbeleuchtungen am Donaukanal rd. 3 Mio. EUR.

**Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau,
der Donauinsel und des Donaukanals**

von WC-Anlagen nicht immer ausschließlich den Bestandnehmern für den Betrieb ihrer gastronomischen Einrichtungen überantwortet werden.

(3) Das Land Niederösterreich sicherte in seiner Stellungnahme zu, bei der noch laufenden Evaluierung der Richtsätze bzw. Tarife eine zukünftige Berücksichtigung der Betriebs-, Wartungs- und Pflegekosten zu prüfen.

- 21.4** Der RH stellte gegenüber der Stadt Wien klar, dass er eben diesen Sachverhalt, dass die Investitions-, Wartungs- und Pflegekosten der Liegenschaftsflächen der Bestandgeber in der Regel nicht in ursächlichem, direktem Zusammenhang mit der Nutzung durch die Bestandnehmer standen, kritisch würdigte. Gerade vor dem Hintergrund dieser Aufwendungen der öffentlichen Hand, waren die Vermietung bzw. Verpachtung der Flächen nicht zu marktkonformen Entgelten bzw. erlösmaximierend erfolgt (siehe auch TZ 15 und TZ 16).

Einzelfeststellungen

Übersicht

- 22** Nachfolgende ausgewählte Bestandverträge bzw. Flächennutzungen überprüfte der RH darüber hinaus vertieft bezüglich der Nutzungen der Pachtflächen sowie der Investitionen und Förderungen, der vertraglichen Gestaltungen und der diesbezüglichen Einnahmen. Diese werden in den nachfolgenden Punkten behandelt.

Einzelfeststellungen

Tabelle 5: Ausgewählte Bestandverträge bzw. Flächennutzungen							
TZ	Vertragsjahr	Bestandgeber	Vertragsdauer	Umsatzbeteiligung	Fläche	Mindestzins p.a. lt. Vertrag	Anmerkung
			in Jahren	in %	in m ²	in EUR pro m ²	
„Schiffstation Wien City“, TZ 23	2007	DHK	99	keine	1.000	6,80	Baurecht ohne Bewertung, nicht erforderlicher Investitionszuschuss, Mietvertrag mit Sonderrechten
„Badeschiff“, TZ 26	2004	DHK	unbefristet	keine	161	3,00	unbefristete Vergabe an Privatperson, Weitervermietung
	2007	DHK	10	3	1.520	1,70	Verträge günstig für die Bestandnehmer, Weitergabe der Flächen
„Adria Wien“, TZ 27	2009	DHK	10	3	3.900	1,70	
„Copa Kagrana“, TZ 32	1994	Wien – MA 45	24	keine	315	6,74	Wiederholte Vertragsverlängerungen trotz Zahlungsrückständen, Gewährung von Sonderrechten
	1995	Wien – MA 45	unbefristet	2	1.250	18,02	
	2005	MA 45 – Wiener Hafen	13	keine	1.487	8,42	
	2005	MA 45 – Wiener Hafen	13	keine	1.207	7,24	
	2005	MA 45 – Wiener Hafen	13	keine	613	1,94	
„Spittelau“, TZ 29	2010	Bund	unbefristet	3	1.500	3,00	unbefristeter Bestandvertrag, fehlende Umsatzmeldungen, Weitergabe der Flächen
„Summerstage“, TZ 30	1998	Bund	17	2	800	2,56	unterschiedliche Zinse für gleiche Nutzungen, Verträge günstig für die Bestandnehmer, Weitergabe der Flächen
	2004	Wien – MA 42	unbefristet	keine	1.321	1,63	
	2010	Wien – MA 42	11	keine	1.571	1,91	
	2014	Bund	16	keine	950	26,32	
„Strandbar Herrmann“, TZ 31	2005	Wien – MA 42	10	keine	3.528	0,68	Verträge günstig für die Bestandnehmer, Zuschuss für Investitionen
	2006	DHK	10	keine	240	8,54	
	2013	Wien – MA 42	10	keine	3.528	5,67	

Quellen: DHK; Stadt Wien; via donau

„Schiffstation Wien City“

Baurecht

- 23.1** Die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (WDE) und die DHK schlossen im Juni 2007 über eine von der DHK verwaltete Liegenschaftsfläche am rechten Donaukanalufer im Bereich des Schwedenplatzes in Wien einen Baurechtsvertrag zur Errichtung eines Aufnahmegebäudes für den Linienschiffsverkehr mit Geschäften, Abfertigungsräumlichkeiten, Ticketschalter und Gastronomiebetrieben.

Der Baurechtsvertrag sah einen von der WDE an die DHK zu errichtenden Bauzins von 6.800 EUR pro Jahr vor. Für die Ermittlung der Höhe dieses Zinses konnten weder von der DHK noch von der WDE

Kalkulationsgrundlagen vorgelegt werden. Eine Verkehrswertermittlung der Liegenschaftsfläche erfolgte nicht.

Im Baurechtsvertrag erklärten sich die Grundeigentümer damit einverstanden, dass der Bauberechtigte (gemeinsam mit allfälligen Erwerbenden des Baurechts) Baurechts-Wohnungseigentum begründet. Die Gründe für die Notwendigkeit des Baurechts-Wohnungseigentums für die WDE waren nicht dokumentiert.

Ferner sah der Baurechtsvertrag vor, dass bei Zerstörung des Bauwerks aufgrund höherer Gewalt der Bauberechtigte zur Wiederherstellung nicht verpflichtet war und sich der jährlich zu entrichtende Bauzins in diesem Fall auf 1 EUR reduzierte.

- 23.2** Der RH bemängelte, dass die WDE und die DHK im Juni 2007 zur Errichtung eines Aufnahmegebäudes für den Linienschiffsverkehr im Bereich des Schwedenplatzes in Wien keinen Verkehrswert für ein grundbücherlich verankertes Baurecht ermittelt hatten. Der Bauzins entbehrte dadurch einer Berechnungsgrundlage und war nicht nachvollziehbar. Er merkte an, dass ein zu entrichtender Bauzins üblicherweise mit einem Prozentsatz des Verkehrswertes des Grundstücks in Zusammenhang gebracht wird.

Der RH empfahl daher der via donau als geschäftsführende Stelle der DHK, bei einer künftigen Einzäumung von Baurechten eine Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Bauzinshöhe vorzunehmen.

Vor dem Hintergrund der Einräumung eines Baurechts-Wohnungseigentums bemängelte der RH, dass die DHK in einem Baurechtsvertrag vermögenswerte Sonderrechte ohne erkennbare Gegenleistung eingeräumt hatte, zumal nach Ansicht des RH die Notwendigkeit dafür nicht erkennbar war. Der RH verwies zudem kritisch darauf, dass es dem Bauberechtigten im Fall der Zerstörung des Bauwerks durch höhere Gewalt möglich war, mit Bezahlung eines minimalen Zinses von 1 EUR pro Jahr die Liegenschaft zu blockieren, ohne das Bauwerk wieder aufzubauen. Der RH verwies dazu auf seine Empfehlung, von der Zuerkennung von Vormietrechten oder anderen Sonderrechten ohne erkennbare Begründung oder Gegenwert abzusehen (siehe Vertragsdauer, TZ 18).

Errichtung

- 24.1** (1) In der Folge beauftragte die WDE die Errichtung der Schiffstation „Wien City“ am Schwedenplatz. Die Inbetriebnahme erfolgte Mitte des Jahres 2010. Die Gesamtkosten für die WDE beliefen sich auf rd. 7,20 Mio. EUR.

Mit der Inbetriebnahme der Schiffsstation Wien City im Jahr 2010 erhöhte sich die vermietbare Gesamtfläche der WDE von 7.665 m² auf rd. 8.618 m² und die jährlichen Mieteinnahmen (inklusive weiterverrechneten Nebenkosten) von 1,21 Mio. EUR auf rd. 1,55 Mio. EUR. Die WDE erzielte zudem zwischen 2009 und 2013 in jedem Jahr positive Jahresergebnisse und konnte im selben Zeitraum die in der Bilanz ausgewiesene freie Rücklage von 6,56 Mio. EUR auf 13,88 Mio. EUR erhöhen.

