

**R**  
**H**



**Rechnungshof  
Österreich**

Unabhängig und objektiv für Sie.

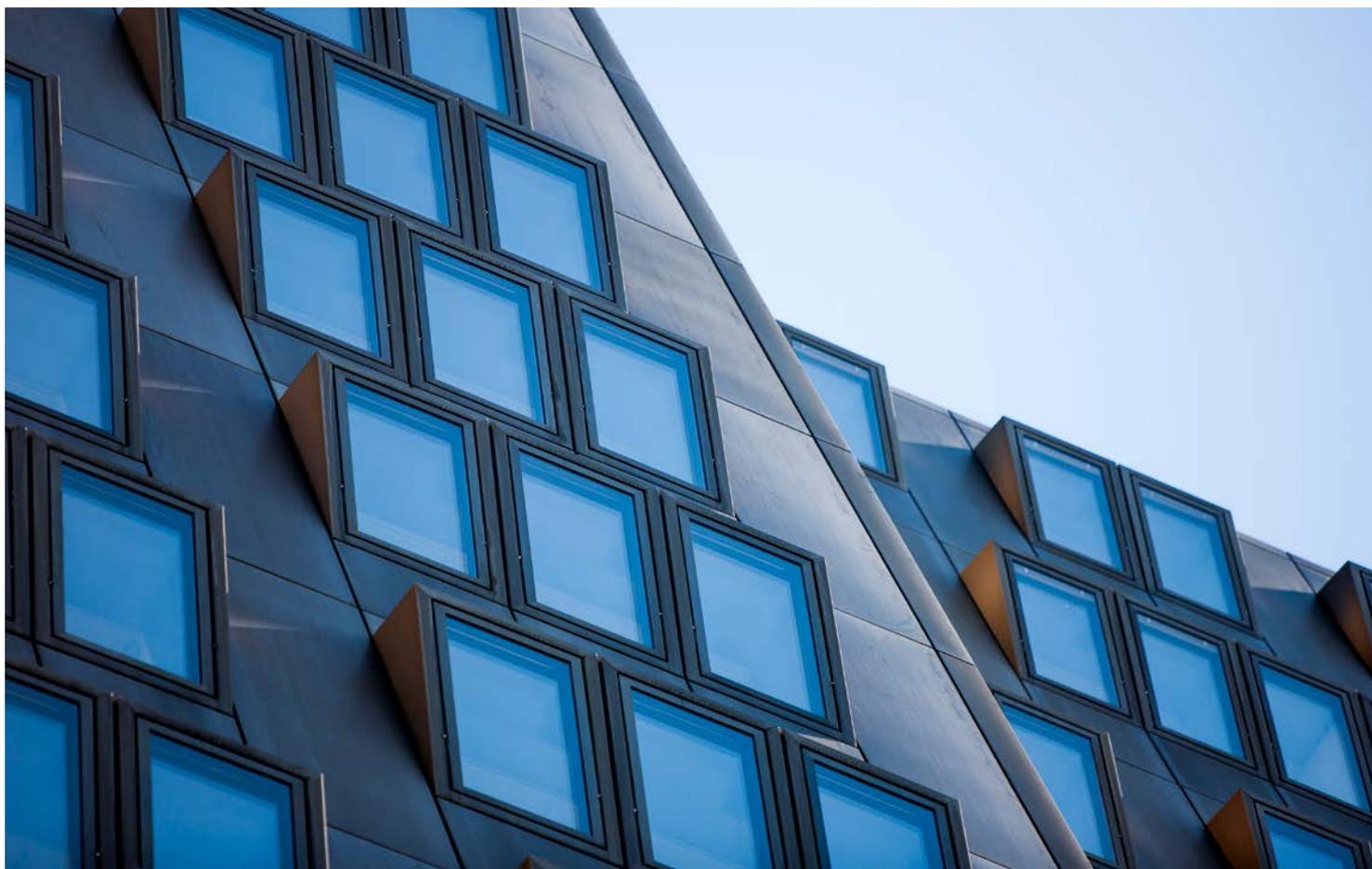
## **Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals; Follow-up-Überprüfung**

Reihe BUND 2019/26

Reihe WIEN 2019/5

Report des Rechnungshofes

---



## Vorbemerkungen

### Vorlage

Der Rechnungshof erstattet dem Nationalrat gemäß Art. 126d Abs. 1 Bundes-Verfassungsgesetz und dem Gemeinderat der Stadt Wien gemäß Art. 127 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 8 Bundes-Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebarungsüberprüfung getroffen hat.

### Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3) sowie die allfällige Gegenäußerung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen.

Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes [www.rechnungshof.gv.at](http://www.rechnungshof.gv.at) verfügbar.

#### IMPRESSUM

Herausgeber:  
Rechnungshof Österreich  
1031 Wien, Dampfschiffstraße 2  
[www.rechnungshof.gv.at](http://www.rechnungshof.gv.at)  
Redaktion und Grafik: Rechnungshof Österreich  
Herausgegeben: Wien, im Juni 2019

#### AUSKÜNFTE

Rechnungshof  
Telefon (+43 1) 711 71 – 8876  
E-Mail [info@rechnungshof.gv.at](mailto:info@rechnungshof.gv.at)  
[facebook/RechnungshofAT](https://www.facebook.com/RechnungshofAT)  
Twitter: @RHSprecher

#### FOTOS

Cover: Rechnungshof/Achim Bieniek

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	3
Prüfungsziel	5
Kurzfassung	5
Empfehlungen	7
Organisationseinheiten und eingebundene Rechtsträger	9
Prüfungsablauf und –gegenstand	11
Überblick	12
Liegenschaftsverwaltung	14
Flächennutzung	15
Auswahl der Bestandnehmer	15
Entgelte	18
Vertragsgestaltung	29
Einzelfeststellungen	38
„Schiffstation Wien City“	38
„Badeschiff“	38
„Glashaus“	39
„Spittelau“	40
„Strandbar Herrmann“	40
„Sonntagsregelung“	41
Schlussempfehlungen	43
Anhang	50
Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger	50

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht über die Verwaltung der Liegenschaften \_\_\_\_\_ 13

## Abkürzungsverzeichnis

BGBL.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
DHK	Donauhochwasserschutz-Konkurrenz
etc.	et cetera
EUR	Euro
G(es)mbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
i.d.g.F.	in der geltenden Fassung
MA 6	Magistratsabteilung 6 – Rechnungs- und Abgabewesen
MA 42	Magistratsabteilung 42 – Wiener Stadtgärten
MA 45	Magistratsabteilung 45 – Wiener Gewässer
MA 69	Magistratsabteilung 69 – Immobilienmanagement
rd.	rund
RH	Rechnungshof
TZ	Textzahl(en)
via donau	via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft m.b.H.
WDE	Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH
WGM	Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH
z.B.	zum Beispiel



Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals; Follow-up-Überprüfung

---

## WIRKUNGSBEREICH

- Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
- Stadt Wien

## Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals; Follow-up-Überprüfung

### Prüfungsziel



Der RH überprüfte von Mai bis Juli 2018 die Stadt Wien, die via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft m.b.H., die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH sowie die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH, um den Stand der Umsetzung von Empfehlungen aus dem Vorbericht „Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals“ (Reihe Bund 2016/4, Reihe Wien 2016/2) zu beurteilen.

### Kurzfassung

Die via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft m.b.H. (**via donau**) setzte von 21 Empfehlungen sieben um, neun teilweise und eine nicht um. Bei vier Empfehlungen bestand kein Anwendungsfall. Die Stadt Wien setzte von 15 Empfehlungen acht um und vier teilweise um. Bei drei Empfehlungen bestand kein Anwendungsfall. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH setzte die eine an sie gerichtete Empfehlung um. Hinsichtlich der Empfehlung an die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH bestand kein Anwendungsfall. (TZ 1, TZ 25)

Nach der Veröffentlichung des Vorberichts im April 2016 starteten die via donau und die Stadt Wien Projekte, um – wie vom RH empfohlen – die Verwaltung ihrer Liegenschaften an der Neuen Donau, auf der Donauinsel und am Donaukanal zu reorganisieren. Mitte 2018 waren diese Projekte jedoch noch nicht abgeschlossen. Die Stadt Wien wollte in ihrem Projekt „Liegenschaften NEU“ bis Ende 2018 alle Empfehlungen des RH umsetzen. Eine wichtige Rolle bei der Verwaltung der Liegenschaften spielte die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz (**DHK**) als Liegenschaftseigentümer. Die Geschäftsstelle der DHK war bei der via donau angesiedelt. (TZ 1, TZ 2)

Eine zentrale Empfehlung, für mehr Wettbewerb bei der Verpachtung von Grundstücken zu sorgen, setzten die via donau und die Stadt Wien teilweise um. Die DHK fasste im November 2016 den Beschluss, marktfähige Flächen künftig auszuschreiben. Trotzdem vergab die via donau weiterhin – auf Beschlüssen der DHK beruhend – auch Flächen ohne Interessentensuche. Die Stadt Wien arbeitete zur Zeit der Follow-up-Überprüfung ein eigenes Modell der Interessentensuche aus. Einen Pachtvertrag mit einem gewerblichen Unternehmen auf der Donauinsel schloss die Stadt Wien noch ohne Interessentensuche ab. Diese Verträge (via donau und Stadt Wien) waren – gemessen an der Länge der vertraglichen Bindung – weniger bedeutsam. (TZ 5)

Die empfohlene Abstimmung und marktkonforme Gestaltung der Tarife setzten die via donau und die Stadt Wien ebenfalls nur teilweise um. Sie führten zwar entsprechende Gespräche, erzielten jedoch kein konkretes Ergebnis im Sinne einer abgestimmten gemeinsamen Tarifliste. Auch war eine Evaluierung der Tarife noch nicht abgeschlossen. (TZ 7, TZ 8)

Die via donau und die Stadt Wien setzten bei der Überarbeitung ihrer Vertragsvorlagen die Empfehlungen des RH weitgehend um. So sahen diese Vertragsvorlagen etwa eine Versicherungspflicht, eine Schad- und Klagloshaltungsklausel, eine Umsatzbeteiligung und eine Befristung vor; sie untersagten den Pächtern auch eine Weitervermietung oder –verpachtung der Liegenschaft an Dritte. Allerdings setzten die via donau und die Stadt Wien die Inhalte dieser Vertragsvorlagen nicht durchgehend um. (TZ 3, TZ 4, TZ 10, TZ 12, TZ 16)

Die Vertragsvorlagen sahen auch die Einhebung einer Kautions vor. Die via donau hob jedoch nur in einem Fall eine Kautions ein. Die Stadt Wien kündigte an, nach Abschluss des Projekts „Liegenschaften NEU“ Kautions standardmäßig einführen zu wollen. Der zuletzt abgeschlossene gewerbliche Bestandvertrag sah noch keine Kautions vor. (TZ 18)

Den vom RH in seinem Vorbericht empfohlenen Abschluss eines Bestandvertrags betreffend das sogenannte „Glashaus“ am linken Ufer des Donaukanals konnte die via donau für die DHK nicht vornehmen, da die Stadt Wien dies mit Hinweis auf ein laufendes Räumungsverfahren ablehnte. (TZ 21)

Wie vom RH empfohlen, führte die Stadt Wien seit dem Vorbericht keine Investitionen für Bestandnehmer mehr durch und sagte zu, im Falle von notwendigen Investitionen eine Kostenbeteiligung festzulegen. (TZ 23)

In seinem Vorbericht hatte der RH kritisiert, dass die Stadt Wien seit 1998 in Verträgen wetterabhängige Reduktionen des Bestandszinses eingeräumt hatte. Sie hatte damit einen Teil des unternehmerischen Risikos des Pächters übernommen. Wie

empfohlen, löste die zuständige Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH sämtliche Verträge mit dieser sogenannten „Sonntagsregelung“ einvernehmlich auf. (TZ 24)

Auf Basis seiner Feststellungen hob der RH die folgenden Empfehlungen hervor:

#### **EMPFEHLUNGEN**

- Die via donau und die Stadt Wien sollten das Prinzip der Interessentensuche hinsichtlich ihrer Bestandverträge mit gewerblicher Nutzung grundsätzlich anwenden.
- Die via donau und die Stadt Wien sollten für alle ihre Zuständigkeitsbereiche auf Basis der Evaluierung sowie auf einer ausgewogenen und schlüssigen fachlichen Grundlage nachvollziehbare Tarife festlegen.
- Die via donau und die Stadt Wien sollten eine Harmonisierung der Tarifgestaltung in vergleichbaren Bereichen anstreben und umsetzen. (TZ 25)



Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals; Follow-up-Überprüfung

---

## Organisationseinheiten und eingebundene Rechtsträger

Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals; Follow-up-Überprüfung	
<b>Donauhochwasserschutz-Konkurrenz</b>	Körperschaft öffentlichen Rechts (Bund vertreten durch Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, Land Niederösterreich, Stadt Wien)
<b>Stadt Wien</b>	Wiener Gewässer, Wiener Stadtgärten
<b>Unternehmen</b>	Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft m.b.H. Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH
<b>Rechtsgrundlagen</b>	Wasserstraßengesetz, BGBl. 177/2004 i.d.g.F. Bundesgesetz vom 16. Dezember 1927 über die Bildung einer Donauhochwasserschutz-Konkurrenz, BGBl. 372/1927 i.d.g.F.