Im Jahr 2014 betrug die jährlichen Erlöse aus der Vermietung der Räumlichkeiten der Schiffstation durch die WDE an unterschiedliche Mieter rd. 412.000 EUR. Hinzu kamen v.a. Erlöse an die WDE aus Werbeflächen in Höhe von rd. 172.000 EUR im Jahr 2014.

(2) Die Stadt Wien leistete für die Schiffstation einen nicht rückzahlbaren Investitionszuschuss von 1 Mio. EUR. Dies war vom Antragsteller Wiener Hafen im Jänner 2008 v.a. mit der Errichtung der öffentlichen Infrastruktur und Flächen im Rahmen des Bauwerks begründet worden.

- 24.2** Der RH anerkannte, dass die WDE mit der Errichtung der Schiffstation und der Vermietung ein wirtschaftliches Projekt erfolgreich umgesetzt hatte und betrieb. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Ergebnisse der Gesellschaft bzw. der Mieteinnahmen erachtete er jedoch die Förderung der Stadt Wien für das Projekt „Schiffstation Wien-City“ in Höhe von 1 Mio. EUR als wirtschaftlich nicht erforderlich.

Der RH empfahl der Stadt Wien, bei wirtschaftlich erfolgreich umgesetzten Projekten, rückzahlbare Förderungen, bspw. in Form eines Darlehens, zu erwägen.

Vermietung

- 25.1** (1) Die WDE schloss im Dezember 2008 als Vermieterin einen Mietvertrag mit einem Gastronomiebetreiber, der den Großteil der vorhandenen Flächen anmietete. Der Mietgegenstand bestand im Wesentlichen aus einem Cafe-Restaurant-Bar-Lokal sowie Flächen auf der Vorkaifläche und Lagerflächen. Der Mietzins betrug 300.000 EUR pro Jahr.

**Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau,
der Donauinsel und des Donaukanals**

Im Mietvertrag war eine umsatzabhängige Beweglichkeit des Mietzinses vorgesehen, wobei eine Minderung des Planumsatzes von 2,5 Mio. EUR eine ebensolche Mietzinsminderung im Verhältnis bis zu einer Untergrenze von 250.000 EUR zur Folge hatte. Eine Erhöhungsmöglichkeit war hingegen dann vorgesehen, wenn ein Umsatz von 3 Mio. EUR überschritten wurde. Die Miete war mit 330.000 EUR gedeckelt.

(2) Dem Mietvertrag ging eine eingeschränkte Interessentensuche der WDE voraus, die ausgewählte Interessenten zu Gesprächen und Anbotlegungen einlud; auf Basis derer sich die WDE, bei zwei ähnlich qualifizierten Interessenten und gleichen Angeboten, letztlich vor dem Hintergrund einer Bankgarantie, für die gegenwärtige Mieterin entschied. Die WDE hielt zudem im Mietvertrag fest, dass die Person des Mieters wesentlich war und es – vorbehaltlich einer Aufkündigung des Vertrags durch die Vermieterin – nicht gestattet war, dass sich die rechtlichen oder wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten an der Mieter-GmbH entscheidend verändern.

(3) Die WDE räumte der Mieterin ein Vormietrecht ein, das im Fall eines bis zum vorgesehenen Mietvertragsende im März 2022 aufrechten Mietvertrags das Recht einräumte, bei einer geplanten Neuvermietung in ein zu erstellendes Anbot der Vermieterin einzutreten. Eine Begründung für die Einräumung des Vormietrechtes bzw. eine Berücksichtigung dieses Vorteils im Mietvertrag hatte die WDE nicht dokumentiert.

25.2 Der RH bemängelte die besonderen Mietzinsregelungen, welche die WDE im Dezember 2008 mit einem Gastronomiebetreiber, der den Großteil der vorhandenen Flächen anmietete, vereinbart hatte. Der Mietzins betrug 300.000 EUR pro Jahr. Der RH hielt dabei kritisch fest, dass die Mietzinsregelung nicht für beide Seiten gleich geregelt war. Der Mietvertrag war umsatzabhängig geschlossen worden, Mietzinsminderungen waren allerdings leichter zu erreichen als Erhöhungen der Miete. Die Beweglichkeit nach unten war zudem mit 50.000 EUR, eine Anhebung hingegen mit 30.000 EUR gedeckelt. Der RH hielt eine für beide Seiten gleiche Regelung für zweckmäßiger.

(2) Der RH erachtete neben der erfolgten eingeschränkten Interessentensuche die Ausrichtung des Mietvertrags auf die hinter der Mieterin stehende natürliche Person als ungewöhnlich.

(3) Der RH kritisierte ferner das Vormietrecht, das die WDE der Mieterin eingeräumt hatte. Er erachtete es nicht als zweckmäßig, der Mieterin ein Vormietrecht einzuräumen, ohne dass dafür eine ausreichende Begründung oder ein vermögenswerter Vorteilsausgleich erkennbar

war. Diesbezüglich verwies er auf seine Empfehlung zu Vormietrechten in TZ 18 und TZ 23.

„Badeschiff“

- 26.1** (1) Die Wasserrechtsbehörde hatte einem Mitarbeiter der seitens des Bundes für die Flächen des Donaukanals zuständigen Abteilung Wasserstraßen im BMVIT mit März 2004 als Privatperson die schifffahrtsrechtliche Bewilligung für die Errichtung einer Lände zur Verheftung von Wasserfahrzeugen und Schwimmkörpern am rechten Ufer des Donaukanals erteilt. Die Wasserstraßendirektion des BMVIT hatte als damalige Vertreterin des Grundstückseigentümers diesem Mitarbeiter darüber hinaus im Dezember 2004 einen Bestandvertrag auf unbestimmte Dauer über die diesbezüglichen Vorkaiflächen³⁹ am Donaukanal – nach einem einvernehmlichen Kurienbeschluss der DHK – eingeräumt. Als Bestandzins wurde ein Betrag von 483 EUR pro Jahr vereinbart.

Der Bestandnehmer vereinbarte lt. Aktenlage des BMVIT in Folge über diese Flächen mit einem privaten Unternehmen, das auf den gegenständlichen Flächen ein „Badeschiff“ verheftete und betrieb, ein Nutzungsübereinkommen mit einem Zins von rd. 2.019 EUR pro Monat. Besondere vertragliche Gegenleistungen für diesen Betrag hatte der Bestandnehmer nicht zu erbringen.

Eine Vereinbarung über die Nutzung der benötigten Wasserfläche schloss der Bestandnehmer mit dem Grundstückseigentümer Republik Österreich – vertreten durch das BMVIT – zu diesem Zeitpunkt nicht ab.

- (2) Die DHK kündigte den Vertrag über die Vorkaiflächen mit September 2009. Ein Widerruf der Bewilligung zur Verheftung ergab sich dadurch allerdings nicht, weil ein Zusammenhang zwischen Privatrechtstitel und Bewilligung nicht hergestellt werden konnte. Nach Wegfall des privatrechtlichen Nutzungsvertrags war die vertragliche Auflösung und das Ländenrecht inklusive der schifffahrtsrechtlichen Bewilligung Gegenstand mehrerer Gerichtsverfahren und Räumungsklagen, die bis Ende des Jahres 2014 andauerten.

Aufgrund der Rechtsunsicherheit bzw. bis zur Klärung der Verfahren ging die DHK keine vertraglichen Verpflichtungen mit dem Unternehmen, welches das „Badeschiff“ betrieb, in diesem Bereich des Donau-

³⁹ Donaukanal km 6,384 bis km 6,545

**Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau,
der Donauinsel und des Donaukanals**

kanals ein. Ebenso hatten damit andere Interessenten keine Möglichkeit zur Errichtung einer Lände zur Verheftung von Wasserfahrzeugen und Schwimmkörpern oder zur Nutzung der Vorkaiflächen.

(3) Bereits im März 2012 beschlossen die Kurien der DHK – nach einem Antrag der Stadt Wien –, mit dieser einen Bestandvertrag zur Verheftung eines Badeschiffes abzuschließen. Letztendlich schloss die DHK im Dezember 2014 einen entsprechenden Vertrag mit der Stadt Wien ab; zugleich schloss die Stadt Wien ihrerseits einen nahezu identen Vertrag mit jenem Unternehmen ab, das auf den gegenständlichen Flächen das „Badeschiff“ betrieb.⁴⁰ Die Entgelte betragen für die Vorkaiflächen der DHK 437,46 EUR und für die Wasserfläche 1.906,25 EUR pro Jahr.

- 26.2** Der RH kritisierte, dass die DHK Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand im Jahr 2004 einem Mitarbeiter der damals zuständigen Abteilung Wasserstraßen im BMVIT als Privatperson unbefristet in Bestand gegeben hatte, der diese in der Folge an ein Unternehmen weitervermietete, das auf den gegenständlichen Flächen ein „Badeschiff“ betrieb. Der Bestandnehmer entrichtete lt. Aktenlage des BMVIT selbst nur einen Bruchteil des von ihm durch Weitervermietung eingemommenen Betrags, ohne besondere vertragliche Gegenleistungen erbringen zu müssen. Der RH verwies dazu auf seine Empfehlungen zur Weitergabe von Flächen in TZ 19.

Insbesondere kritisierte der RH, dass durch die lange Verfahrensdauer und die Rechtsunsicherheit nach Kündigung dieses Vertrags eine alternative Nutzung in diesem Bereich des Donaukanals nicht möglich war.

Er empfahl der Bestandgeberin via donau sicherzustellen, dass künftig Konsensträger eines Ländenrechts die DHK selbst ist und in weiterer Folge eine Weitergabe an Private vertraglich vereinbart werden kann.

- 26.3** (1) Die via donau wies in ihrer Stellungnahme auf die – vom RH bereits dargestellte – Kündigung der seitens der via donau und der DHK abgeschlossenen Verträge mit dem Mitarbeiter des BMVIT und den mittlerweile erfolgten Abschluss eines direkten Vertrags mit dem Badeschiffbetreiber hin.

(2) Laut Stellungnahme des Landes Niederösterreich sei aufgrund eines Beschlusses der Kurien die Weitergabe von Ländenrechten an Dritte nun nicht mehr möglich.

⁴⁰ Eine Differenzierung erfolgte nunmehr aufgrund der unterschiedlichen Zuständigkeiten bzw. Eigentumsverhältnisse – DHK (Kaimauer) und Republik Österreich (Wasserfläche) – und des seit 2012 bestehenden Furchtgenussrechtes der via donau an Bundesliegenschaften.

Einzelfeststellungen

„Adria Wien –
Tel Aviv Beach“

27.1 (1) Die dem „Badeschiff“ vorgelagerten Landflächen am rechten Ufer des Donaukanals gab die DHK im Mai 2007 einer Gesellschaft in Bestand, deren geschäftsführender Gesellschafter der Betreiber des „Badeschiffs“ war. Zum selben Zeitpunkt schloss die DHK mit einer weiteren Gesellschaft des Badeschiffbetreibers einen Bestandvertrag über Flächen am linken Donaukanalufer stromab der Kaiserbadschleuse bis nach der Salztorbrücke zum Betrieb saisonaler Freizeiteinrichtungen. Beide Verträge waren bis 31. Dezember 2016 befristet und sahen zumindest für die ersten drei Jahre ein flächenbezogenes Mindestentgelt von 1,70 EUR pro m² und Jahr vor. Dies war das niedrigste Entgelt aller seit dem Jahr 2000 von der DHK abgeschlossenen Bestandverträge für Gastronomie- und Freizeitnutzungen.

Aufgrund der vereinbarten Umsatzbeteiligungen von 3 % sowie der Wertsicherung und kleinerer Änderungen der Bestandfläche erhöhten sich die flächenbezogenen Entgelte für die beiden Liegenschaften zuletzt im Jahr 2014 auf rd. 2,57 EUR bzw. rd. 3,85 pro m² und Jahr. Dies lag weiterhin im untersten Bereich einer Bandbreite von Bestandverträgen für Gastronomie und Freizeitnutzungen zwischen rd. 3 EUR und 90 EUR pro m². Eine Herleitung der in diesen Verträgen vereinbarten Entgelte aus den Tariflisten und Richtsätzen war nicht möglich.

(2) Die Gesellschaft als Bestandnehmerin gab ihrerseits Teilflächen des Bestandgegenstands am linken Donaukanalufer an ein drittes Unternehmen weiter, das auf den gegenständlichen Flächen einen Gastronomiebetrieb in Form eines Sommerstrands⁴¹ führte. Die Höhe dieses Bestandzinses war der DHK als Bestandgeber der Flächen nicht bekannt; ein entsprechendes Einsichtsrecht hatte sie nicht vereinbart.

27.2 Der RH hielt kritisch fest, dass die DHK im Jahr 2007 einen Bestandvertrag über Flächen am linken Donaukanalufer mit einer weiteren Gesellschaft des Badeschiffbetreibers schloss, die diese ihrerseits zum Teil an ein drittes Unternehmen weitergab. Darüber hinaus waren die von der DHK eingehobenen Entgelte von 1,70 EUR pro m² bzw. zuletzt im Jahr 2014 rd. 2,57 EUR und rd. 3,85 EUR pro m² und Jahr vor dem Hintergrund der Weitervermietungen für den Bestandnehmer überaus günstig. Der RH verwies dazu auf seine Empfehlungen zur Weitergabe von Flächen in TZ 19.

27.3 *Die via donau und das Land Niederösterreich wiesen in ihren Stellungnahmen darauf hin, dass der Bestandzins den damaligen Richtsätzen entsprochen habe.*

⁴¹ „Tel Aviv Beach“

27.4 Der RH erwiderte der via donau, dass das bei Vertragsbeginn vereinbarte flächenbezogene Mindestentgelt das niedrigste aller seit dem Jahr 2000 von der DHK abgeschlossenen Bestandverträge für Gastronomie- und Freizeitnutzungen war. Zudem ließ sich die Erhöhung nicht aus den Richtsätzen des entsprechenden Jahres ableiten. Auch lag eine verbaute Fläche im betroffenen Abschnitt, für die nach Ansicht des RH andere Richtsätze und Tarife galten.

Der RH unterstrich ferner vor diesem Hintergrund und der erfolgten Weiterverpachtung seine Empfehlung (TZ 19) sicherzustellen, dass Ertragschancen für die Nutzung von Flächen im öffentlichen Eigentum nicht durch unzureichend kontrollierte Weitergaben ungenutzt bleiben.

„Glashaus“

28.1 Am linken Ufer des Donaukanals im Bereich der Salztorbrücke befand sich ein im Juni 2005 errichtetes Gebäude („Glashaus“), das in der Verwaltung der Magistratsabteilung Wiener Stadtgärten (MA 42) lag.⁴²

Die DHK hatte die umliegenden Grundflächen im Mai 2007 und mit Nachtrag vom Juli 2009 einem Unternehmen in Bestand gegeben (siehe „Adria Wien – Tel Aviv Beach“, TZ 27). Das Glashaus selbst war ausdrücklich von dieser Vereinbarung ausgenommen. Die MA 42 vereinbarte für das Glashaus auf Basis eines mit demselben Unternehmen abgeschlossenen Vertrags rd. 700 EUR pro Monat.

Ein schriftlicher Vertrag zwischen der MA 42 und der grundverwaltenden DHK lag nicht vor. Im Februar 2010 sprachen sich die Kurien der DHK für die Ausarbeitung einer vertraglichen Regelung über den Bestand des Glashauses zwischen der DHK und der Stadt Wien aus. Eine Vereinbarung kam im Jahr 2012 aufgrund unterschiedlicher Entgeltvorstellungen nicht zustande. Weitere Besprechungen im Jahr 2014 blieben ergebnislos.

28.2 Der RH bemängelte, dass für ein am linken Ufer des Donaukanals im Jahr 2005 errichtetes Gebäude („Glashaus“), das in der Verwaltung der Magistratsabteilung Wiener Stadtgärten (MA 42) stand, diese einen Bestandvertrag mit einer Gesellschaft des Badeschiffbetreibers abgeschlossen hatte, obwohl kein Vertrag zwischen der MA 42 und der grundverwaltenden DHK bestand.

Er empfahl der via donau als Geschäftsstelle der DHK, einen Bestandvertrag über das „Glashaus“ entsprechend den aktuellen Richtsätzen bzw. Tariflisten abzuschließen.