Quelle: RH



Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals; Follow-up-Überprüfung

---

## Prüfungsablauf und –gegenstand

1 (1) Der RH überprüfte von Mai bis Juli 2018 bei der Stadt Wien, der via donau – Österreichische Wasserstraßen–Gesellschaft m.b.H. (**via donau**), der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH (**WGM**) sowie der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs– und Entwicklungs GmbH (**WDE**) die Umsetzung ausgewählter Empfehlungen, die er bei der vorangegangenen Gebarungsüberprüfung zum Thema „Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals“ abgegeben hatte.

(2) Der in den Reihen Bund 2016/4 und Wien 2016/2 veröffentlichte Bericht wird in der Folge als Vorbericht bezeichnet. Zur Verstärkung der Wirkung seiner damals abgegebenen Empfehlungen hatte der RH den Umsetzungsstand seiner Empfehlungen bei den überprüften Stellen nachgefragt. Das Ergebnis dieses Nachfrageverfahrens findet sich auf der Website des RH ([www.rechnungshof.gv.at](http://www.rechnungshof.gv.at)).

Der überprüfte Zeitraum der nunmehrigen Follow-up-Überprüfung umfasste im Wesentlichen die Jahre 2015 bis 2017.

(3) Sowohl die via donau als auch die Stadt Wien verwiesen im Rahmen der gegenständlichen Follow-up-Überprüfung auf den Umstand, dass die vom RH empfohlene Reorganisation der Liegenschaftsverwaltung zwischen der Donauhochwasser-schutz–Konkurrenz (**DHK**), ihren Kurien und der via donau in eine entscheidende Phase eingetreten sei und man eine dauerhafte Lösung, die auch mit einer Aufteilung der Liegenschaften verbunden sein sollte, bis Ende des Jahres 2018 erwarte.

Im Hinblick darauf teilte die via donau mit, dass sie verschiedene Empfehlungen des RH erst schrittweise umzusetzen vermochte.

Die Stadt Wien verwies ihrerseits auf ein Projekt „Liegenschaften NEU“, in dessen Rahmen möglichst allen Empfehlungen des RH aus dem Vorbericht Rechnung getragen werden sollte. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung wurde diesbezüglich mit einem Abschluss gegen Ende des Jahres 2018 gerechnet. Die Stadt Wien ging von einer Übergabe einer ganzen Reihe von Liegenschaften in ihre Verwaltung aus.

(4) Zu dem im Oktober 2018 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen die via donau im November 2018, die Stadt Wien im Februar 2019 und die WDE im März 2019 Stellung. Das Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie als Eigentümervertreter des Bundes für die via donau und die WGM verzichteten auf die Möglichkeit zur Stellungnahme. Der RH erstattete seine Gegenäußerung an die via donau im Mai 2019.

## Überblick

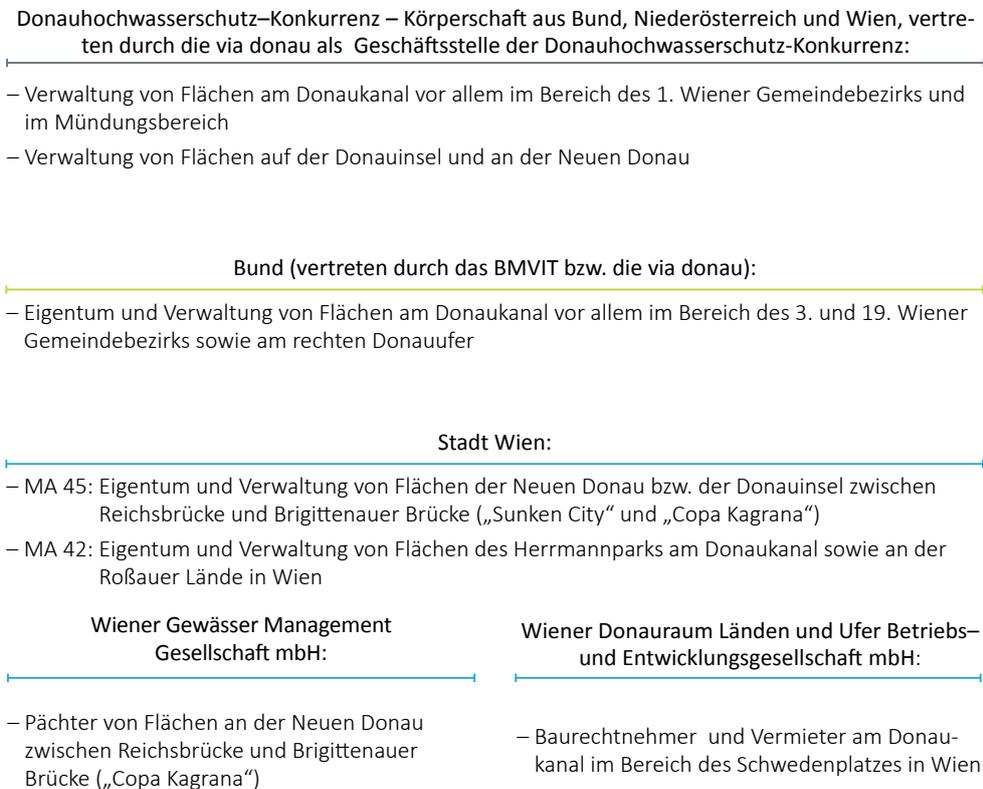
2 (1) Die durch den RH untersuchten Liegenschaften im Eigentum der öffentlichen Hand entlang der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals wurden aufgrund der unterschiedlichen grundbücherlichen Eigentümer und Miteigentümer von verschiedenen Stellen als Vermieter bzw. Bestandgeber verwaltet (siehe Abbildung 1).

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

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

Auf von der DHK verwalteten Flächen im Bereich des Schwedenplatzes hatte zudem die WDE ein Baurecht für die „Schiffstation Wien City“ erworben und trat dort als Vermieter auf.

Abbildung 1: Übersicht über die Verwaltung der Liegenschaften



BMVIT = Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie  
MA = Magistratsabteilung

Quellen: DHK; Stadt Wien; via donau

(3) Der Bund war durch das Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie bzw. die via donau als Verwalter und Fruchtnießer der in seinem Eigentum stehenden Liegenschaftsflächen vertreten. Das Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie hatte der via donau an den derzeit und künftig erforderlichen Bundesliegenschaften ein Recht auf Fruchtnießung eingeräumt.

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

(4) Die Liegenschaften im Eigentum der Stadt Wien verwaltete in der Regel die Magistratsabteilung Wiener Gewässer (**MA 45**). Dies waren vor allem Flächen im Kernbereich der Donauinsel bzw. der Neuen Donau. Vereinzelt standen auch Flächen im Verwaltungsbereich anderer Magistratsabteilungen, wie z.B. jene der Magistratsabteilung Wiener Stadtgärten (**MA 42**) entlang des Donaukanals.

Darüber hinaus hatte ab dem Jahr 2011 die WGM als Generalpächter der Stadt Wien (MA 45) Flächen im Bereich der Neuen Donau zwischen Reichsbrücke und Brigittenufer Brücke gepachtet.

## Liegenschaftsverwaltung

3.1 (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. Der RH hatte der via donau in seinem Vorbericht (TZ 10) im Hinblick auf eine einheitliche Vorgehensweise sowie vor dem Hintergrund möglicher Haftungsrisiken und um eine Haftung der Bestandnehmer sicherzustellen, empfohlen, den Bestandnehmern eine Versicherungspflicht der Liegenschaften vertraglich zu überbinden.

(2) Nach Mitteilung der via donau im Nachfrageverfahren enthalte der Vertragsstandard seit 2016 eine entsprechende Klausel.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die via donau sowohl in den eigenen Vertragsvorlagen als auch in jenen der DHK seit 2016 eine Versicherungspflicht vorsah. Die neuen Verträge, die nach April 2016 abgeschlossen wurden, enthielten jedoch nur in sechs von zehn Fällen<sup>1</sup> eine Versicherungspflicht. Bei Vertragsverlängerungen bzw. Vertragsanpassungen wurde keine Versicherungspflicht vereinbart. In einem Fall war im Vertrag lediglich der Abschluss einer Versicherung empfohlen.

Da die via donau künftig keine Vertragsverlängerungen mehr durchführen wird und alle Verträge neu verhandelt werden sollen, soll laut Auskunft der via donau die Versicherungspflicht – entsprechend der Vertragsvorlagen – ausnahmslos den Bestandnehmern überbunden werden.

3.2 Die via donau setzte die Empfehlung des RH teilweise um, weil sie einerseits sowohl in den Vertragsvorlagen der via donau als auch in jenen der DHK eine entsprechende Versicherungspflicht vorsah. Andererseits vereinbarte sie jedoch nicht bei allen seit 2016 neu abgeschlossenen Verträgen und bei keiner der seit 2016 durchgeführten Vertragsanpassungen bzw. –verlängerungen eine Versicherungspflicht. Der RH anerkannte jedoch die im Rahmen der Follow-up-Überprüfung von der via donau erklärte Absicht, in den Musterverträgen für sich und die DHK künftig den Bestandnehmern ausnahmslos eine Versicherungspflicht zu überbinden.

<sup>1</sup> Die via donau schloss seit Abschluss der Erhebungen des RH an Ort und Stelle im April 2015 in Summe 19 Verträge – zwei Verträge im Namen der via donau und 17 Verträge im Namen der DHK – ab.

Der RH hielt seine Empfehlung an die via donau aufrecht, eine Versicherungspflicht den Bestandnehmern der Liegenschaften vertraglich zu überbinden.

- 4.1 (1) 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.

Der RH hatte der via donau in seinem Vorbericht (TZ 10) empfohlen, 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.

(2) Die via donau hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, eine entsprechende Klausel in die Vorlagen für Bestand-, Dienstbarkeits-, Gestattungs- und Länderverträge aufgenommen zu haben.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die via donau sowohl in den eigenen Vertragsvorlagen als auch in jenen der DHK und in den seit 2016 abgeschlossenen Bestandverträgen eine entsprechend umfassende Schad- und Klagloshaltungsklausel für sich und die DHK aufnahm.

- 4.2 Die via donau setzte die Empfehlung des RH um, indem sie entsprechend umfassende Schad- und Klagloshaltungsverpflichtungen sowohl in die Vertragsvorlagen als auch in die seit 2016 abgeschlossenen Bestandverträge aufnahm.

## Flächennutzung

### Auswahl der Bestandnehmer

- 5.1 (1) Die Auswahl der Bestandnehmer durch die DHK, den Bund und die Stadt Wien war nicht nach einer Ausschreibung oder Interessentensuche erfolgt, sondern es waren in der Regel die Interessenten an die Grundstückseigentümer herantreten. Die entsprechenden Vertragsabschlüsse hatten teilweise bis in das Jahr 1981 zurückgereicht, wodurch die Vergabe bzw. die Bestandnehmerauswahl 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.

Der RH hatte der via donau und der Stadt Wien in seinem Vorbericht (TZ 14) im Hinblick auf eine transparente Vermietung bzw. Verpachtung von Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand sowie einen Wettbewerb zugunsten marktkonformer Preise empfohlen, bei künftigen Vermietungen bzw. Verpachtungen insbesondere von 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.

(2) (a) Die via donau hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass sie seit 2014 gewerblich genutzte Länden ausschreibe. Bis zur Zeit des Nachfrageverfahrens habe sie vier gewerblich genutzte Länden (außerhalb Wiens) ausgeschrieben.

In der DHK sei geplant, die gewerblich genutzten Flächen am Donaukanal beginnend mit 2017/2018 mittels Interessentensuche öffentlich auszuschreiben.

(b) Nach Mitteilung der Stadt Wien sei die Empfehlung des RH durch die MA 45 umgesetzt worden.

(3) Der RH stellte nunmehr Folgendes fest:

(a) Die via donau hatte im überprüften Zeitraum des Vorberichts einen Teilprozess zur Interessentensuche (im Rahmen des Prozesses „Ländentwicklung“) an der Neuen Donau entwickelt und implementiert. Im Jahr 2015 begann die via donau mit der Erstellung von Grundlagen für eine systematische Interessentensuche für Bestandvergaben am Donaukanal. Die DHK beschloss im November 2016 zum Tagesordnungspunkt Liegenschaften am Donaukanal, künftig marktfähige Flächen auszuschreiben.

Die via donau verlängerte seit April 2015 acht bestehende Verträge für die DHK mittels Nachtrags und kurzer Laufzeit, ohne eine Interessentensuche durchzuführen. Sie begründete dies mit der geplanten bevorstehenden Aufteilung der Liegenschaften im Zuge der Reorganisation der Liegenschaftsverwaltung der DHK.

Zwischen April 2015 und dem Beschluss der DHK vom November 2016 schloss die via donau acht neue Verträge ohne Interessentensuche, davon einen Vertrag im eigenen Namen und sieben im Namen der DHK<sup>2</sup>. Davon war ein Vertrag – gemessen an der Länge der vertraglichen Bindung – bedeutsam. Die via donau berief sich auf

---

<sup>2</sup> Davon wurden zwei Verträge mittlerweile mittels Nachtrags verlängert.

einen entsprechenden Beschluss der Kurien der DHK vom September 2016; den Antrag zum Abschluss des Vertrags brachte die Kurie Wien ein.

Nach dem Beschluss der DHK wurden sieben neue Verträge ohne Interessentensuche geschlossen (davon vier am Donaukanal und drei an der Neuen Donau bzw. ein Vertrag im eigenen Namen und sechs im Namen der DHK).<sup>3</sup> Diese waren – gemessen an der Länge der vertraglichen Bindung – weniger bedeutsam.

Im Bereich der Donauinsel wurden im überprüften Zeitraum keine neuen Verträge abgeschlossen bzw. Vertragsverlängerungen durchgeführt.

Die via donau führte nach dem Beschluss der DHK für weitere insgesamt sechs Bestandsflächen am Donaukanal eine öffentliche Interessentensuche von Mitte November 2017 bis 15. Dezember 2017 durch. Bis zum Ablauf der Teilnahmefrist hatten rd. 100 Interessenten die Ausschreibungsunterlagen bezogen, rd. 50 davon gaben Teilnahmeanträge für die Interessentensuche ab. Zur Zeit der Follow-up-Überprüfung lief die Evaluierung dieser Teilnahmeanträge. Die Entscheidung über die Vergabe der Flächen sollte durch die Vertreter der DHK erfolgen. Eine unabhängige Personenkommission sichtete und bewertete die eingereichten Bewerbungsunterlagen im Vorfeld und sollte der DHK, der die Letztentscheidung zustand, Empfehlungen unterbreiten.

(b) Die Stadt Wien erklärte, 14 Pachtverträge seit April 2015<sup>4</sup> abgeschlossen zu haben. Da aber aus Sicht der MA 45 keine Marktfähigkeit vorgelegen sei, wurde dabei keine Interessentensuche durchgeführt.

Der RH stellte im Rahmen der Follow-up-Überprüfung fest, dass von den 14 Pachtverträgen ein Bestandvertrag für gewerbliche Zwecke auf der Donauinsel – ohne Interessentensuche – abgeschlossen wurde. Dieser war von der Länge der vertraglichen Bindung her weniger bedeutsam.

Die MA 45 erklärte, dass die Stadt Wien im Rahmen des Projekts „Liegenschaften NEU“ ein eigenes Modell einer Interessentensuche mit nachvollziehbaren Kriterien ausarbeite. Der Abschluss dieses Projekts wurde zur Zeit der Follow-up-Überprüfung von der Stadt Wien für das Jahresende 2018 angenommen.

- 5.2 (a) Die via donau setzte die Empfehlung des RH teilweise um, indem sie sowohl bei der Ländenenwicklung an der Neuen Donau als auch bei der Vergabe von Bestandsflächen zu gewerblichen Nutzungen am Donaukanal einen Prozess zur Interessentensuche implementierte, der zur Zeit der Follow-up-Überprüfung im Laufen war. Der RH wies jedoch kritisch darauf hin, dass in Umsetzung eines Kurienbeschlusses

<sup>3</sup> Zwei davon betrafen Liegenschaften, für die bereits 2016 neue Verträge geschlossen wurden.

<sup>4</sup> Anmerkung: Abschluss der vorangegangenen Gebarungsüberprüfung des RH an Ort und Stelle

betreffend einen Bestandvertrag, der hinsichtlich der vertraglichen Bindungsfrist von erheblicher Bedeutung war, das Prinzip der Interessentensuche nicht eingehalten wurde.

Der RH empfahl der via donau daher, das Prinzip der Interessentensuche hinsichtlich ihrer Bestandverträge mit gewerblicher Nutzung und jener der DHK grundsätzlich anzuwenden.

(b) Die Stadt Wien setzte die Empfehlung des RH teilweise um, weil sie zusagte, nach Abschluss des Projekts „Liegenschaften NEU“ jedenfalls ein eigenes System der Interessentensuche mit nachvollziehbaren Kriterien zu verwenden.

Der RH wies kritisch darauf hin, dass dem einzigen gewerblichen Vertragsabschluss seit April 2015 keine Interessentensuche vorausging.

Der RH empfahl der Stadt Wien, das Prinzip der Interessentensuche hinsichtlich ihrer Bestandverträge mit gewerblicher Nutzung grundsätzlich anzuwenden.

5.3 (a) Laut Stellungnahme der via donau sei eine Vertragsverlängerung deshalb gewählt worden, um für den Zeitraum der Ausschreibung und Vergabe der Liegenschaften weiterhin Einnahmen für die DHK und eine kontinuierliche Bespielung des Donaukanals sicherzustellen. Die öffentliche Interessentensuche sei mittlerweile abgeschlossen. Die Neuverträge würden aktuell verhandelt. Der Beschluss einer Bestandvergabe am Donaukanal ohne öffentliche Interessentensuche sei zu einem Zeitpunkt gefällt worden, an dem noch nicht beschlossen war, ausschließlich öffentliche Interessentensuchen für marktfähige Liegenschaften am Donaukanal durchzuführen. Die via donau als geschäftsführende Stelle der DHK habe die Beschlüsse der DHK-Kurien operativ umgesetzt.

(b) Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass das Prinzip der Interessentensuche in Umsetzung sei.

## Entgelte

### Richtsätze und Tarife

6.1 (1) Die Tarife aller Bestandgeber für die Liegenschaftsnutzung waren als Richtsätze zu verstehen, die sowohl über- als auch unterschritten werden konnten. Letztlich war die Möglichkeit, einen definierten Bestandzins zu vereinbaren, nachfrageabhängig. Eine Abweichung war in der Regel zu begründen. Die derart vereinbarten Beträge stellten Mindestentgelte dar, die durch Umsatzbeteiligungsmodelle ergänzt wurden. Die Herleitung der in den Verträgen vereinbarten Entgelte war aus den Tariflisten und Richtsätzen – in Ermangelung eines standardisierten Berechnungs-

blatts – nicht nachvollziehbar gewesen: Es war insbesondere nicht ableitbar gewesen, welche im Vertrag angegebenen Flächen bzw. Teilflächen letztendlich zur Berechnung des Tarifs bzw. der Teiltarife aus der Liste der Tarifpositionen herangezogen worden waren.

Der RH hatte der via donau und der Stadt Wien in seinem Vorbericht (TZ 15) empfohlen, im Hinblick auf die Nachvollziehbarkeit der in den Verträgen vereinbarten Entgelte die Erstellung eines Berechnungsblatts – als Anlage zum jeweiligen Vertrag – sicherzustellen.

(2) (a) Nach Mitteilung der via donau im Nachfrageverfahren werde dieses Berechnungsblatt, das gleichzeitig auch prozessgemäß das Freigabeblatt sei, seit 2014 inklusive Berechnung angewendet. In der DHK seien dieses Formular und diese Vorgehensweise 2015 eingeführt worden. Diese Berechnungsblätter würden dem Akt beigelegt und regelmäßig im Rahmen der jährlichen Prozesssteuerung evaluiert.

(b) Die Stadt Wien hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, der Empfehlung des RH nachzukommen.

(3) Der RH stellte nunmehr Folgendes fest:

(a) Bei den seit April 2015 neu abgeschlossenen bzw. durch Nachträge verlängerten Verträgen der via donau und der DHK lag in 18 von 19 Fällen ein Berechnungsblatt/Freigabeblatt vor. Diese Berechnungsblätter enthielten jedoch zum überwiegenden Teil lediglich den festgelegten Mindestbestandzins sowie gegebenenfalls die prozentuelle Umsatzbeteiligung. Die Bemessungsgrundlagen für die Berechnung des Bestandzinses – Quadratmeterpreis laut Tarifliste und zu verrechnende Quadratmeter – sowie eine Erläuterung der zur Anwendung gebrachten prozentuellen Beteiligung und der durchgeführten Abschläge fehlten ebenfalls größtenteils. Der zuletzt abgeschlossene Vertrag vom Juli 2017 entsprach hinsichtlich der Bemessungsgrundlagen der Empfehlung des RH.

Weiters stellte der RH bei der Anwendung der Abschläge von der prozentuellen Beteiligung zwei unterschiedliche Berechnungsmethoden fest. So wurden in einem Fall von der Ausgangsbasis von 6 % zunächst 25 % für fehlendes Mobiliar abgezogen und vom reduzierten Wert nochmals 25 % für das Risiko, was zu einem Ergebnis von 3,38 % führte. In einem anderen Fall legte die via donau 8 % als Ausgangsbasis fest und zog zweimal 25 % – einmal für fehlendes Mobiliar und ein zweites Mal für das Risiko – von der Ausgangsbasis ab, wodurch es zu einem Ergebnis von 4 % kam. Eine Erläuterung für die unterschiedliche Ausgangsbasis – diese lag in der Bandbreite des Bewertungsgutachtens – fehlte ebenso wie eine Begründung der unterschiedlichen Berechnungsmethoden.

(b) Die Stadt Wien erstellte für alle neuen Bestandverträge seit April 2015 Berechnungsblätter, um die Nachvollziehbarkeit der Entgelte sicherzustellen. Davon war jedoch nur ein einziger gewerblicher Bestandvertrag betroffen. Das Berechnungsblatt dazu war nachvollziehbar.

- 6.2 (a) Die via donau setzte die Empfehlung des RH teilweise um, weil sie zwar Berechnungsblätter erstellte, diese jedoch Mängel in der Schlüssigkeit und der Nachvollziehbarkeit aufwiesen.

Der RH hielt daher seine Empfehlung an die via donau dahingehend aufrecht, dass aus den beigelegten Berechnungsblättern die Nachvollziehbarkeit der in den Verträgen vereinbarten Entgelte gegeben sein sollte. Diese sollten zumindest die für die Berechnung herangezogenen Flächen sowie den verwendeten Quadratmeterpreis beinhalten. Weiters wären bei einem umsatzabhängigen Entgelt der Prozentsatz der Beteiligung sowie allfällige Abschlüsse samt Begründung anzuführen.

(b) Die Stadt Wien setzte die Empfehlung des RH um, indem sie für jeden neuen Bestandvertrag seit April 2015 nachvollziehbare Berechnungsblätter erstellte, darunter auch für den einzigen Anwendungsfall eines gewerblichen Bestandvertrags.

- 6.3 Laut Stellungnahme der via donau habe sie seit dem Vorbericht des RH bei sämtlichen Fällen ein Berechnungsblatt erstellt. Das eine fehlende Berechnungsblatt betreffe einen Vertrag, der bereits im Jahr 2015 abgeschlossen worden sei.
- 6.4 Der RH wies die via donau darauf hin, dass er nicht das Fehlen des einen Berechnungsblatts kritisiert hatte, sondern vielmehr die mangelnde Nachvollziehbarkeit der in den Berechnungsblättern ausgewiesenen Entgelte. Er verblieb daher bei seiner Empfehlung, dass aus den beigelegten Berechnungsblättern die Nachvollziehbarkeit der in den Verträgen vereinbarten Entgelte gegeben sein sollte und bei einem umsatzabhängigen Entgelt der Prozentsatz der Beteiligung sowie allfällige Abschlüsse samt Begründung anzuführen wären.

## Tarifabstimmung

- 7.1 (1) Der RH hatte der via donau und der Stadt Wien in seinem Vorbericht (TZ 16) empfohlen, die Entgelte und Tarife für vergleichbare Nutzungskategorien auf Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand aufeinander abzustimmen.

In der Vergangenheit waren die Tariflisten der Bestandgeber DHK, Bund und Stadt Wien für vergleichbare Nutzungen nicht nachvollziehbar gestaltet.

(2) (a) Die via donau hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass die Tarife gerade in einem Abstimmungsprozess mit der Stadt Wien (MA 45) seien. Ziel sei es, dass die

via donau, die DHK und auch die Stadt Wien gleiche/ähnliche Tarife im Bereich Wien heranziehen.

(b) Nach Mitteilung der Stadt Wien im Nachfrageverfahren habe die MA 45 Richtsätze für diverse Verträge in Absprache mit der via donau und der Magistratsabteilung 69 – Immobilienmanagement (**MA 69**) festgelegt. Außerdem würden die Richtsätze auch Bewertungen nach dem Immobilienpreisspiegel vorsehen. Die MA 45 evaluiere derzeit die Tarife mit der via donau bzw. der DHK.

(3) Der RH stellte nunmehr Folgendes fest:

(a) Die via donau hatte die Tarife in einem Abstimmungsprozess mit der Stadt Wien (MA 45) verglichen. Die via donau verfolgte weiterhin das Ziel, dass sie, die DHK und die Stadt Wien als Bestandgeber im Bereich der Stadt Wien ihre Tarife harmonisieren sollten. Weiters führte die via donau Gespräche mit dem Hafen Wien und der MA 45 und verwies darauf, dass der Hafen Wien bereits via donau-Tarife anwende.

(b) Die MA 45 hatte, wie bereits im Nachfrageverfahren mitgeteilt, für die Stadt Wien die Richtsätze für diverse Verträge in Absprache mit der via donau und der MA 69 festgelegt, die auch Bewertungen nach dem Immobilienpreisspiegel vorsahen. Die Evaluierung der Tarife durch die MA 45 und die via donau bzw. die DHK war zur Zeit der Follow-up-Überprüfung noch nicht abgeschlossen.

(a), (b) Sowohl die via donau als auch die Stadt Wien erwarteten eine Lösung der Frage der Aufteilung der Liegenschaften im Zuge des Projekts zur Reorganisation der Liegenschaftsverwaltung der DHK „DHK neu“. Beide Institutionen betonten im Rahmen der Follow-up-Überprüfung den für diesen Fall bestehenden Vorrang der Harmonisierung der Tarifgestaltung im jeweils eigenen Bereich.

7.2 Die via donau und die Stadt Wien setzten die Empfehlung des RH teilweise um, indem sie zur Abstimmung der Tarife Gespräche führten und Evaluierungen vornahmen. Es lag jedoch kein konkretes Ergebnis im Sinne einer abgestimmten gemeinsamen Tarifliste vor.

Der RH empfahl sowohl der via donau als auch der Stadt Wien, nicht nur die Abstimmung der Tarife in ihren jeweils eigenen Bereichen zu gewährleisten, sondern auch eine Harmonisierung der Tarifgestaltung in vergleichbaren Bereichen anzustreben und umzusetzen; dies insbesondere dann, wenn eine Aufteilung der nicht mehr für den Kernzweck der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz benötigten Liegenschaften im Rahmen des Projekts „DHK neu“ nicht gelingen sollte.