⁴² Die Errichtung erfolgte ursprünglich als Zentrum einer Naturmeile am Donaukanal im Zusammenhang mit der Einrichtung des Nationalparks Donauauen.

Einzelfeststellungen

28.3 (1) Laut Stellungnahme der via donau versuche die DHK mit der MA 42 diesbezüglich einen Vertrag abzuschließen.

(2) Die Stadt Wien merkte in ihrer Stellungnahme an, dass das Glashaus nicht aus dem Jahr 2005 stammte, sondern in den 1990er Jahren im Zuge der Wiener Umweltmeile entstanden war. Damals habe für die gesamte Umweltmeile eine mündliche Vereinbarung zwischen der Stadt Wien und der DHK bestanden. Die MA 42 sei daher lediglich in bestehende Rechte eingetreten.

28.4 Der RH nahm die Anmerkungen der Stadt Wien zur Entstehung des Glashauses zur Kenntnis. Er wies jedoch darauf hin, dass rein mündliche Vertragsabschlüsse im Liegenschaftsbereich eine unübliche und jede Transparenz und Nachvollziehbarkeit ausschließende Vorgangsweise darstellten. Er bekräftigte deshalb seine Empfehlung, einen Bestandvertrag über das „Glashaus“ abzuschließen. Dies insbesondere, weil eine Vertragserstellung bereits in der DHK thematisiert worden war und die MA 42 ihrerseits für das „Glashaus“ Einnahmen – aufgrund eines schriftlichen Vertrags – erzielte.

„Spittelau“

29.1 Die via donau schloss im Juni 2010 als Verwalterin der Liegenschaften des Bundes einen unbefristeten Bestandvertrag mit einem Unternehmen über die Nutzung einer Bestandfläche am rechten Ufer des Donaukanals in Wien im Bereich der Spittelau ab. Das BMVIT hatte dem gegenständlichen Vertrag bereits im April 2010 zugestimmt.

Neben dem vereinbarten Mindestbestandzins von 4.500 EUR (ohne USt) pro Jahr vereinbarten die Vertragsparteien einen umsatzabhängigen Zins von 3 % des Bruttoumsatzes. Zur Ermittlung der entsprechenden Bemessungsgröße waren der via donau im November jeden Jahres unaufgefordert Nachweise bzw. eine Aufstellung der Gesamteinnahmen zu übermitteln. Entsprechende Nachweise lagen der via donau seit Vertragsbeginn nicht vor. Eine vollständige Berechnung des Bestandzinses über das Mindestentgelt hinaus konnte somit nicht vorgenommen werden.

(2) Dem Bestandnehmer war ferner jede entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung des Gebrauchs der Flächen an Dritte ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch den Bestandgeber untersagt. Im Jahr 2011 nahm ein Gastronomie- und Freizeitbetrieb auf einer benachbarten Liegenschaft den Betrieb auf und bewirtschaftete im Mai 2013 eine Terrasse auf der Bestandfläche.

**Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau,
der Donauinsel und des Donaukanals**

Zudem wurde der Vertragspartner der via donau mit Jänner 2014 mit einer weiteren Gesellschaft verschmolzen und aus dem Firmenbuch gelöscht. Ein entsprechender Schriftverkehr oder diesbezügliche allfällige Zustimmungen der via donau lagen nicht vor.

- 29.2** Der RH kritisierte, dass die via donau als Verwalterin der Liegenschaften des Bundes im Jahr 2010 einen unbefristeten Bestandvertrag am rechten Ufer des Donaukanals im Bereich der Spittelau abgeschlossen hatte. Darüber hinaus kritisierte er, dass seit Vertragsbeginn keine der vereinbarten Nachweise bzw. Aufstellungen der Gesamteinnahmen zur Berechnung des Bestandzinses vorlagen bzw. diese die via donau nicht einforderte. Er verwies dazu auf seine Empfehlungen zur Vertragsdauer in TZ 18 und zu den Einsichtsrechten bei Umsatzbeteiligungen in TZ 17.

Ebenso hielt der RH kritisch fest, dass die via donau keinen Schriftverkehr darüber führte oder eine allfällige Zustimmung zur Überlassung des Gebrauchs der Fläche an Dritte nicht dokumentierte, obschon entsprechende Anzeichen darüber vorlagen und der Vertragspartner der via donau darüber hinaus mittlerweile aus dem Firmenbuch gelöscht wurde.

Der RH empfahl daher der via donau, im Sinne der Vereinbarungen in ihren Bestandverträgen, Überlassungen der Flächen an Dritte zu prüfen und – bei allfälliger Zustimmung – schriftlich zu dokumentieren.

- 29.3** *Laut Stellungnahme der via donau seien ihr – entgegen den Ausführungen des RH – die Umsätze jährlich übermittelt worden. Die Dokumentation der Überlassungen sei gegeben. Aufbauend auf diesen Meldungen seien die Umsatzbeteiligungen berechnet worden. Seit dem Umsatzjahr 2011 würden die Umsatzmeldungen zusätzlich von einem Wirtschaftsprüfer bestätigt.*
- 29.4** Der RH stellte klar, dass weder während der Gebarungsüberprüfung noch mit der gegenständlichen Stellungnahme derartige Umsatzmeldungen übermittelt worden waren bzw. die dem RH übergebenen Umsatzmeldungen und Einzelposten den überprüften Fall nicht abbildeten. Der RH nahm den Hinweis der via donau über die Bestätigung durch den Wirtschaftsprüfer positiv zur Kenntnis. Seine Kritik an der unbefristeten Vertragsdauer hielt der RH aufrecht.

Einzelfeststellungen

„Summerstage“

30.1 (1) Der Bestandnehmer, der am rechten Ufer des Donaukanals die „Summerstage“ betrieb, hatte vertragsgemäß zwischen 1998 und 2013 dem Grundeigentümer Bund bzw. der via donau einen Bestandzins von wertzusichernden rd. 2.084 EUR pro Jahr und somit einen flächenbezogenen Bestandzins von rd. 3,4 EUR pro m² und Jahr für die am Donaukanal liegende Teilfläche zu entrichten.

Bereits im August 2010 teilte das BMVIT als Eigentümerversorger der via donau mit, dass einer Verlängerung des bestehenden Vertrags nur zugestimmt werden könne, wenn die Beteiligung am Bruttoumsatz von 2 % auf 4 % erhöht werde.

Tatsächlich sah die via donau von der Vereinbarung einer Umsatzbeteiligung laut einem Aktenvermerk im September 2013 ab. Sie begründete dies u.a. mit der vorgenommenen Erhöhung sowie den Aufwendungen des Bestandnehmers für die Infrastruktur. Die via donau erwirkte allerdings als Fruchtnießerin der Liegenschaften des Bundes im Jahr 2014 – bei einer geringfügigen Ausweitung der Bestandfläche von 800 m² auf 950 m² – eine deutliche Erhöhung des Bestandzinses auf nunmehr wertzusichernde 25.000 EUR pro Jahr. Damit ergab sich ein flächenbezogener Bestandzins von nunmehr rd. 26,3 EUR pro m² und Jahr.

(2) Für die benachbarte Teilfläche, die sich im Eigentum der Stadt Wien befand, hatte derselbe Bestandnehmer vertragsgemäß zwischen 2004 und 2010 rd. 2.155 EUR pro Jahr und somit einen flächenbezogenen Bestandzins von rd. 1,63 EUR pro m² und Jahr zu zahlen. Die Stadt Wien, vertreten durch die MA 42, und der Bestandnehmer vereinbarten im Mai 2010 neben einer Ausweitung der Bestandfläche von 1.321 m² auf 1.571 m² eine Erhöhung auf 3.000 EUR pro Jahr. Damit ergab sich ein flächenbezogener Bestandzins von 1,91 EUR pro m² und Jahr.

(3) Im Jahr 2010 förderte die Stadt Wien den Bestandnehmer im Rahmen der Wirtschaftsförderung mit einem Betrag von 10.000 EUR.

(4) Der Bestandnehmer hatte darüber hinaus wiederholt Teilflächen weitervermietet. Dies war zulässig. Über derartige Weitervermietungen lagen den Bestandgebern keine detaillierten Informationen vor. Ebenso war die Höhe des diesbezüglichen Zinses den Bestandgebern nicht bekannt.