7.3 Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die derzeitige Entgeltliste auf abgestimmten Entgelten der DHK, der via donau, der MA 45 und der MA 69 basiere.

8.1 (1) Da zur Zeit der vorangegangenen Gebarungsüberprüfung des RH im Februar 2015 eine im Februar 2012 von den Kurien der DHK beschlossene Evaluierung der Richtsätze auf Marktkonformität noch nicht abgeschlossen war, hatte der RH der via donau und der Stadt Wien in seinem Vorbericht (TZ 16) empfohlen, bezüglich der Entgelte und Tariflisten eine Evaluierung der Richtsätze auf Marktkonformität vorzunehmen. Dafür hätten Indikatoren wie der Bodenwert oder vergleichbare Regelungen wie das Gebrauchsabgabegesetz zur Erzielung eines marktkonformen Entgelts herangezogen werden sollen.

(2) (a) Die via donau hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass ein Gutachten einer gerichtlich beeideten Sachverständigen für den Donaukanal Ende 2015 eingeholt worden sei. Dieses Gutachten würde bereits bei Vertragsverlängerungen und Neuabschlüssen in der DHK berücksichtigt. In der via donau würde es grundsätzlich auch berücksichtigt, es habe jedoch bei der via donau seit dem Vorbericht des RH keine Vertragsabschlüsse über gewerbliche Nutzungen am Donaukanal gegeben.

(b) Nach Mitteilung der Stadt Wien im Nachfrageverfahren habe die MA 45 Richtsätze für diverse Verträge in Absprache mit der via donau und der MA 69 festgelegt. Außerdem würden die Richtsätze auch Bewertungen nach dem Immobilienpreisspiegel vorsehen. Die MA 45 evaluiere derzeit die Tarife mit der via donau bzw. der DHK.

(3) Der RH stellte nunmehr Folgendes fest:

(a) Die via donau hatte Ende 2015 ein „Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Bestandzinses für Gastronomiebetriebe am Donaukanal“ einer gerichtlich beeideten Sachverständigen für den Donaukanal eingeholt. Dieses Gutachten berücksichtigte sie in ihrer Eigenschaft als Geschäftsstelle für die DHK in Vertragsverlängerungen und Neuabschlüssen für dieselbe.

In diesem Gutachten waren für eine Umsatzmiete sowohl eine Bandbreite<sup>5</sup> als auch ein Abschlagssystem<sup>6</sup> vorgesehen. Bei der Berechnung der Abschläge gab es für zwei Verträge einander widersprechende Vorgehensweisen. Die konkret vorgenommenen Abschläge waren nicht nachvollziehbar, weil keine Begründung für die Anwendung des Maximalausmaßes angegeben wurde. Eine schlüssige Erläuterung, warum eine Bandbreite zusätzlich zum Abschlagssystem angewandt wurde, konnte die via donau nicht geben.

<sup>5</sup> 6 % bis 8 %

<sup>6</sup> 25 % Abschlag für Mobilien sowie zwischen 0 % bis 25 % Abschlag für auf den Bestandnehmer übertragenes Risiko, Befristung, Aufbauten auf Kosten der Bestandnehmer und Witterung

(b) Die Stadt Wien erklärte im Rahmen der Follow-up-Überprüfung, dass die Evaluierung der Richtsätze auf Marktkonformität Teil des Projekts „Liegenschaften NEU“ sei. Zur Zeit der Follow-up-Überprüfung rechnete die MA 45 mit einem Abschluss des Projekts gegen Ende des Jahres 2018.

- 8.2 (a) Die via donau setzte die Empfehlung des RH teilweise um, indem sie bezüglich des Donaukanals für die Gestaltung der Bestandzins in ihrer Eigenschaft als Geschäftsstelle der DHK ein Gutachten einholte und dieses bei den Vertragsgestaltungen berücksichtigte. Darauf basierende Vertragsabschlüsse waren jedoch hinsichtlich der Abschlüsse weder widerspruchsfrei noch zur Gänze nachvollziehbar.

Der RH empfahl der via donau, für alle ihre Zuständigkeitsbereiche auf Basis der durchgeführten Evaluierung bzw. auf einer ausgewogenen und schlüssigen fachlichen Grundlage nachvollziehbare Tarife festzulegen.

(b) Die Stadt Wien setzte die Empfehlung des RH teilweise um, indem sie zur Zeit der Follow-up-Überprüfung die Evaluierung der Richtsätze auf Marktkonformität zu einem Teil des Projekts „Liegenschaften NEU“ machte.

Der RH empfahl der Stadt Wien, für alle ihre Zuständigkeitsbereiche nach Abschluss der Evaluierung auf einer ausgewogenen und schlüssigen fachlichen Grundlage nachvollziehbare Tarife festzulegen.

- 8.3 (a) Die via donau verwies in ihrer Stellungnahme darauf, dass die Abschlüsse nicht von ihr als geschäftsführende Stelle verhandelt worden seien. Hierbei sei lediglich operativ ein Kurienbeschluss umgesetzt worden.

(b) Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die Entgelte aus dem Gebrauchsabgabengesetz, dem Telekommunikationsgesetz und vergleichbaren Anwendungsbereichen bei der DHK/via donau, der MA 28 und der MA 69 hergeleitet und herangezogen worden seien. Diese würden bei allen zukünftigen Pachtverträgen zugrunde gelegt werden.

- 8.4 Der RH erinnerte die via donau daran, dass sie als geschäftsführende Stelle der DHK deren Liegenschaften verwaltete und folglich Verträge im Namen der DHK – nach eigener Angabe unter Berücksichtigung des Gutachtens – abschloss. Somit wirkte sie an den Vertragsgestaltungen, die letztlich von den Kurien beschlossen wurden, mit.

## Umsatzbeteiligung

- 9.1 (1) Der RH hatte bei seiner vorangegangenen Gebarungsüberprüfung festgestellt, dass bei den Verträgen Umsatzbeteiligungen in einer Bandbreite von 1 % bis 6 % vereinbart bzw. Verträge ohne Umsatzbeteiligungen abgeschlossen wurden, obwohl gemäß den Richtlinien die Höhe der zu vereinbarenden Umsatzbeteiligungen einheitlich bei 6 % lag. Außerdem hatten die DHK und die Stadt Wien dabei den Jahresbruttoumsatz, die via donau hingegen den Jahresnettoumsatz als Umsatzbezugsgröße ausgewiesen, wodurch sich die damaligen Richtlinien unterschieden.

Der RH hatte daher der via donau und der Stadt Wien in seinem Vorbericht (TZ 17) empfohlen, bei künftigen Vertragsvereinbarungen eine richtlinienkonforme und einheitliche Umsatzbeteiligung in angemessener Höhe für die Bestandnehmer zu vereinbaren.

(2) (a) Die via donau hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass sowohl in der via donau als auch bei der DHK gewerblich genutzte Flächen seit 2016 mit einem Umsatzbestandzins gemäß internem Tarif abgeschlossen würden. Am Donaukanal würde das erwähnte Gutachten für die Höhe des Umsatzbestandzins herangezogen.

(b) Nach Mitteilung der Stadt Wien im Nachfrageverfahren würde sie im Einzelfall überlegen, ob eine Umsatzbeteiligung wirtschaftlich sinnvoll erscheine und diese den Pächtern entsprechend vorschreiben.

(3) Der RH stellte nunmehr Folgendes fest:

(a) Sowohl die Vertragsvorlagen der via donau als auch jene der DHK enthielten seit 2016 einen Vertragspunkt mit einer Umsatzbeteiligung des Bestandgebers am Jahresnettoumsatz des Bestandnehmers.

Die via donau vereinbarte seit 2016 in 14 von 19 Fällen eine Umsatzbeteiligung mit den Bestandnehmern. Die Festlegung der Höhe der Umsatzbeteiligung erfolgte dabei aufgrund der im Gutachten aus dem Jahr 2015 festgelegten Bandbreite.

Allerdings wurden die Abschläge unterschiedlich berechnet und es konnten keine nachvollziehbaren Gründe für die Wahl des Maximalwerts der Abschläge angegeben werden.

Die via donau erklärte gegenüber dem RH, bestrebt zu sein, den maximalen Prozentsatz als Ausgangsbasis für die Umsatzbeteiligung zu nehmen und von diesem die Abschläge zu berechnen. Sie verwies jedoch auf die Letztentscheidung der Kurien.

(b) Die Stadt Wien erklärte, dass die einheitliche Regelung der Umsatzbeteiligung auch Teil des Projekts „Liegenschaften NEU“ sei. In diesem Projekt sollte auch sichergestellt werden, dass für die Anwendung und die Höhe von Umsatzbeteiligungen allgemeine, nachvollziehbare Kriterien aufgestellt werden. Die Stadt Wien sicherte zu, dass sie Einzelfallentscheidungen in Hinkunft ausschließen wolle. Im einzigen seit April 2015 abgeschlossenen Bestandvertrag mit einer gewerblichen Nutzung sah die Stadt Wien eine Umsatzbeteiligung von 6 % vom Bruttoumsatz vor.

- 9.2 (a) Die via donau setzte die Empfehlung des RH teilweise um, indem sie seit 2016 in ihren Vertragsmustern bei gewerblich genutzten Flächen sowohl in eigenen Bestandverträgen als auch in solchen für die DHK eine Umsatzbeteiligung vorsah und in den meisten der neu abgeschlossenen bzw. verlängerten Verträgen berücksichtigte. Sie wandte jedoch unterschiedliche Berechnungsmethoden an; weder die Doppelung von Bandbreite und Abschlagsystem noch die Gründe für die Wahl des jeweils maximalen Abschlagswerts konnten schlüssig dargelegt werden.

Der RH verwies auf seine Empfehlung in [TZ 8](#) und empfahl der via donau darüber hinaus, diese Tarife auf konkrete Vertragsabschlüsse nachvollziehbar und widerspruchsfrei anzuwenden.

(b) Die Stadt Wien setzte die Empfehlung des RH um, indem sie Umsatzbeteiligungen zunächst zu Einzelfallentscheidungen machte und sie zur Zeit der Follow-up-Überprüfung im Rahmen des Projekts „Liegenschaften NEU“ bearbeitete. Für das Projekt strebte die Stadt Wien eine einheitliche Regelung der Kriterien und Bedingungen für Umsatzbeteiligungen an. Im einzigen Bestandvertrag zur gewerblichen Nutzung im überprüften Zeitraum entsprach die Stadt Wien der Empfehlung des RH und sah eine Umsatzbeteiligung von 6 % vom Bruttoumsatz vor.

- 9.3 Laut Stellungnahme der via donau sei sie bestrebt, Umsatzbeteiligungen einzuziehen. In Sonderfällen, wie z.B. bei Vereinen, sei in Abstimmung mit den Kurien auf Umsatzbeteiligungen verzichtet worden.

- 10.1 (1) Der RH hatte der via donau und der Stadt Wien in seinem Vorbericht (TZ 17) empfohlen, für eine lückenlose Übermittlung der vereinbarten Umsatzmeldungen zu sorgen, um eine gesicherte und vollständige Berechnung des Bestandzinses vornehmen zu können. Zudem wären die Umsatzbezugsgrößen sowie die Form der Übermittlung einheitlich festzulegen.

In der Vergangenheit hatten die via donau und die Stadt Wien vorgeschriebene Umsatzmeldungen in unterschiedlicher Qualität und Form akzeptiert bzw. hatten diese in einigen Fällen gar nicht vorgelegt.

(2) (a) Nach Mitteilung der via donau im Nachfrageverfahren würden seit mehreren Jahren nur noch Umsatzmeldungen mit einer Bestätigung durch den Steuerberater bzw. den Wirtschaftsprüfer des Bestandnehmers akzeptiert. Die DHK würde diese Vorgehensweise ebenso praktizieren.

(b) Die Stadt Wien hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass Informationen über die erzielten Umsätze im Falle einer vertraglich vereinbarten Umsatzbeteiligung vom Bestandnehmer zu übermitteln seien.

(3) Der RH stellte nunmehr Folgendes fest:

(a) Die neuen Vertragsvorlagen der via donau und der DHK sahen seit 2016 einen Vertragspunkt vor, wonach der Bestandnehmer unaufgefordert eine nachvollziehbare und von einem Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer bestätigte Aufstellung über die Gesamteinnahmen und den erzielten Umsatz bis längstens 31. März des Folgejahres vorzulegen hatte. Weiters war im Falle einer nicht rechtzeitigen oder unvollständigen Umsatzmeldung die Verhängung einer Vertragsstrafe von pauschal 100 EUR vorgesehen. Außerdem räumte sich der Bestandgeber das Recht ein, eine „vorläufige Schätzung“ des Umsatzes mit dem Ergebnis eines zumindest doppelten Jahresbestandzinses des vorangegangenen Jahres durchzuführen.

Von den seit April 2015 neu abgeschlossenen bzw. durch Nachtrag verlängerten Verträgen mit Umsatzbeteiligung enthielten 13 Verträge den Vertragspunkt bezüglich der vom Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer zu bestätigenden Aufstellung über die Gesamteinnahmen und den erzielten Umsatz und zwei Verträge den Vertragspunkt hinsichtlich der Vertragsstrafe.

Im Falle einer Nichtvorlage der Umsatzmeldung forderte die via donau den Bestandnehmer in Form eines standardisierten Erinnerungsschreibens auf, seiner Verpflichtung nachzukommen. In drei Fällen erfolgte ein Erinnerungsschreiben durch die via donau eineinhalb bis zwei Monate nach Ablauf der jeweils vorgesehenen Vorlagefrist. Diese Aufforderung beinhaltete ebenfalls einen Hinweis, dass nur Meldungen akzeptiert würden, die von einem Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer bestätigt waren. Eine Vertragsstrafe wurde in einem Fall, in dem die Vertragsstrafe vertraglich vereinbart war und die Umsatzmeldung nicht rechtzeitig vorlag, nicht verhängt.

(b) Die Stadt Wien erklärte, dass in den betroffenen Fällen Informationen über die erzielten Umsätze vom Bestandnehmer zu übermitteln seien. Für den einzigen Fall eines Abschlusses eines gewerblichen Bestandvertrags seit April 2015 lag eine Umsatzmeldung vor.

Laut Angaben der MA 45 würden die Umsatzsteuerbescheide zeitgerecht urgiert. Mit dem Projekt „Liegenschaften NEU“ sei eine Zusammenarbeit der MA 45 mit der Magistratsabteilung 6 – Rechnungs- und Abgabewesen (**MA 6**) vorgesehen, welche die Administration der Umsatzmeldungen unterstützen soll.

- 10.2 (a) Die via donau setzte die Empfehlung des RH teilweise um, indem sie einerseits sowohl in den Vertragsvorlagen der via donau als auch in jenen der DHK eine von einem Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer bestätigte Umsatzmeldung vorsah und andererseits diesen Vertragspunkt beim überwiegenden Teil aller seit April 2015 neu abgeschlossenen bzw. mit Nachtrag verlängerten Verträgen mit Gewinnbeteiligung vertraglich vereinbarte. Der in der Vertragsvorlage vorgesehene Punkt der Verhängung einer Vertragsstrafe bei nicht rechtzeitiger oder unvollständiger Vorlage der Umsatzmeldung war hingegen nur in zwei Bestandverträgen vertraglich vereinbart.

Die von der via donau für nicht vorliegende Umsatzmeldungen versandten Erinnerungsschreiben erfolgten nicht zeitnah, sondern erst eineinhalb bis zwei Monate nach Ablauf der Vorlagefrist. In einem möglichen Fall verzichtete die via donau auf die Verhängung der vertraglich vorgesehenen Vertragsstrafe.

Der RH empfahl der via donau, die in den Vertragsvorlagen enthaltenen vertraglichen Bestimmungen hinsichtlich der Umsatzübermittlung sowie der damit verbundenen Vertragsstrafe – bei nicht rechtzeitiger oder unvollständiger Übermittlung – künftig mit allen Bestandnehmern zu vereinbaren. Weiters wäre auf eine rechtzeitige Übermittlung der Umsatzmeldungen durch die Bestandgeber zu achten und bei einer Nichteinhaltung von Fristen wären die Erinnerungsschreiben zeitnah zu versenden und die vertraglich vereinbarten Vertragsstrafen zu verhängen.

(b) Die Stadt Wien setzte die Empfehlung des RH um, indem sie sich Informationen über die erzielten Umsätze vom Bestandnehmer übermitteln ließ. Mit dem Projekt „Liegenschaften NEU“ war eine Zusammenarbeit zwischen MA 45 und MA 6 vorgesehen, um die Abwicklung der Bestandverträge mit Umsatzbeteiligung zu unterstützen.

- 11.1 (1) Der RH hatte der via donau und der Stadt Wien in seinem Vorbericht (TZ 17) empfohlen, in den Verträgen die Vorlage der Umsatzsteuerbescheide und ein Einsichtsrecht in die Buchhaltung der Bestandnehmer für den Fall eventuell notwendiger Plausibilitätsprüfungen vorzusehen.

(2) (a) Nach Mitteilung der via donau im Nachfrageverfahren sei die Empfehlung des RH in die Vertragsvorlagen 2016 der DHK und der via donau eingearbeitet worden.

(b) Die Stadt Wien hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass sich die Vorlage von Umsatzsteuerbescheiden und ein Einsichtsrecht in die Buchhaltung als nicht sinnvoll herausgestellt habe.

(3) Der RH stellte nunmehr Folgendes fest:

(a) Die neuen Vertragsvorlagen der via donau und der DHK sahen seit 2016 eine Verpflichtung zur Vorlage des Umsatzsteuerbescheids und ein Einsichtsrecht in die Buchhaltung des Bestandnehmers vor. Von den seit April 2015 neu abgeschlossenen Verträgen mit Umsatzbeteiligung enthielten sechs von sieben Verträgen den Vertragspunkt bezüglich des Einsichtsrechts in die Buchhaltung des Bestandnehmers. Bei den Verträgen, die mittels Nachtrag verlängert wurden, war dieser Vertragspunkt in einem von sieben Fällen berücksichtigt.

(b) Die Stadt Wien hatte in ihren Musterverträgen ein Einsichtsrecht der Bestandgeber in alle Unterlagen und Originalbelege des Bestandnehmers vorgesehen. Dieses Einsichtsrecht war auch im einzigen gewerblichen Bestandvertrag, der seit April 2015 abgeschlossen wurde, enthalten.

11.2 (a) Die via donau setzte die Empfehlung des RH teilweise um, indem sie sowohl für eigene als auch für DHK-Bestandverträge seit 2016 Verpflichtungen zur Vorlage des Umsatzsteuerbescheids vorsah und sich Einsichtsrechte in die Buchhaltung des Bestandnehmers einräumen ließ. Bei Vertragsverlängerungen nahm die via donau die Möglichkeit, ein solches Recht vorzusehen, nur in einem Fall in Anspruch.

Der RH empfahl der via donau, die in den Vertragsvorlagen enthaltenen vertraglichen Bestimmungen hinsichtlich der Vorlage des Umsatzsteuerbescheids und des Einsichtsrechts in die Buchhaltung des Bestandnehmers künftig mit allen Bestandnehmern zu vereinbaren. Dies sollte nicht nur bei Neuverträgen der Fall sein, sondern auch bei allfälligen Vertragsverlängerungen.

(b) Die Stadt Wien setzte die Empfehlung des RH um, indem sie einerseits eine vertragliche Regelung eines Einsichtsrechts des Bestandgebers in alle Unterlagen und Originalbelege des Bestandnehmers vorsah und andererseits diese Regelung im einzigen abgeschlossenen gewerblichen Bestandvertrag berücksichtigte.

## Vertragsgestaltung

### Vertragsdauer

- 12.1 (1) Der RH hatte der via donau und der Stadt Wien in seinem Vorbericht (TZ 18) im Hinblick auf die Möglichkeit der Vertragsanpassung bezüglich der Tarife und Entgelte oder der Aufhebung nachteiliger Vertragsbestandteile empfohlen, 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.

Die Laufzeiten der bei der vorangegangenen Gebarungsüberprüfung des RH überprüften Verträge hatten eine Bandbreite von einem Jahr bis zu 99 Jahren aufgewiesen. Daneben hatten zahlreiche unbefristet abgeschlossene Verträge existiert.

(2) (a) Die via donau hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass sowohl die DHK als auch die via donau nur noch befristete Verträge abschließen würden. Die Verträge seien im Allgemeinen auf zehn Jahre befristet. Dieser Zeitraum könne sich allerdings durch getätigte Investitionen verlängern. Sollte im Ausnahmefall (z.B. Erhaltungsverträge) ein unbefristeter Vertrag abgeschlossen werden, dann nur in Verbindung mit einer ordentlichen Kündigung durch den Bestandgeber. Unbefristete Verträge würden nur noch bei Servitutsverträgen und bei Prekaria abgeschlossen.

(b) Nach Mitteilung der Stadt Wien im Nachfrageverfahren schließe die MA 45 seit mehreren Jahren keine unbefristeten Bestandverträge mehr ab. Lediglich Verträge über Leitungsrechte sowie Brückenbauwerke würden unbefristet mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist abgeschlossen.

(3) Der RH stellte nunmehr Folgendes fest:

(a) Die via donau konnte bei einem Vertrag die Möglichkeit nutzen, diesen von unbefristet auf befristet anzupassen. Der unbefristete Vertrag wurde durch einen auf zehn Jahre befristeten Vertrag ersetzt. Die via donau betonte allerdings ihr Ziel, bei sich in Zukunft bietenden Möglichkeiten in die Verträge im Sinne der Empfehlungen des RH einzugreifen.

Darüber hinaus schloss die via donau – wie sie bereits im Nachfrageverfahren mitgeteilt hatte – für sich und die DHK seit April 2015 nur noch befristete Verträge mit allfälliger Verlängerungsoption ab. Ausnahmsweise unbefristet abzuschließende Verträge würden in Hinkunft jedenfalls mit einer kurzfristigen Kündigungsmöglichkeit ausgestattet. Unbefristete Verträge würden im Übrigen nur noch bei Servitutsverträgen und Prekaria abgeschlossen.

(b) Die Stadt Wien schloss nach Auskunft der MA 45 keine unbefristeten Bestandverträge mehr ab. In begründeten Ausnahmefällen (z.B. Brücken, Leitungen etc.) wurden unbefristete Verträge, jedoch mit dreimonatiger Kündigungsfrist oder jederzeitiger Widerrufsmöglichkeit, abgeschlossen.

12.2 (a) Die via donau setzte die Empfehlung des RH um, indem sie einen unbefristeten Vertrag in einen auf zehn Jahre befristeten Vertrag umwandelte. Sie erklärte, keine unbefristeten Verträge mehr abzuschließen bzw. im Falle eines unbefristeten Bestandvertrags jedenfalls eine kurzfristige ordentliche Kündigungsmöglichkeit zu gewährleisten.

(b) Die Stadt Wien setzte die Empfehlung des RH um, indem sie grundsätzlich keine unbefristeten Bestandverträge mehr abschloss und in begründeten Ausnahmefällen nur solche mit kurzen, leicht vollziehbaren Kündigungsfristen oder jederzeitiger Widerrufsmöglichkeit.

13.1 (1) Der RH hatte der via donau und der Stadt Wien in seinem Vorbericht (TZ 18) empfohlen, 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.

(2) (a) Nach Mitteilung der via donau im Nachfrageverfahren sei die Empfehlung des RH in den Vertragsvorlagen 2016 der DHK und der via donau eingearbeitet worden.

Die via donau hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass sowohl in der DHK als auch in der via donau nur noch befristete Verträge abgeschlossen würden. Die Verträge seien generell auf zehn Jahre befristet. Dieser Zeitraum könne sich allerdings durch getätigte Investitionen verlängern. Sollte im Ausnahmefall (z.B. Erhaltungsverträge) ein unbefristeter Vertrag abgeschlossen werden, dann nur in Verbindung mit einer ordentlichen Kündigung durch den Bestandgeber. Unbefristete Verträge würden nur noch bei Servitutsverträgen und bei Prekaria abgeschlossen.

(b) Nach Mitteilung der Stadt Wien im Nachfrageverfahren würde die MA 45 grundsätzlich Verträge von einer Bestandsdauer von höchstens zehn Jahren abschließen. Im Falle größerer Investitionen von Seiten des Bestandnehmers würde die Möglichkeit einer längeren Bestandsdauer geprüft.

(3) Der RH stellte nunmehr Folgendes fest:

(a) Die via donau schloss sowohl für sich als auch für die DHK nur mehr befristete Verträge ab, wobei diese zumeist auf zehn Jahre befristet waren; bei Investitionen des Bestandnehmers war eine Verlängerungsoption möglich. Für den Eventualfall unbefristeter Bestandverträge, z.B. bei Servitutsverträgen und Prekaria, erklärte die via donau, jedenfalls eine kurzfristige ordentliche Kündigungsmöglichkeit zu gewährleisten.

(b) Die Stadt Wien erklärte, dass sie der Empfehlung des RH gegebenenfalls nachkommen werde, verwies aber darauf, dass sich im überprüften Zeitraum kein Anwendungsfall diesbezüglich ergeben habe.

13.2 (a) Die via donau setzte die Empfehlung des RH um, indem sie nur noch befristete Verträge sowohl für sich selbst als auch für die DHK abschloss und größeren Investitionen eines Bestandnehmers durch Einräumung einer Verlängerungsoption Rechnung trug.

(b) Der RH anerkannte, dass die Stadt Wien ihre Bereitschaft erklärte, gegebenenfalls empfehlungsgemäß zu handeln, sich aber seit April 2015 kein Anwendungsfall ergeben hatte.

Der RH hielt die Empfehlung an die Stadt Wien, 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, aufrecht.

13.3 Die Stadt Wien sagte dies zu.

14.1 (1) Der RH hatte der via donau, der Stadt Wien und der WDE in seinem Vorbericht (TZ 18, TZ 23) im Hinblick auf die Möglichkeit einer besseren Verwertung der Liegenschaft nach Vertragsablauf empfohlen, von der Zuerkennung von Vormietrechten oder anderen Sonderrechten an Bestandnehmer ohne erkennbare Begründung oder Gegenwert abzusehen.

(2) (a) Die via donau hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass sowohl in der DHK als auch in der via donau nur noch befristete Verträge abgeschlossen würden. Die Verträge seien generell auf zehn Jahre befristet. Dieser Zeitraum könne sich allerdings durch getätigte Investitionen verlängern. Sollte im Ausnahmefall (z.B. Erhaltungsverträge) ein unbefristeter Vertrag abgeschlossen werden, dann nur in Verbindung mit einer ordentlichen Kündigung durch den Bestandgeber. Unbefristete Verträge würden nur noch bei Servitutsverträgen und bei Prekaria abgeschlossen.