30.2 (1) Der RH hielt kritisch fest, dass ein Bestandnehmer, der am rechten Ufer des Donaukanals die „Summerstage“ betrieb und deren benachbarte Teilflächen sich einerseits im Eigentum des Bundes, andererseits der Stadt Wien befanden, für diese unterschiedliche Bestandzinse zu zahlen hatte. Selbst wenn die Flächen, wie in diesem Fall, von unter-

**Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau,
der Donauinsel und des Donaukanals**

schiedlichen Grundstückseigentümern verwaltet wurden, wäre nach Ansicht des RH, bei ähnlicher Lage und Nutzung und unter Anwendung entsprechender Richtsätze, ein ähnlicher, marktgerechter Bestandzins zu erwirtschaften. Er verwies dazu auf seine Empfehlungen zur Tarifabstimmung in TZ 16.

Darüber hinaus konnte durch den RH kein Bezug zu den Richtsätzen und Tarifen hergestellt werden. Dabei erreichte die via donau im Jahr 2014 eine Erhöhung des flächenbezogenen Bestandzinses von rd. 3,4 EUR pro m² auf nunmehr rd. 26,3 EUR pro m² und Jahr, während der flächenbezogene Bestandzins an die Stadt Wien, vertreten durch die MA 42, trotz einer geringfügigen Erhöhung bei rd. 1,91 EUR pro m² und Jahr verblieb. Der RH erachtete daher den bis 2014 der via donau zu zahlenden und gegenüber der Stadt Wien weiterhin zu zahlenden Bestandzins von rd. 2 EUR bis 3 EUR pro m² und Jahr als für den Bestandnehmer überaus günstig.

Der RH kritisierte darüber hinaus, dass die via donau von der vorgesehenen Vereinbarung einer Umsatzbeteiligung absah. Ergänzend hielt der RH fest, dass die Stadt Wien im Jahr 2010 den Bestandnehmer im Rahmen der Wirtschaftsförderung zudem mit einem Betrag von 10.000 EUR gefördert hatte.

(2) Der RH hielt weiter kritisch fest, dass der Bestandnehmer darüber hinaus Teilflächen der Bestandfläche an Dritte weitervermietete und über derartige Weitervermietungen keine detaillierten Informationen vorlagen. Ebenso war die Höhe allfälliger Entgelte dafür nicht bekannt. Bezüglich der Weitergabe von Flächen verwies der RH auf seine Empfehlungen in TZ 19.

30.3 *(1) Laut Stellungnahme der via donau habe der jährlich fixe Umsatzerlös nach mehrjährigen Verhandlungen mehr als verdoppelt werden können. Teil der Verhandlungen sei es gewesen, von einer Umsatzbeteiligung abzugehen. Zudem sei mit 26,32 EUR ein hoher Quadratmeter-Preis erzielt worden.*

(2) Die Stadt Wien wies in ihrer Stellungnahme draufhin, dass für die „Summerstage“ Ähnliches wie für die Erstansiedlung von Projekten an der Neuen Donau gelte (siehe TZ 15 und TZ 16). Die Summerstage sei als Pionierprojekt zu bezeichnen und über Jahrzehnte gewachsen, was sich im unterschiedlichen Bestandzins widerspiegle.

30.4 Unter Hinweis auf die zwischen Bund und Stadt Wien unterschiedlichen Bestandzinse für benachbarte Flächen erwiderte der RH der Stadt Wien, dass die via donau im Jahr 2014 eine Erhöhung des flächenbe-

zogenen Bestandzins von rd. 3,4 EUR pro m² auf rd. 26,3 EUR pro m² und Jahr erreicht hatte, wogegen der flächenbezogene Bestandzins an die Stadt Wien, vertreten durch die MA 42, trotz einer geringfügigen Erhöhung bei rd. 1,91 EUR pro m² und Jahr verblieb.

Der RH merkte ferner an, dass ein Bestandzins für „Pionierleistungen“ den Tarifrichtlinien der Stadt Wien zuwiderlief. Nach seiner Ansicht stand der angesprochenen „Pionierleistung“ durch die langjährige Abschöpfung der Erträge in den Jahren des begünstigten Bestandzins gleichsam ein „Pionierlohn“ gegenüber. Es sei zudem fraglich, ob eine Pionierleistung jahrzehntelang dauern könne.

„Strandbar Herrmann“

31.1 Der am rechten Donaukanalufer unterhalb der Mündung des Wienflusses liegende Herrmannpark wurde von der Magistratsabteilung Wiener Stadtgärten (MA 42)⁴³ verwaltet. Im Juni 2005 schloss die Stadt Wien, vertreten durch die MA 42, mit einem Bestandnehmer einen Bestandvertrag zum Zweck des Betriebs einer Strandbar⁴⁴ mit einem Bestandzins von 2.400 EUR jährlich (rd. 0,68 EUR pro m²). Dies war der niedrigste flächenbezogene Zins der im Rahmen der Gebärungsüberprüfung vorliegenden Verträge aus dem Gastronomie- und Freizeitbereich. Ein Bezug der Entgeltberechnung zu geltenden Richtlinien oder Tariflisten war nicht zu erkennen.

(2) Die Stadt Wien vereinbarte zahlreiche vom Bestandnehmer umzusetzende Auflagen im Bereich der Oberflächengestaltung und Nutzung, wofür sie u.a. einen einmaligen Kostenbeitrag von rd. 55.000 EUR durch den Bestandnehmer vorsah. Ferner forderte sie vom Bestandnehmer zur Sicherstellung eine Kautionsform einer Bankgarantie in Höhe von 6.000 EUR während des aufrechten Vertragsverhältnisses.

Darüber hinaus vereinbarte die Stadt Wien mit dem Bestandnehmer u.a., Wasserzuleitung und Abwasserkanalleitungen sowie diverse Infrastruktur auf Kosten der Stadt Wien zur Verfügung zu stellen. Die tatsächlichen Aufwendungen der Magistratsabteilung Wien Kanal für die Infrastruktur im Herrmannpark beliefen sich dabei auf rd. 308.000 EUR.⁴⁵

(3) Im Februar 2013 hatte die MA 42 das Ansuchen um Verlängerung des Vertrags der Abteilung Liegenschaftsmanagement vorgelegt. Diese hatte u.a. ein umsatzabhängiges Entgelt vorgeschlagen. Für den darü-

⁴³ mit der Abteilung Wien Kanal (WKN)

⁴⁴ „Strandbar Herrmann“

⁴⁵ Laut Bericht des Wiener Stadtrechnungshofes – zum damaligen Zeitpunkt Kontrollamt – KA V – 30-1/06

**Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau,
der Donauinsel und des Donaukanals**

ber hinaus vorgeschlagenen Mindestzins schlug sie eine Orientierung an der Bodenwertverzinsung von rd. 3 % p.a. vor.⁴⁶

Die MA 42 legte im März 2013 mit Hinweis auf Abschläge im Bodenwert u.a. aufgrund der Böschungslagen sowie den Auflagen des Bestandsvertrags in einer Ergänzungsvereinbarung u.a. eine Erhöhung des Bestandszinses auf 20.013 EUR jährlich (rd. 5,67 EUR pro m²) fest. Ein zusätzlich umsatzabhängiges Entgelt, wie von der Abteilung Liegenschaftsmanagement vorgeschlagen⁴⁷, vereinbarte die MA 42 jedoch nicht. Eine Orientierung am Gebrauchsabgabegesetz war nicht erkennbar.

Ebenso vereinbarten die Vertragsparteien, den Wasserbezug nunmehr auf den Bestandnehmer selbst umzumelden, der bis zu diesem Zeitpunkt auf Wien Kanal gelautet hatte.

(4) Für die benachbarte von der DHK verwaltete Grundfläche schloss die via donau im Juni 2006 mit demselben Bestandnehmer einen befristeten Vertrag, v.a. für das Aufstellen und den Betrieb von Versorgungseinrichtungen, ab. Das vereinbarte jährliche Entgelt für eine Fläche von rd. 240 m² betrug rd. 2.050 EUR, d.h. flächenbezogen rd. 8,5 EUR pro m².

(5) Für die Sanierung des Geländers der Rampe im Herrmannpark hatte die DHK im Jahr 2009 einen Aufwand von rd. 245.000 EUR inklusive USt zu tragen.

31.2 Der RH kritisierte den Vertrag aus dem Jahr 2005 für die Flächen des am rechten Donaukanalufer liegenden Herrmannparks mit einem Entgelt von 2.400 EUR jährlich als für den Bestandnehmer⁴⁸ überaus günstig und für die öffentliche Hand (Stadt Wien) als nachteilig. Ein Bezug der Entgeltberechnung zu geltenden Richtlinien oder Tariflisten war nicht zu erkennen. Der RH verwies in diesem Zusammenhang auf die Erhöhung des Bestandszinses im Jahr 2013 um das nahezu Neunfache auf rd. 20.013 EUR.

Er bemängelte zudem, dass der flächenbezogene Bestandszins auch weiterhin unter dem Niveau lag, das derselbe Bestandnehmer auf einer benachbarten Fläche der DHK zu entrichten hatte. Ferner kritisierte er, dass die Stadt Wien (MA 42) ein umsatzabhängiges Entgelt, wie von der Abteilung Liegenschaftsmanagement vorgeschlagen, nicht verein-

⁴⁶ Dies hätte – nach den Bodenwertangaben der MA 69 von 220 bis 470 EUR pro m² – auf der gegenständlichen Fläche von 3.528 m² und einem Mittelwert der Bodenwerte von 345 EUR pro m² einen Bestandszins von 36.514,80 EUR pro Jahr ergeben.

⁴⁷ Diese hatte ein umsatzabhängiges Entgelt von 6 % bis 8 % als denkbar erachtet.

⁴⁸ Blaufuss Gastronomie GmbH

bart hatte. Er verwies bezüglich der Höhe des Entgelts auf seine Empfehlungen zur Tarifabstimmung in TZ 16.

Darüber hinaus kritisierte der RH, dass die Stadt Wien dem Bestandnehmer Wasserzuleitung und Abwasserkanalleitungen sowie diverse Infrastruktur in Höhe von rd. 308.000 EUR sowie den Wasserbezug auf ihre Kosten zur Verfügung stellte. Auch hatte die DHK für die Sanierung des Geländers der Rampe im Herrmannpark im Jahr 2009 einen Aufwand von rd. 245.000 EUR inklusive USt zu tragen.

Der RH empfahl daher der via donau und der Stadt Wien, bei Kosten, die in ursächlichem, direktem Zusammenhang mit der Nutzung durch die Bestandnehmer stehen, eine Kostenbeteiligung der Bestandnehmer festzulegen.

Die Bankgarantie zur Sicherstellung allfälliger Ansprüche der Stadt gegenüber Privaten bzw. dem Bestandnehmer, erachtete der RH als zweckmäßig.

31.3 (1) *Laut Stellungnahme der via donau habe die Geländersanierung im Bereich Rampe nicht an den Betreiber weiterverrechnet werden können, weil sie diesem nicht zurechenbar sei. Es handle sich um eine öffentlich zugängliche Rampe.*

(2) Die Stadt Wien verwies in ihrer Stellungnahme darauf, dass der Betreiber die Fläche von der damaligen MA 30 als Baustelleneinrichtungsfläche übernommen und in die Herstellung der Fläche auf eigene Kosten investiert habe. Im Hinblick auf die gesamtheitliche Betrachtung des öffentlichen Interesses (Stadtbild, Belegung am Donaukanal, Etablierung von Kultureinrichtungen etc.) könne die Argumentation des RH bzw. die Einschätzung der Nachteiligkeit nicht nachvollzogen werden. Kosten, die Teil der Nutzungsobliegenheiten seien, würden dem Pächter anteilmäßig verrechnet bzw. als Teil des Pachtvertrages aufgenommen.

31.4 (1) Der RH hielt der via donau das vergleichsweise geringe Nutzungsentgelt entgegen. Die durch die öffentliche Hand finanzierten Sanierungsarbeiten wären nach Ansicht des RH – gerade vor dem Hintergrund der nachfrageintensiven privatwirtschaftlichen Nutzung – jedenfalls in der Kalkulation des Nutzungsentgelts mitzubersichtigenden gewesen. Zudem verwies er auf Nutzungsobliegenheiten und Pflichten (Pflege von Flächen, Betriebszeiten etc.), die mit anderen Pächtern vereinbart worden waren.

(2) Der RH erwiderte der Stadt Wien, dass ein Bezug zu den geltenden Richtlinien oder Tariflisten nicht zu erkennen war und die Erhöhung des Bestandzinses im Jahr 2013 um das nahezu Neunfache auf einen bis dahin für den Bestandnehmer durchaus günstigen Zins schließen ließ. Er verwies in diesem Zusammenhang auf seine Gegenäußerung in TZ 30.

Mit Bezug auf das Interesse der Stadt an einer Belebung des Raumes (und deswegen niedrigem Bestandzins) hielt der RH ferner fest, dass im überprüften Fall seitens der Stadt Wien keine Gemeinnützigkeit in der Betriebsführung mit dem Pächter vereinbart worden war.

Er erinnerte zudem daran, dass die Stadt Wien dem Bestandnehmer Wasserzuleitung und Abwasserkanalleitungen sowie diverse Infrastruktur in Höhe von rd. 308.000 EUR sowie den Wasserbezug auf ihre Kosten zur Verfügung stellte. Der RH hielt daher an seiner Kritik und Empfehlung betreffend eine Kostenbeteiligung der Bestandnehmer fest.

„Copa Kagrana“

32.1 Ein Bestandnehmer, der sowohl als Einzelunternehmer als auch als Eigentümer mehrerer Gesellschaften, den Großteil der Flächen im Bereich der Neuen Donau – Reichsbrücke („Copa Kagrana“) gepachtet hatte⁴⁹, wies wiederholt Zahlungsrückstände gegenüber den Bestandgebern DHK sowie der Stadt Wien auf. Teilweise nutzte er Flächen titellos.

Im Zusammenhang mit den Bestandverhältnissen des betreffenden Bestandnehmers kam es mehrmals zu Zugeständnissen durch die Stadt Wien, so etwa:

- Bereits im Juni 1996 vermerkte die Magistratsabteilung Wiener Gewässer konsenslose Errichtungen u.a. des Bestandnehmers und ersuchte den Wiener Hafen, nicht „sämtliche Wünsche der Bestandnehmer, sondern auch die Interessen der Stadt Wien“ zu berücksichtigen. Zu diesem Zeitpunkt wurden in der vorbereitenden Sitzung der Donauinselkommission im Jänner 1996 vertragsauflösende Bedingungen protokolliert, und zwar wenn Verträge nicht eingehalten bzw. erforderliche Bewilligungen nicht innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsabschluss eingeholt werden.

Ungeachtet dessen räumte die Stadt Wien bzw. der Wiener Hafen im Juli 1997 der Person des Bestandnehmers besondere Kündigungsbestimmungen für den Fall ein, dass behördliche Genehmigungen

⁴⁹ Darüber hinaus pachtete der Bestandnehmer auch Vorkaiflächen am rechten Donaukanalufer im Bereich eines ehemaligen Raddampfers.