(b) Nach Mitteilung der Stadt Wien im Nachfrageverfahren hatte die MA 45 keine Sonderrechte eingeräumt.

(c) Die WDE hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass es sich bei dem angesprochenen Mietvertrag um einen langfristig abgeschlossenen Vertrag handle, wodurch eine Berücksichtigung der Empfehlung frühestens erst nach Vertragsablauf möglich sei und entsprechende Berücksichtigung finden würde.

(3) Der RH stellte nunmehr Folgendes fest:

(a) Die via donau gestand seit April 2015 keine Vormietrechte oder andere Sonderrechte in den Bestandverträgen zu. Für einen allfälligen zukünftigen Fall sagte die via donau im Rahmen der Follow-up-Überprüfung ein empfehlungsgemäßes Handeln zu.

(b) Die Stadt Wien gestand seit April 2015 keine Vormietrechte oder andere Sonderrechte in Bestandverträgen zu. Für einen allfälligen zukünftigen Fall sagte die Stadt Wien im Rahmen der Follow-up-Überprüfung ein empfehlungsgemäßes Handeln zu.

(c) Die WDE hatte seit April 2015 keine neuen Verträge abgeschlossen. Bei dem laufenden Mietvertrag handelte es sich um einen bis Mitte 2022 befristeten langfristigen Vertrag. Sie sagte die Berücksichtigung der Empfehlung nach Vertragsablauf zu.

14.2 Zwar hatten die via donau, die Stadt Wien und die WDE keinen Anwendungsfall für die Umsetzung der Empfehlung des RH, der RH anerkannte aber ihre Entschlossenheit, beim nächsten sich bietenden Anlassfall empfehlungsgemäß zu handeln.

Der RH hielt daher seine Empfehlung an die via donau, die Stadt Wien und die WDE, von der Zuerkennung von Vormietrechten oder anderen Sonderrechten an Bestandnehmer ohne erkennbare Begründung oder Gegenwert abzusehen, aufrecht.

14.3 Laut Stellungnahme der Stadt Wien habe sie seit 2015 keine Vormietrechte oder andere Sonderrechte in Bestandverträgen zugestanden. Die Empfehlung des RH werde somit umgesetzt.

Die WDE verwies in ihrer Stellungnahme darauf, dass sie bei künftigen Vertragsverhandlungen die Empfehlungen des RH thematisieren werde.

## Weitergabe der Flächen

- 15.1 (1) In der Vergangenheit waren Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand Bestandnehmern überlassen worden, die diese in der Folge an private Dritte weitervermieteten bzw. verpachten konnten, ohne ausreichende Einsichtsrechte in die Gebarung der Bestandnehmer für die öffentliche Hand zu vereinbaren.

Um die Angemessenheit der Bestandzinse zu überprüfen und gegebenenfalls den eigenen Vertrag anzupassen, hatte der RH der via donau und der Stadt Wien in seinem Vorbericht (TZ 19) empfohlen, Informationen über Weitergaben vollständig einzuholen und die Bestandverträge hinsichtlich der Angemessenheit des Bestandzinses zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

(2) (a) Die via donau hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass in den Vertragsvorlagen die Offenlegungs- und Genehmigungspflicht bereits vorgesehen sei. Sowohl die via donau als auch die DHK würden sich die Unterbestandverträge vor Genehmigung zur Durchsicht übermitteln lassen.

(b) Nach Mitteilung der Stadt Wien werde die Empfehlung seitens der MA 45 umgesetzt.

(3) Der RH stellte nunmehr Folgendes fest:

(a) Die neuen Vertragsvorlagen der via donau und der DHK sahen seit 2016 einen Vertragspunkt vor, wonach jede entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung des Bestandsgegenstands der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Bestandgebers bedurfte. Weiters war dem Bestandgeber der in Aussicht genommene Unterbestandvertrag umfassend offenzulegen. Dieser behielt sich das Recht vor, die Zustimmung der Weitergabe zu versagen. Konkrete neue Unterbestandvergaben waren seit April 2015 nicht zu verzeichnen.

(b) Die Stadt Wien untersagte in ihren Bestandverträgen eine Weitergabe des Bestandsgegenstands ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Bestandgebers. Konkrete Unterbestandvergaben fanden seit April 2015 nicht statt.

- 15.2 (a) Die via donau setzte die Empfehlung des RH dahingehend um, dass sie in ihren aktuellen Vertragsmustern für sich und die DHK die Übermittlung von Unterbestandverträgen zur Durchsicht und Genehmigung vorsah. Im überprüften Zeitraum wurden keine Unterbestandvergaben angesucht, es gab daher keinen Anwendungsfall.

Der RH hielt daher seine Empfehlung an die via donau aufrecht, bei allfälligen zukünftigen Weitergaben von Bestandsflächen Informationen darüber vollständig einzuholen und die Bestandverträge hinsichtlich der Angemessenheit des Bestandzinses zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

(b) Die Stadt Wien setzte die Empfehlung des RH um, indem sie in ihren Vertragsvorlagen Unterbestandvergaben grundsätzlich untersagte und Ausnahmen einer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung vorbehielt. Im überprüften Zeitraum kam es zu keinen Unterbestandvergaben.

16.1 (1) Der RH hatte der via donau und der Stadt Wien in seinem Vorbericht (TZ 19) empfohlen, dafür zu sorgen, dass der Bestandnehmer den Bestandgeber über die wesentlichen Vertragsinhalte allfälliger Weitergabeverhältnisse – inklusive Zusatz- oder Nebenabreden – informiert.

(2) (a) Nach Mitteilung der via donau enthalte der Vertragsstandard eine entsprechende Klausel.

(b) Die Stadt Wien hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass die Empfehlung seitens der MA 45 umgesetzt werde.

(3) Der RH stellte nunmehr Folgendes fest:

(a) Die neuen Vertragsvorlagen der via donau und der DHK sahen seit 2016 entsprechende Vertragsklauseln vor. Im überprüften Zeitraum gab es keinen Anwendungsfall.

(b) Die Stadt Wien untersagte in ihren Bestandverträgen eine Weitergabe des Bestandsgegenstands ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Bestandgebers. Tatsächliche Unterbestandvergaben fanden seit April 2015<sup>7</sup> nicht statt.

16.2 (a) Die via donau setzte die Empfehlung des RH um, indem sie die verpflichtende Vorlage von Unterbestandverträgen sowie die Zustimmung durch den Bestandgeber in den Musterverträgen vorsah.

(b) Die Stadt Wien setzte die Empfehlung des RH um, indem die Weitergabe des Bestandsgegenstands die ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Bestandgebers vorsah.

17.1 (1) Der RH hatte der via donau und der Stadt Wien in seinem Vorbericht (TZ 19) empfohlen, bei der Entscheidung über allfällige Vertragsverlängerungen mit einem Bestandnehmer im Rahmen der Interessentensuche auch bekannte Unterbestand-

<sup>7</sup> Abschluss der Überprüfung des RH an Ort und Stelle

nehmer miteinzubeziehen, um so Möglichkeiten zur Erlösmaximierung für die öffentliche Hand auszuschöpfen.

(2) (a) Die via donau hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass in den Vertragsvorlagen die Offenlegungs- und Genehmigungspflicht bereits vorgesehen seien. Sowohl die via donau als auch die DHK würden sich die Unterbestandverträge vor Genehmigung zur Durchsicht übermitteln lassen. Bei Ausschreibungen könne dies berücksichtigt werden.

(b) Nach Mitteilung der Stadt Wien werde die MA 45 die Empfehlung umsetzen.

(3) Der RH stellte nunmehr Folgendes fest:

(a) Die via donau startete im überprüften Zeitraum eine Interessentensuche am Donaukanal hinsichtlich Bestandvergaben. Die Kurien der DHK hatten entschieden, dass gewerblich genutzte Flächen am Donaukanal einer transparent geführten Interessentensuche zugeführt werden sollten. Für die Einbeziehung bekannter Unterbestandnehmer ergab sich dabei kein Anwendungsfall.

(b) Die Stadt Wien sagte im Rahmen der Gebarungsüberprüfung die Umsetzung der Empfehlung des RH im Zuge der Interessentensuchen zu, die nach Abschluss des Projekts „Liegenschaften NEU“ auf der Grundlage eines eigenen Systems durchgeführt würden. In den seit April 2015 abgeschlossenen Bestandverträgen ergab sich laut MA 45 kein Anwendungsfall.

17.2 Die via donau und die Stadt Wien sagten die Umsetzung der Empfehlung des RH in einem künftig eventuell gegebenen Fall zu. Für den vom RH überprüften Zeitraum (seit April 2015) ergab sich für die via donau und die Stadt Wien kein Anwendungsfall.

Der RH hielt seine Empfehlung an die via donau und die Stadt Wien, bei der Entscheidung über allfällige Vertragsverlängerungen mit einem Bestandnehmer im Rahmen der Interessentensuche auch bekannte Unterbestandnehmer miteinzubeziehen, um so Möglichkeiten zur Erlösmaximierung für die öffentliche Hand auszuschöpfen, aufrecht.

17.3 Die Stadt Wien sagte dies zu.

## Kautions bzw. Garantie

18.1 (1) Da die Musterverträge der Bestandgeber (via donau und Stadt Wien) keine Regelungen bezüglich Kautionen bzw. Bankgarantien enthalten hatten, hatte der RH der via donau und der Stadt Wien in seinem Vorbericht (TZ 20) empfohlen, bei künftigen Bestandverträgen eine Kautions bzw. eine Bankgarantie zur Sicherstellung allfälliger Ansprüche der öffentlichen Hand gegenüber Dritten bzw. den Bestandnehmern vorzusehen.

(2) (a) Die via donau hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass das interne Abrechnungssystem für die Bestandszinsen nun sowohl bei der via donau als auch bei der DHK für die Anweisung bzw. Aufforderung von Kautionen umprogrammiert worden sei (August 2017). Die interne Festlegung, dass Kautionen gelegt werden, sei beschlossen worden. Die Kautionen würden ab sofort gemäß Vorgabe eingehoben werden.

(b) Die Stadt Wien hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass in den Verträgen der MA 45 Kautionsvereinbarungen vorgesehen seien, die jeweils risikoabhängig in den konkreten Einzelvertrag aufgenommen würden.

(3) Der RH stellte nunmehr Folgendes fest:

(a) Die neuen Vertragsvorlagen der via donau und der DHK sahen die Einhebung einer Kautions zur Sicherung sämtlicher Ansprüche des Bestandgebers als eigenen Vertragspunkt vor. Seit August 2017 waren auch die internen Abläufe entsprechend umprogrammiert.

Von den 19 Verträgen, die seit April 2015 neu verhandelt bzw. durch Nachtrag verlängert wurden, enthielt ein Vertrag, der im Dezember 2016 unterfertigt wurde, einen Vertragspunkt bezüglich einer Kautions. Alle anderen Verträge – auch solche, die zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen wurden – enthielten keinen entsprechenden Vertragspunkt.

Laut Auskunft der via donau würden Kautionen aktuell gemäß den Vorgaben eingehoben werden.

(b) In den Verträgen der MA 45 gab es teilweise Kautionsvereinbarungen, die jeweils risikoabhängig in den konkreten Einzelvertrag aufgenommen wurden. Der einzige gewerbliche Bestandvertrag enthielt keine Bestimmung über Kautionsleistungen, obwohl der Bestandnehmer ein Superädifikat errichtet hatte. Die Stadt Wien sagte zu, dass Musterverträge, die im Rahmen des Projekts „Liegenschaften NEU“ entwickelt würden, künftig auch Bestimmungen über Kautionsleistungen enthalten würden.

- 18.2 (a) Die via donau setzte die Empfehlung des RH teilweise um, indem sie für sich und die DHK seit 2017 die Einhebung von Kautionen bzw. Bankgarantien beschlossen hatte und einen entsprechenden Vertragspunkt in den Musterverträgen vorsah. Der RH stellte jedoch kritisch fest, dass eine Kaution lediglich in einem einzigen Vertrag vereinbart wurde. Er wertete die Zusage der via donau positiv, zukünftig Kautionen gemäß den Vorgaben einzuheben.

Der RH wiederholte seine Empfehlung an die via donau, bei künftigen Bestandverträgen eine Kaution bzw. eine Bankgarantie zur Sicherstellung allfälliger Ansprüche der öffentlichen Hand gegenüber Dritten bzw. den Bestandnehmern vorzusehen. Dies hätte nicht nur bei Neuverträgen zu erfolgen, sondern auch bei allfälligen Vertragsverlängerungen.

- (b) Die Stadt Wien setzte die Empfehlung des RH teilweise um, weil sie zwar für Bestandverträge, die nach Abschluss des Projekts „Liegenschaften NEU“ erstellt werden, die standardmäßige Einführung von Kautionen zusagte, im einzigen gewerblichen Bestandvertrag im überprüften Zeitraum jedoch keine Kaution vorsah.

Der RH empfahl der Stadt Wien, für den künftigen Abschluss gewerblicher Bestandverträge jedenfalls eine Kaution bzw. eine Bankgarantie zur Sicherstellung allfälliger Ansprüche der öffentlichen Hand gegenüber Dritten bzw. den Bestandnehmern vorzusehen. Dies hätte nicht nur bei Neuverträgen zu erfolgen, sondern auch bei allfälligen Vertragsverlängerungen.

- 18.3 (a) Laut Stellungnahme der via donau sei es – wie bereits dem RH mitgeteilt – erforderlich gewesen, vor Vorschreibung von Kautionen das Auftragsverwaltungssystem entsprechend zu programmieren. Dies sei bis August 2017 erfolgt. Seit damals seien Kautionen entsprechend einer internen Richtlinie vorgeschrieben worden.