Einzelfeststellungen

- nicht erreicht werden konnten und ergänzte Vertragsweitergaberechte, für die keine wirtschaftliche Gegenleistung erkennbar war.
- Im Jahr 2003 berichtete die Donauinselkommission im Zusammenhang mit der Person des Bestandnehmers über konsenslos errichtete Bauten und nicht errichtete WC-Anlagen.
 - Mehrmals, zuletzt im April 2005 strich die Stadt Wien bzw. der Wiener Hafen jene Bestimmung aus den Allgemeinen Vertragsbestimmungen, wonach „das Vertragsverhältnis wegen Exekutionsführung gegen den Bestandnehmer aufgelöst werden kann“ zugunsten des Bestandnehmers aus den Verträgen.
 - Im August 2005 sahen die Kurien der DHK⁵⁰ vor, weitere Geschäftsverbindungen mit dem Bestandnehmer abzulehnen und aufrechte Verträge auf ihre Kündigungsmöglichkeit hin zu prüfen. Im Dezember 2005 schlugen diese jedoch vor – u.a. nach Begleichung diverser Außenstände bzw. Leistung einer Abschlagszahlung in Höhe von 38.200 EUR –, neue Verträge mit dem Bestandnehmer im Bereich von Donaukanal und Neuer Donau abzuschließen.
 - Die Kurien der DHK kamen im Juli 2009 – entsprechend einer Empfehlung der Donaukanalkoordination der Stadt Wien – überein, dem Bestandnehmer die Option eines neuen Vertrags unter der Bedingung der Vorlage sämtlicher behördlicher Bewilligungen für eine Bestandfläche am rechten Donaukanalufer einzuräumen. Die Fristen zur diesbezüglichen Vorlage wurden mehrfach verlängert. Erst im Jänner 2011 entzog die DHK dem Projekt des Bestandnehmers die Zustimmung.
 - Im November 2009 schlossen die Stadt Wien bzw. der Wiener Hafen einen weiteren Vertrag mit dem Bestandnehmer, in dem keine Kündigungsmöglichkeit, wie in vergleichbaren Verträgen, vereinbart worden war. Vielmehr war der Bestandgeber nicht berechtigt, aus Gründen des Eigenbedarfs eine Kündigung auszusprechen.
 - Im Oktober 2010 brachten die Stadt Wien und der Wiener Hafen eine Räumungsklage gegen den Bestandnehmer u.a. wegen titelloser Nutzung, Mietzinssäumnis und nachteiligen Gebrauchs ein. Hinzu kamen noch Außenstände der Stadt Wien im Zusammenhang mit der Räumungsklage gegen den Bestandnehmer von rd. 112.000 EUR. Das Gerichtsverfahren war zur Zeit der Gebarungsüberprüfung noch nicht abgeschlossen.

⁵⁰ somit auch die Kurie Wien

32.2 Der RH kritisierte die Stadt Wien bzw. die DHK, die bis zum Jahr 2009 einem Bestandnehmer, der sowohl als Einzelunternehmer als auch als Eigentümer mehrerer Gesellschaften den Großteil der Flächen im Bereich der Neuen Donau – Reichsbrücke („Copa Kagrana“) gepachtet hatte, wiederholt Vertragsverlängerungen gewährten, Sonderrechte einräumten sowie vertragliche Schutzbestimmungen im Interesse der öffentlichen Hand zu dessen Gunsten änderten, ohne dass dafür eine ausreichende Begründung bzw. eine wirtschaftliche Gegenleistung vorlag. Zudem wies der Bestandnehmer wiederholt Zahlungsrückstände gegenüber den Bestandgebern DHK sowie der Stadt Wien auf und nutzte Flächen teilweise titellos.

Bezüglich der Bestandnehmersauswahl und der Kündigungsfristen verwies der RH auf die Empfehlungen in TZ 14 und TZ 18. Bezüglich der Empfehlung, einem privaten Bestandnehmer ohne besondere Begründung oder eine wirtschaftliche Gegenleistung in einem Vertragsverhältnis keine Sonderrechte einzuräumen, verwies der RH ebenso auf seine Empfehlung in TZ 18.

32.3 *Laut Stellungnahme der via donau seien bezüglich des Bestandnehmers der „Copa Kagrana“ derzeit mehrere gerichtliche Verfahren anhängig.*

„Sonntagsregelung“

33.1 Im Jahr 1998 führte die Stadt Wien durch die damals zuständige Vizebürgermeisterin Grete Laska eine Regelung zur Entlastung der Bestandnehmer auf den Flächen der Donauinsel und der Neuen Donau ein, die saisonal eine wetterabhängige Reduktion des Bestandzinses („Sonntagsregelung“) zum Ziel hatte.

Die Regelung sah vor, dass ausgehend vom halben Bestandzins lediglich an Tagen mit einer Tageshöchsttemperatur von mindestens 25 Grad Celsius ein anteiliger Tagessatz vollständig zu entrichten war. Nachdem die Abwicklung und die Nachfakturierung verwaltungsaufwändig waren, gewährte die Stadt Wien bzw. der Wiener Hafen ab dem Jahr 2001 jenen Betrieben, mit denen die Sonntagsregelung vereinbart worden war, generell eine Reduktion auf 50 % des im Vertrag fixierten Bestandzinses.

Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung waren noch bei zwei Betrieben im Bereich der WGM die Bestandzinse auf die Sonntagsregelung zurückzuführen, deren flächenbezogene Bestandzinse im Jahr 2014 trotz Wertsicherung unter dem Jahr des Vertragsabschlusses lagen.⁵¹

- 33.2** Der RH bemängelte, dass mit einer im Jahr 1998 gewährten Regelung, wetterabhängige Reduktionen des Bestandzinses vorzusehen, die Stadt Wien einen Teil des unternehmerischen Risikos der Bestandnehmer übernahm. Ferner sorgten die gewährten Bestandzinsreduktionen für unterschiedliche Bestandzinsniveaus auf vergleichbaren Flächen.

Der RH empfahl daher der WGM, darauf hinzuwirken, die Bestandzinse jener Bestandnehmer, die von der wetterabhängigen Reduktion des Bestandzinses profitieren, an die Richtsätze bzw. das Marktniveau anzupassen.

- 33.3** *Die WGM sicherte in ihrer Stellungnahme zu, Gespräche über die Anpassung der bestehenden Bestandzinse zu führen.*

⁵¹ Alle übrigen bzw. neueren Verträge waren von dieser Regelung nicht umfasst. Sie galt zudem lediglich unter der Voraussetzung, dass die Bestandzinsreduktion den allfälligen Pächtern weitergegeben wurde. Entsprechend zu erbringende Nachweise lagen allerdings nicht vor.

Schlussempfehlungen

34 Zusammenfassend hob der RH nachfolgende Empfehlungen hervor:

via donau –
Österreichische
Wasserstraßen-
Gesellschaft m.b.H.
und Stadt Wien

(1) Bei künftigen Vermietungen bzw. Verpachtungen von insbesondere jenen Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand, bei denen in einer Vorprüfung von mehreren Interessenten und einer Marktfähigkeit auszugehen ist, wäre eine Ausschreibung oder eine transparente Interessentensuche durchzuführen. (TZ 14)

(2) Die Nachvollziehbarkeit der in den Bestandverträgen vereinbarten Entgelte wäre durch Erstellung eines Berechnungsblatts – als Anlage zum jeweiligen Vertrag – sicherzustellen. (TZ 15)

(3) Die Bestandgeber sollten die Entgelte und Tarife für vergleichbare Nutzungskategorien auf Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand aufeinander abstimmen. (TZ 16)

(4) Bezüglich der Entgelte und Tariflisten wäre eine Evaluierung der Richtsätze auf Marktkonformität vorzunehmen. Dafür wären Indikatoren, wie der Bodenwert oder vergleichbare Regelungen, wie das Gebrauchsabgabegesetz, zur Erzielung eines marktkonformen Entgelts heranzuziehen. (TZ 16)

(5) Bei künftigen Vertragsvereinbarungen wäre eine richtlinienkonforme und einheitliche Umsatzbeteiligung in angemessener Höhe für die Bestandnehmer zu vereinbaren. (TZ 17)

(6) Die Bestandgeber sollten für eine lückenlose Übermittlung der vereinbarten Umsatzmeldungen sorgen, um eine vollständige Berechnung des Bestandzinses vornehmen zu können. Zudem wären die Umsatzbezugsgrößen sowie die Form der Übermittlung einheitlich festzulegen. (TZ 17)

(7) Hinsichtlich der Vorgangsweise zur Umsatzmeldung wären in den Verträgen die Vorlage der Umsatzsteuerbescheide und ein Einsichtsrecht in die Buchhaltung der Bestandnehmer vorzusehen. (TZ 17)

(8) Künftig wären keine unbefristeten Bestandverträge auf Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand mehr abzuschließen, sofern diese nicht eine Kündigungsmöglichkeit für den Bestandgeber zu kurzfristigen Bedingungen – etwa eine Kündigungsfrist von drei Monaten – vorsehen. (TZ 18)

Schlussempfehlungen

(9) Bestandverträge, die aufgrund vorzunehmender Investitionen die wirtschaftlichen Interessen der Bestandnehmer sichern sollten und im beiderseitigen Interesse liegen, wären mit einer angemessenen Befristung bzw. gleichen Rechten und Pflichten für beide Seiten zu versehen. (TZ 18)

(10) Informationen über die Weitergabe von Flächen wären vollständig einzuholen und die Verträge hinsichtlich der Angemessenheit des Bestandzinses zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. (TZ 19)

(11) Es wäre dafür zu sorgen, dass der Bestandnehmer den Bestandgeber über die wesentlichen Vertragsinhalte allfälliger Weitergabeverhältnisse – inklusive Zusatz- oder Nebenabreden – informiert. (TZ 19)

(12) Bei der Entscheidung über allfällige Vertragsverlängerungen mit einem Bestandnehmer im Rahmen der Interessentensuche wären auch bekannte Unterbestandnehmer miteinzubeziehen, um so Möglichkeiten zur Erlösmaximierung für die öffentliche Hand auszuschöpfen. (TZ 19)

(13) Bei künftigen Bestandverträgen wäre eine Kautions- bzw. Bankgarantie zur Sicherstellung allfälliger Ansprüche der öffentlichen Hand gegenüber Dritten bzw. den Bestandnehmern vorzusehen. (TZ 20)

(14) Bei Kosten, die in ursächlichem, direktem Zusammenhang mit der Nutzung durch die Bestandnehmer stehen wäre eine Kostenbeteiligung der Bestandnehmer festzulegen. (TZ 31)

via donau –
Österreichische
Wasserstraßen-
Gesellschaft m.b.H.,
Stadt Wien und
Wiener Donauraum
Länden und Ufer
Betriebs- und
Entwicklungsgesell-
schaft mbH

(15) Von der Zuerkennung von Vormietrechten oder anderen Sonderrechten ohne erkennbare Begründung oder Gegenwert wäre abzusehen. (TZ 18, 23)

**BMVIT, Land Nieder-
österreich und Stadt
Wien (Donauhoch-
wasserschutz-Kon-
kurrenz; DHK)**

(16) Die Kurien sollten zeitnah auf den Beschluss einer neuen Geschäftsordnung der DHK hinwirken. (TZ 3)

(17) Eine Entscheidung über die tatsächlich für den Hochwasserschutz der DHK benötigten Anlagen wäre herbeizuführen und sich auf die gesetzlich geregelten Aufgaben der DHK zu beschränken. Nicht für den Hochwasserschutz benötigte Liegenschaften wären aus der Verwaltung sowie Nutznießung der DHK zu entfernen sowie in Abwägung der damit verbundenen Kostenfragen auf die Gebietskörperschaften zu übertragen. (TZ 4)

(18) Die vorgesehene Evaluierung und ein rechtsgültiger Beschluss der Treuhandregelung zwischen DHK und DHK – Management Gesellschaft m.b.H. wäre zu erwirken. (TZ 7)

BMVIT

(19) Mit der via donau wäre über eine Anpassung des Fruchtge-nussentgelts, das die Kosten für die tatsächlich erbrachten Leistungen und Anreizkomponenten miteinbezieht bzw. eine Berücksichtigung bei den Jahrespauschalbeträgen gemäß Wasserstraßengesetz, zu verhandeln. (TZ 9)

Stadt Wien

(20) Von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH wäre ein Jahresbericht im Sinne des Generalpachtvertrags einzufordern. (TZ 11)

(21) Es wären zeitnah eine Evaluierung der Einnahmen der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH vorzunehmen und Vereinbarungen bezüglich des Gewinns zu treffen. (TZ 12)

**via donau –
Österreichische
Wasserstraßen-
Gesellschaft m.b.H.**

(22) Bei wirtschaftlich erfolgreich umgesetzten Projekten wären rückzahlbare Förderungen, bspw. in Form eines Darlehens, zu erwägen. (TZ 24)

(23) Das Projekt „DHK Neu“ wäre fertigzustellen und – vor dem Hintergrund einer anzustrebenden nachvollziehbaren und transparenten Kostenstruktur – entsprechende Ergebnisse zur Beschlussfassung in der DHK wären auszuarbeiten. (TZ 5)

(24) Für gegenständliche und allfällige künftige steuerliche Gründungen bzw. Umgründungen wären verpflichtende Rechtsauskünfte durch die Behörde einzuholen bzw. die Möglichkeiten der Bundes-

Schlussempfehlungen

abgabenordnung zu nutzen, um größtmögliche Rechtssicherheit zu erlangen. (TZ 6)

(25) Die organisatorische Notwendigkeit der DHK – Management Gesellschaft m.b.H. sowie eine Eingliederung der diesbezüglichen Agenden in die Bereichsstruktur der via donau wäre zu prüfen. (TZ 8)

(26) Es wäre den Bestandnehmern der Liegenschaften eine Versicherungspflicht vertraglich zu überbinden. (TZ 10)

(27) Die Schad- und Klagloshaltungsverpflichtung des Bestandnehmers wären umfassend zu formulieren. Dabei wäre klarzustellen, dass diese in allen Fällen zu gelten hätte, in denen der Bestandgeber durch Obliegenheits- oder Pflichtverletzungen des Bestandnehmers den Ansprüchen Dritter ausgesetzt ist. (TZ 10)

(28) Bei einer künftigen Einräumung von Baurechten wäre eine Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Bauzinshöhe vorzunehmen. (TZ 23)

(29) Es wäre sicherzustellen, dass künftig Konsensträger eines Ländenrechts die DHK selbst ist und in weiterer Folge eine Weitergabe an Private vertraglich vereinbart werden kann. (TZ 26)

(30) Ein Bestandvertrag über das „Glashaus“ entsprechend den aktuellen Richtsätzen bzw. Tariflisten wäre abzuschließen. (TZ 28)

(31) Im Sinne der Vereinbarungen in den Bestandverträgen wären Überlassungen der Flächen an Dritte zu prüfen und – bei allfälliger Zustimmung – schriftlich zu dokumentieren. (TZ 29)

**Wiener Gewässer
Management Gesell-
schaft mbH**

(32) Es wäre darauf hinzuwirken, die Bestandzinse jener Bestandnehmer, die von der wetterabhängigen Reduktion des Bestandzinses profitieren, an die Richtsätze bzw. das Marktniveau anzupassen. (TZ 33)

ANHANG

Entscheidungsträger der überprüften Unternehmen

Anmerkung:
im Amt befindliche Entscheidungsträger in **Blaudruck**

ANHANG
Entscheidungsträger

**Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und
Entwicklungsgesellschaft mbH**

Geschäftsführung

Vorsitzender

Dr. Ronald SCHREMS
(seit 27. Juni 2003)

Ing. Mag. Michael RAPBERGER
(seit 9. Oktober 2014)

via donau – Österreichische Wasserstraßen–Gesellschaft m.b.H.**Aufsichtsrat**

Vorsitzender Günther HAVRANEK
(14. Dezember 2007 bis 2. August 2011)

[Dr. Alice EPLER](#)
(seit 2. August 2011)

Stellvertreter des
Vorsitzenden [Ferry ELSHOLZ](#)
(seit 14. Dezember 2007)

[Mag. Heimo GRADISCHNIG](#)
(seit 14. Dezember 2007)

Geschäftsführung [Dipl.-Ing. Hans-Peter HASENBICHLER](#)
(seit 1. Jänner 2010)

ANHANG
Entscheidungsträger

DHK – Management Gesellschaft m.b.H.

Geschäftsführung

Vorsitzender Mag. Martina HERZ
(17. April 2010 bis 9. April 2015)

Dipl.-Ing. Hans-Peter HASENBICHLER
(seit 9. April 2015)

Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH**Aufsichtsrat**

Vorsitzender

Karin RAMSER
(8. Jänner 2008 bis 14. April 2012)[Dipl.-Ing. Dr. Franz OBERNDORFER MAS](#)
(seit 14. April 2012)Stellvertreter des
VorsitzendenDipl.-Ing. Günther SCHMALZER
(8. Jänner 2008 bis 13. März 2012)[Mag. Brigitte GRUBER-SPISKE](#)
(seit 14. April 2012)**Geschäftsführung**[Ing. Martin JANK](#)
(seit 8. November 2007)

Wien, im April 2016

Der Präsident:

Dr. Josef Moser