- (b) Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die Empfehlung des RH in Umsetzung sei.

- 18.4 Der RH entgegnete der via donau, dass Vertragsgestaltungen nicht vorrangig von der Leistungsfähigkeit der elektronischen Datenverarbeitung der via donau abhängig sein sollten.

## Einzelfeststellungen

### „Schiffstation Wien City“

19.1 (1) Da 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, hatte der RH der via donau als geschäftsführende Stelle der DHK in seinem Vorbericht (TZ 23) empfohlen, bei einer künftigen Einräumung von Baurechten eine Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Bauzinshöhe vorzunehmen.

(2) Die via donau hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass eine Verkehrswertermittlung im Anlassfall eingeholt werde.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass sich für die via donau weder bei ihren eigenen Verträgen noch bei denen für die DHK ein Anwendungsfall für eine Verkehrswertermittlung ergeben hatte. Die via donau sicherte zu, in einem sich ergebenden Anlassfall empfehlungsgemäß eine Verkehrswertermittlung vorzunehmen.

19.2 Die via donau setzte die Empfehlung des RH insofern um, dass sie zwar mangels eines Anwendungsfalles für ihre eigenen Verträge und die der DHK keine Verkehrswertermittlung vorzunehmen hatte, aber für zukünftige Anlassfälle die Vornahme einer solchen zusicherte.

Der RH hielt daher seine Empfehlung an die via donau, bei einer künftigen Einräumung von Baurechten eine Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Bauzinshöhe vorzunehmen, aufrecht.

### „Badeschiff“

20.1 (1) Der RH hatte bei seiner vorangegangenen Gebarungsüberprüfung festgestellt, dass im Jahr 2004 die DHK Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand einem Mitarbeiter der damals zuständigen Abteilung Wasserstraßen im Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie 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 hatte selbst nur einen Bruchteil des von ihm durch Weitervermietung eingenommenen Betrags zu entrichten.

Daraufhin hatte der RH der via donau in seinem Vorbericht (TZ 26) empfohlen, sicherzustellen, dass künftig Konsensträger eines Ländenrechts die DHK selbst ist und in weiterer Folge eine Weitergabe an Private vertraglich vereinbart werden kann.

(2) Die via donau hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass die Empfehlung grundsätzlich so umgesetzt werde. Beim Badeschiff gebe es einen Kurienbeschluss (auf Antrag der Kurie Wien), dass der Bestandnehmer die Stadt Wien – MA 45 Inhaber der Bewilligung sei.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass bezüglich des Badeschiffs auf der Grundlage eines Kurienbeschlusses der DHK die Stadt Wien Inhaber des Ländenrechts war.

20.2 Die via donau setzte die Empfehlung des RH um, weil die Stadt Wien als Kurie der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz Inhaber des Ländenrechts war.

### „Glashaus“

21.1 (1) Für ein am linken Ufer des Donaukanals errichtetes Gebäude („Glashaus“), das in der Verwaltung der MA 42 gestanden hatte, hatte diese einen Bestandvertrag mit einer Gesellschaft des Badeschiffbetreibers abgeschlossen, obwohl kein schriftlicher Vertrag zwischen der MA 42 und der grundverwaltenden DHK bestanden hatte. Die Kurien der DHK hatten sich im Jahr 2010 für die Ausarbeitung einer vertraglichen Regelung über den Bestand des Glashauses zwischen der DHK und der Stadt Wien ausgesprochen, eine Vereinbarung kam jedoch bis zur vorangegangenen Gebärungsüberprüfung des RH nicht zustande.

Der RH hatte daher der via donau als Geschäftsstelle der DHK in seinem Vorbericht (TZ 28) empfohlen, einen Bestandvertrag über das „Glashaus“ entsprechend den aktuellen Richtsätzen bzw. Tariflisten abzuschließen.

(2) Nach Mitteilung der via donau im Nachfrageverfahren sei ein Räumungsverfahren zwischen Stadt Wien und dem Betreiber anhängig.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass betreffend das „Glashaus“ ein Räumungsverfahren zwischen der Stadt Wien und dem Betreiber anhängig war. Die via donau als Geschäftsstelle der DHK schloss bisher noch keinen Vertrag mit der MA 42 ab, weil das Räumungsverfahren noch nicht abgeschlossen war und die DHK deshalb noch keine Entscheidung über den Vertrag mit der MA 42 traf.

21.2 Die via donau setzte die Empfehlung des RH nicht um, wobei dies durch ein laufendes Räumungsverfahren zwischen der Stadt Wien und dem Betreiber bedingt war.

Der RH empfahl der via donau, nach Abschluss des gerichtlichen Verfahrens einen Bestandvertrag über das „Glashaus“ entsprechend den aktuellen Richtsätzen bzw. Tariflisten abzuschließen.

- 21.3 Laut Stellungnahme der via donau sei das Thema „Glashaus“ und die weitere Vorgehensweise innerhalb der Kurien intensivst diskutiert worden. Nachdem ein Räumungsverfahren zwischen der Stadt Wien und dem Betreiber anhängig sei, habe bislang innerhalb der DHK keine Einstimmigkeit für den Abschluss eines Neuvertrags erzielt werden können. Die via donau als geschäftsführende Stelle der DHK habe deren Beschlüsse operativ umzusetzen. Nachdem kein einstimmiger Beschluss gefasst worden sei, habe die via donau einen Vertrag nach den aktuellen Richtsätzen zwischen der DHK und der Stadt Wien nicht umsetzen können.

### „Spittelau“

- 22.1 (1) In einem Bestandvertrag der via donau war dem Bestandnehmer unter anderem jede entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung des Gebrauchs der Flächen an Dritte ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch den Bestandgeber untersagt.

Da es in diesem Fall zum einen zu einer Bewirtschaftung der Bestandsfläche durch einen Dritten gekommen war, zum anderen der Vertragspartner mit einer anderen Gesellschaft verschmolzen und aus dem Firmenbuch gelöscht wurde und darüber kein Schriftverkehr oder diesbezügliche allfällige Zustimmungen der via donau vorlagen, hatte der RH der via donau in seinem Vorbericht (TZ 29) empfohlen, im Sinne der Vereinbarungen in ihren Bestandverträgen, Überlassungen der Flächen an Dritte zu prüfen und – bei allfälliger Zustimmung – schriftlich zu dokumentieren.

(2) Nach Mitteilung der via donau im Nachfrageverfahren enthalte der Vertragsstandard seit 2016 eine entsprechende Klausel.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass der Vertragsstandard der via donau seit 2016 eine entsprechende Klausel enthielt, dass Überlassungen von Liegenschaften an Dritte zu prüfen und entsprechend zu dokumentieren seien.

- 22.2 Die via donau setzte die Empfehlung des RH um, indem sie die Verpflichtung, Überlassungen an Dritte zu prüfen und entsprechend schriftlich zu dokumentieren, seit 2016 in ihren Vertragsstandard aufnahm.

### „Strandbar Herrmann“

- 23.1 (1) Der RH hatte bei seiner vorangegangenen Gebarungsüberprüfung festgestellt, dass die Stadt Wien einem Bestandnehmer Wasserzuleitung und Abwasserkanalleitungen sowie diverse Infrastruktur sowie den Wasserbezug auf ihre Kosten zur Verfügung gestellt hatte. Die DHK hatte den Aufwand für die Sanierung des Geländers der Rampe im Herrmannpark im Jahr 2009 zu tragen.

Der RH hatte der via donau und der Stadt Wien in seinem Vorbericht (TZ 31) empfohlen, bei Kosten, die in ursächlichem, direktem Zusammenhang mit der Nutzung durch die Bestandnehmer stehen, eine Kostenbeteiligung der Bestandnehmer festzulegen.

(2) (a) Die via donau hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass die Empfehlung weder für die via donau noch für die DHK zutreffend sei, weil der Bestandnehmer die Investitionen auf eigene Rechnung durchgeführt hatte.

(b) Nach Mitteilung der Stadt Wien im Nachfrageverfahren werde die Empfehlung seitens der MA 45 umgesetzt.

(3) Der RH stellte nunmehr Folgendes fest:

(a) Die via donau hielt fest, dass sich bei ihr zu dieser Empfehlung des RH kein Anwendungsfall ergeben hätte, da sie sowohl für sich als auch für die DHK in keinem Fall eine Beteiligung an Investitionskosten zugunsten eines Bestandnehmers vorgenommen habe.

(b) Die Stadt Wien führte laut Angaben der MA 45 seit April 2015 keine Investitionen für Bestandnehmer durch. Sie sagte für den Fall, dass Investitionen im Zusammenhang mit einem Bestandvertrag notwendig würden, ein empfehlungsgemäßes Vorgehen zu.

23.2 Die via donau und die Stadt Wien setzten die Empfehlung um, indem sie weder für sich noch für die DHK Investitionen vornahmen, die einen Sondervorteil für einen Bestandnehmer darstellten.

### „Sonntagsregelung“

24.1 (1) Durch eine im Jahr 1998 gewährte Regelung, wetterabhängige Reduktionen des Bestandzinses vorzusehen, hatte die Stadt Wien einen Teil des unternehmerischen Risikos der Bestandnehmer übernommen. Ferner hatten die gewährten Bestandzinsreduktionen für unterschiedliche Bestandzinsniveaus auf vergleichbaren Flächen gesorgt.

Der RH hatte daher der WGM in seinem Vorbericht (TZ 33) empfohlen, darauf hinzuwirken, die Bestandzinse jener Bestandnehmer, die von der wetterabhängigen Reduktion des Bestandzinses profitieren, an die Richtsätze bzw. das Marktniveau anzupassen.

(2) Nach Mitteilung der WGM im Nachfrageverfahren seien zwischenzeitlich alle Bestandzinse mit wetterabhängigen Regelungen durch die WGM aufgekündigt worden.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass sämtliche Verträge mit den sogenannten „Sonnentagsregelungen“ einvernehmlich aufgelöst wurden.

24.2 Die WGM setzte die Empfehlung des RH um, indem sie sämtliche Verträge mit den sogenannten „Sonnentagsregelungen“ einvernehmlich auflöste.

## Schlussempfehlungen

25 Der RH stellte fest, dass

- die via donau von insgesamt 21 überprüften Empfehlungen sieben umsetzte, neun teilweise und eine nicht umsetzte; für vier Empfehlungen bestand kein Anwendungsfall;
- die Stadt Wien von insgesamt 15 überprüften Empfehlungen acht umsetzte und vier teilweise umsetzte; für drei Empfehlungen bestand kein Anwendungsfall;
- für die eine überprüfte Empfehlung der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH kein Anwendungsfall bestand;
- die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH die überprüfte Empfehlung umsetzte.

Umsetzungsgrad der Empfehlungen des Vorberichts Reihe Bund 2016/4 und Wien 2016/2			
Vorbericht		Follow-up-Überprüfung	
TZ	Empfehlungsinhalt	TZ	Umsetzungsgrad
<b>via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft m.b.H.</b>			
10	vertragliches Überbinden einer Versicherungspflicht an die Bestandnehmer der Liegenschaften	3	teilweise umgesetzt
10	umfassendes Formulieren der Schad- und Klagloshaltungsverpflichtung des Bestandnehmers mit Geltung in allen Fällen, in denen der Bestandgeber durch Obliegenheits- oder Pflichtverletzungen des Bestandnehmers den Ansprüchen Dritter ausgesetzt ist	4	umgesetzt
14	Ausschreibung oder transparente Interessentensuche 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	5	teilweise umgesetzt
15	Nachvollziehbarkeit der in den Bestandverträgen vereinbarten Entgelte durch Erstellung eines Berechnungsblatts als Anlage zum jeweiligen Vertrag	6	teilweise umgesetzt
16	Abstimmen der Entgelte und Tarife für vergleichbare Nutzungskategorien auf Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand durch die Bestandgeber	7	teilweise umgesetzt
16	Evaluierung der Richtsätze auf Marktkonformität bezüglich der Entgelte und Tariflisten; Heranziehen von Indikatoren, wie dem Bodenwert oder vergleichbare Regelungen, wie das Gebrauchsabgabegesetz, zur Erzielung eines marktkonformen Entgelts	8	teilweise umgesetzt
17	Vereinbaren einer richtlinienkonformen und einheitlichen Umsatzbeteiligung in angemessener Höhe für die Bestandnehmer bei künftigen Vertragsvereinbarungen	9	teilweise umgesetzt
17	lückenlose Übermittlung der vereinbarten Umsatzmeldungen durch die Bestandgeber für vollständige Berechnung des Bestandzinses; einheitliches Festlegen der Umsatzbezugsgrößen sowie der Form der Übermittlung	10	teilweise umgesetzt
17	Vorsehen der Vorlage der Umsatzsteuerbescheide und Einsichtsrecht in die Buchhaltung der Bestandnehmer in den Verträgen	11	teilweise umgesetzt
18	kein Abschluss unbefristeter Bestandverträge auf Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand, sofern diese nicht eine Kündigungsmöglichkeit für den Bestandgeber zu kurzfristigen Bedingungen (etwa eine Kündigungsfrist von drei Monaten) vorsehen	12	umgesetzt
18	angemessene Befristung bzw. gleiche Rechte und Pflichten für beide Seiten in den Bestandverträgen, die aufgrund vorzunehmender Investitionen die wirtschaftlichen Interessen der Bestandnehmer sichern sollten und im beiderseitigen Interesse liegen	13	umgesetzt

Umsetzungsgrad der Empfehlungen des Vorberichts Reihe Bund 2016/4 und Wien 2016/2			
Vorbericht		Follow-up-Überprüfung	
TZ	Empfehlungsinhalt	TZ	Umsetzungsgrad
18, 23	keine Zuerkennung von Vormietrechten oder anderen Sonderrechten ohne erkennbare Begründung oder Gegenwert	14	kein Anwendungsfall
19	vollständiges Einholen der Informationen über die Weitergabe von Flächen, Überprüfen der Verträge hinsichtlich der Angemessenheit des Bestandzinses und gegebenenfalls Anpassen der Verträge	15	kein Anwendungsfall
19	Information des Bestandnehmers an den Bestandgeber über die wesentlichen Vertragsinhalte allfälliger Weitergabeverhältnisse (inklusive Zusatz- oder Nebenabreden)	16	umgesetzt
19	Miteinbeziehen bekannter Unterbestandnehmer bei der Entscheidung über allfällige Vertragsverlängerungen mit einem Bestandnehmer im Rahmen der Interessentensuche zur Erlösmaximierung für die öffentliche Hand	17	kein Anwendungsfall
20	Kautions- bzw. Bankgarantie zur Sicherstellung allfälliger Ansprüche der öffentlichen Hand gegenüber Dritten bzw. den Bestandnehmern bei künftigen Bestandverträgen	18	teilweise umgesetzt
23	Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Bauzinshöhe bei einer künftigen Einräumung von Baurechten	19	kein Anwendungsfall
26	die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz als Konsensträger eines Ländenrechts fixieren und vertragliche Vereinbarung einer Weitergabe an Private ermöglichen	20	umgesetzt
28	Abschließen eines Bestandvertrags über das „Glashaus“ entsprechend den aktuellen Richtsätzen bzw. Tariflisten	21	nicht umgesetzt
29	Prüfen von Flächenüberlassungen an Dritte und bei Zustimmung schriftliches Dokumentieren im Sinne der Vereinbarungen in den Bestandverträgen	22	umgesetzt
31	Festlegen einer Kostenbeteiligung der Bestandnehmer bei Kosten, die in ursächlichem, direktem Zusammenhang mit der Nutzung durch die Bestandnehmer stehen	23	umgesetzt
<b>Stadt Wien</b>			
14	Ausschreibung oder transparente Interessentensuche 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	5	teilweise umgesetzt
15	Nachvollziehbarkeit der in den Bestandverträgen vereinbarten Entgelte durch Erstellung eines Berechnungsblatts als Anlage zum jeweiligen Vertrag	6	umgesetzt
16	Abstimmen der Entgelte und Tarife für vergleichbare Nutzungskategorien auf Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand durch die Bestandgeber	7	teilweise umgesetzt
16	Evaluierung der Richtsätze auf Marktkonformität bezüglich der Entgelte und Tariflisten; Heranziehen von Indikatoren, wie dem Bodenwert oder vergleichbarer Regelungen, wie das Gebrauchsabgabegesetz, zur Erzielung eines marktkonformen Entgelts	8	teilweise umgesetzt
17	Vereinbaren einer richtlinienkonformen und einheitlichen Umsatzbeteiligung in angemessener Höhe für die Bestandnehmer bei künftigen Vertragsvereinbarungen	9	umgesetzt
17	lückenlose Übermittlung der vereinbarten Umsatzmeldungen durch die Bestandgeber für vollständige Berechnung des Bestandzinses; einheitliches Festlegen der Umsatzbezugsgrößen sowie der Form der Übermittlung	10	umgesetzt
17	Vorsehen der Vorlage der Umsatzsteuerbescheide und Einsichtsrecht in die Buchhaltung der Bestandnehmer in den Verträgen	11	umgesetzt
18	kein Abschluss unbefristeter Bestandverträge auf Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand, sofern diese nicht eine Kündigungsmöglichkeit für den Bestandgeber zu kurzfristigen Bedingungen (etwa eine Kündigungsfrist von drei Monaten) vorsehen	12	umgesetzt
18	angemessene Befristung bzw. gleiche Rechte und Pflichten für beide Seiten in den Bestandverträgen, die aufgrund vorzunehmender Investitionen die wirtschaftlichen Interessen der Bestandnehmer sichern sollten und im beiderseitigen Interesse liegen	13	kein Anwendungsfall

Umsetzungsgrad der Empfehlungen des Vorberichts Reihe Bund 2016/4 und Wien 2016/2			
Vorbericht		Follow-up-Überprüfung	
TZ	Empfehlungsinhalt	TZ	Umsetzungsgrad
18, 23	keine Zuerkennung von Vormietrechten oder anderen Sonderrechten ohne erkennbare Begründung oder Gegenwert	14	kein Anwendungsfall
19	vollständiges Einholen der Informationen über die Weitergabe von Flächen, Überprüfen der Verträge hinsichtlich der Angemessenheit des Bestandzinses und gegebenenfalls Anpassen der Verträge	15	umgesetzt
19	Information des Bestandnehmers an den Bestandgeber über die wesentlichen Vertragsinhalte allfälliger Weitergabeverhältnisse (inklusive Zusatz- oder Nebenabreden)	16	umgesetzt
19	Miteinbeziehen bekannter Unterbestandnehmer bei der Entscheidung über allfällige Vertragsverlängerungen mit einem Bestandnehmer im Rahmen der Interessensuche zur Erlösmaximierung für die öffentliche Hand	17	kein Anwendungsfall
20	Kautions- bzw. Bankgarantie zur Sicherstellung allfälliger Ansprüche der öffentlichen Hand gegenüber Dritten bzw. den Bestandnehmern bei künftigen Bestandverträgen	18	teilweise umgesetzt
31	Festlegen einer Kostenbeteiligung der Bestandnehmer bei Kosten, die in ursächlichem, direktem Zusammenhang mit der Nutzung durch die Bestandnehmer stehen	23	umgesetzt
<b>Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH</b>			
18, 23	keine Zuerkennung von Vormietrechten oder anderen Sonderrechten ohne erkennbare Begründung oder Gegenwert	14	kein Anwendungsfall
<b>Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH</b>			
33	Hinwirken auf eine Anpassung der Bestandzinse jener Bestandnehmer, die von der wetterabhängigen Reduktion des Bestandzinses profitieren, an die Richtsätze bzw. das Marktniveau	24	umgesetzt

Anknüpfend an den Vorbericht hob der RH die teilweise oder nicht umgesetzten Empfehlungen hervor:

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

- (1) Den Bestandnehmern der Liegenschaften wäre eine Versicherungspflicht vertraglich zu überbinden. (TZ 3)
- (2) Das Prinzip der Interessentensuche wäre hinsichtlich ihrer Bestandverträge mit gewerblicher Nutzung und jener der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz grundsätzlich anzuwenden. (TZ 5)
- (3) Aus den beigelegten Berechnungsblättern sollte die Nachvollziehbarkeit der in den Verträgen vereinbarten Entgelte gegeben sein. Diese sollten zumindest die für die Berechnung herangezogenen Flächen sowie den verwendeten Quadratmeterpreis beinhalten. Weiters wären bei einem umsatzabhängigen Entgelt der Prozentsatz der Beteiligung sowie allfällige Abschläge samt Begründung anzuführen. (TZ 6)
- (4) Die Abstimmung der Tarife wäre nicht nur in ihren jeweils eigenen Bereichen zu gewährleisten, sondern auch eine Harmonisierung der Tarifgestaltung in vergleichbaren Bereichen anzustreben und umzusetzen; dies insbesondere dann, wenn eine Aufteilung der nicht mehr für den Kernzweck der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz benötigten Liegenschaften im Rahmen des Projekts „DHK neu“ nicht gelingen sollte. (TZ 7)
- (5) Für alle Zuständigkeitsbereiche wären auf Basis der durchgeführten Evaluierung bzw. auf einer ausgewogenen und schlüssigen fachlichen Grundlage nachvollziehbare Tarife festzulegen. (TZ 8)
- (6) Die Tarife wären auf konkrete Vertragsabschlüsse in nachvollziehbarer und widerspruchsfreier Art und Weise anzuwenden. (TZ 9)
- (7) Die in den Vertragsvorlagen enthaltenen vertraglichen Bestimmungen wären hinsichtlich der Umsatzübermittlung sowie der damit verbundenen Vertragsstrafe – bei nicht rechtzeitiger oder unvollständiger Übermittlung – künftig mit allen Bestandnehmern zu vereinbaren. Weiters wäre auf eine rechtzeitige Übermittlung der Umsatzmeldungen durch die Bestandgeber zu achten und bei einer Nichteinhaltung von Fristen wären die Erinnerungsschreiben ehestmöglich zu versenden und die vertraglich vereinbarten Vertragsstrafen zu verhängen. (TZ 10)

- (8) Die in den Vertragsvorlagen enthaltenen vertraglichen Bestimmungen wären hinsichtlich der Vorlage des Umsatzsteuerbescheids und des Einsichtsrechts in die Buchhaltung des Bestandnehmers künftig mit allen Bestandnehmern zu vereinbaren. Dies sollte nicht nur bei Neuverträgen der Fall sein, sondern auch bei allfälligen Vertragsverlängerungen. (TZ 11)
- (9) Bei allfälligen zukünftigen Weitergaben von Bestandsflächen wären Informationen darüber vollständig einzuholen und die Bestandverträge hinsichtlich der Angemessenheit des Bestandzinses zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. (TZ 15)
- (10) Bei der Entscheidung über allfällige Vertragsverlängerungen mit einem Bestandnehmer wären im Rahmen der Interessentensuche auch bekannte Unterbestandnehmer miteinzubeziehen, um so Möglichkeiten zur Erlösmaximierung für die öffentliche Hand auszuschöpfen. (TZ 17)
- (11) Bei künftigen Bestandverträgen wäre eine Kautions- bzw. eine Bankgarantie zur Sicherstellung allfälliger Ansprüche der öffentlichen Hand gegenüber Dritten bzw. den Bestandnehmern vorzusehen. Dies hätte nicht nur bei Neuverträgen zu erfolgen, sondern auch bei allfälligen Vertragsverlängerungen. (TZ 18)
- (12) Bei einer künftigen Einräumung von Baurechten wäre eine Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Bauzinshöhe vorzunehmen. (TZ 19)
- (13) Nach Abschluss des gerichtlichen Verfahrens wäre ein Bestandvertrag über das „Glashaus“ entsprechend den aktuellen Richtsätzen bzw. Tariflisten abzuschließen. (TZ 21)

## Stadt Wien

- (14) Das Prinzip der Interessentensuche wäre hinsichtlich der Bestandverträge mit gewerblicher Nutzung grundsätzlich anzuwenden. (TZ 5)
- (15) Die Abstimmung der Tarife wäre nicht nur in den jeweils eigenen Bereichen zu gewährleisten, sondern auch eine Harmonisierung der Tarifgestaltung in vergleichbaren Bereichen anzustreben und umzusetzen; dies insbesondere dann, wenn eine Aufteilung der nicht mehr für den Kernzweck der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz benötigten Liegenschaften im Rahmen des Projekts „DHK neu“ nicht gelingen sollte. (TZ 7)
- (16) Für alle Zuständigkeitsbereiche wären nach Abschluss der Evaluierung auf einer ausgewogenen und schlüssigen fachlichen Grundlage nachvollziehbare Tarife festzulegen. (TZ 8)

- (17) Verträge, 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 13)
- (18) Bei der Entscheidung über allfällige Vertragsverlängerungen mit einem Bestandnehmer wären im Rahmen der Interessentensuche auch bekannte Unterbestandnehmer miteinzubeziehen, um so Möglichkeiten zur Erlösmaximierung für die öffentliche Hand auszuschöpfen. (TZ 17)
- (19) Für den künftigen Abschluss gewerblicher Bestandverträge wäre jedenfalls eine Kautions- bzw. Bankgarantie zur Sicherstellung allfälliger Ansprüche der öffentlichen Hand gegenüber Dritten bzw. den Bestandnehmern vorzusehen. Dies hätte nicht nur bei Neuverträgen zu erfolgen, sondern auch bei allfälligen Vertragsverlängerungen. (TZ 18)

via donau – Österreichische Wasserstraßen-  
Gesellschaft m.b.H.; Stadt Wien; Wiener Donauraum  
Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH

- (20) Von der Zuerkennung von Vormietrechten oder anderen Sonderrechten an Bestandnehmer ohne erkennbare Begründung oder Gegenwert wäre abzu-  
sehen. (TZ 14)



**Rechnungshof  
Österreich**

Wien, im Juni 2019

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker

## Anhang

### Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger

Anmerkung: Im Amt befindliche Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger in **Fettdruck**

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

#### Aufsichtsrat

##### Vorsitz

Dr. Alice Epler

(2. August 2011 bis 12. April 2018)

**Dr. Friedrich Helml**

(seit 12. April 2018)

##### Stellvertretung

Ferry Elsholz

(14. Dezember 2007 bis 12. April 2018)

**Oberrat Wolfgang Kieslich**

(seit 12. April 2018)

#### Geschäftsführung

**Dipl.-Ing. Hans-Peter Hasenbichler**

(seit 1. Jänner 2010)

## Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

### Aufsichtsrat

#### Vorsitz

**Dipl.-Ing. Dr. Franz Oberndorfer**

(seit 23. März 2012)

#### Stellvertretung

**Mag. Brigitte Gruber-Spiske**

(seit 23. März 2012)

### Geschäftsführung

**Ing. Martin Jank**

(seit 23. Oktober 2007)

## Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH

### Geschäftsführung

**Dr. Ronald Schrems**

(seit 27. Juni 2003)

**Ing. Mag. Michael Rapberger**

(seit 1. Oktober 2014)





R  
—  
H

