

BERICHT ÜBER DIE EINSCHAU IN DIE GESTION DER WOHNUNGSMIETEN BEI DER INNSBRUCKER IMMOBILIEN GMBH & CO KG

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die Einschau in die Gestion der Wohnungsmieten bei der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG vom 31.5.2010 eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 8.6.2010 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 31.5.2010, Zl. KA-02036/2010, ist allen Klubobleuten zugegangen; zusätzlich wird auf die Möglichkeit jedes Gemeinderates, den Bericht bei den Akten zum Gemeinderat oder in der Mag. Abteilung I, Kanzlei für Gemeinderat und Stadtsenat einzusehen, verwiesen.

1 Prüfungsauftrag

Prüfkompetenz

Die Kontrollabteilung ist gemäß § 74 Abs. 2 lit. c IStR u.a. beauftragt, die Gebarung jener Unternehmungen zu prüfen, an denen die Stadtgemeinde Innsbruck allein oder auch gemeinsam mit anderen prüfpflichtigen Rechtsträgern mit mindestens 50 % des Kapitals beteiligt ist. In Wahrnehmung dieses gesetzlichen Auftrages hat die Kontrollabteilung eine Einschau in die Gestion der Wohnungsmieten bei der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG (folgend auch kurz IIG & Co KG genannt) durchgeführt. Abgesehen von der angesprochenen Bestimmung im IStR ist die Prüfkompetenz der städt. Kontrollabteilung auch im Gesellschaftsvertrag verankert.

Prüfgegenstand

Den Schwerpunkt der Prüfung bildeten sämtliche Facetten der (Haupt)Mietzinsbildung für Wohnungen, welche die IIG & Co KG im Rahmen der Vermietung ihrer Bestandsobjekte tangieren. Im Zuge der Einschau wurden stichprobenartig diverse Mietberechnungen verifiziert und in die einschlägigen Unterlagen Einsicht genommen. Dies erfolgte entweder anhand willkürlich ausgesuchter Mietobjekte oder auf der Grundlage von Auffälligkeiten, welche sich bei einer Plausibilitätsprüfung von zur Verfügung gestandenen Auswertungen ergeben haben.

Personenbezogene Bezeichnungen in diesem Bericht wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit und leichten Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform formuliert und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

Anhörungsverfahren

Das gemäß § 52 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Magistrates der Landeshauptstadt Innsbruck (MGO) festgelegte Anhörungsverfahren ist durchgeführt worden.

Die IIG & Co KG hielt eingangs ihrer abgegebenen Stellungnahme fest, dass der Bericht der Kontrollabteilung zum Anlass genommen wird (und auch bereits vor Beginn der Prüfung beabsichtigt war), sämtliche

Mietverhältnisse bzw. Mietzinse einer eingehenden Prüfung zu unterziehen. Dabei würde es sich um ein längerfristiges Projekt handeln, wobei der Zeitpunkt des Abschlusses noch nicht abgeschätzt werden könne. Die IIG & Co KG gehe jedoch davon aus, dass in diesem Zuge die im Bericht aufgeworfenen Fragestellungen bzw. Empfehlungen aufgearbeitet bzw. gelöst würden.

Weiters ersuchte die Geschäftsführung der IIG & Co KG aus datenschutzrechtlichen Überlegungen die weitere Vorgangsweise dergestalt vorzunehmen, dass aus den Ausführungen des gegenständlichen Berichtes kein Bezug zu konkreten Mietern hergestellt werden kann. Aus diesem Grund nahm die Kontrollabteilung in diesem Bericht eine Anonymisierung der überprüften Mietverhältnisse vor.

2 Rechtliche Grundlagen

Rechtsquellen

Die wesentlichen Rechtsquellen des Mietrechtes in Österreich bilden das ABGB und das MRG.

ABGB

Die Überlassung einer Wohnung in Miete war ursprünglich nur im 25. Hauptstück des ABGB geregelt. Dort sind neben den grundlegenden Bestimmungen über den Abschluss von Verträgen auch die Vorschriften über den Bestandvertrag enthalten. Bezüglich der zulässigen Höhe des Mietzinses enthält das ABGB aber keine Regelung. Dieser kann von den Mietvertragsparteien frei vereinbart werden, sofern nicht gegen die guten Sitten, die Regeln betreffend die Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes und das Wucherverbot verstoßen wird.

MRG

Außerhalb des ABGB ist die Mietengesetzgebung heute bestimmt durch das MRG. Es ist mit 1. Jänner 1982 in Kraft getreten und bezieht sich auf Mietverhältnisse an Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen und Geschäftsräumlichkeiten sowie an mitgemieteten Haus- oder Grundflächen.

Anwendungsbereiche

Das MRG ist nicht für alle Mietverhältnisse gleichermaßen gültig. Unterschieden wird zwischen Vollanwendung, Teilanwendung und Nichtanwendung. Das System orientiert sich dabei grundsätzlich nach der Art des Objektes und/oder nach dem Datum der Baubewilligung des Gebäudes bzw. des Mietgegenstandes.

In welches dieser drei „Segmente“ des Mietrechtes ein Mietverhältnis fällt, richtet sich nach den relativ umfangreichen Regeln des § 1 MRG. Als Faustregel lässt sich sagen, dass

- die Miete von Wohnungen in vor dem Ende des Zweiten Weltkrieges errichteten Mehrparteienhäusern zumeist dem Vollanwendungsbereich,
- die Miete von Wohnungen in nicht geförderten Neubauten und von Wohnungen in Neubauten, die in Wohnungseigentum stehen, meist dem Teilanwendungsbereich

des MRG unterliegen.

Nach dem 31. Dezember 2001 abgeschlossene Mietverträge über Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten sind von der Anwendung des MRG zur Gänze ausgenommen.

Der wesentliche Unterschied zwischen den drei Segmenten des Mietrechtes besteht darin, dass zugunsten der Mieter

- im Vollanwendungsbereich des MRG ein Preisschutz und ein Beendigungs- bzw. Kündigungsschutz,
- im Teilanwendungsbereich des MRG nur der Beendigungs- bzw. Kündigungsschutz und im
- Vollaussnahmebereich des MRG weder ein spezieller gesetzlicher Preisschutz noch ein spezieller Beendigungs- bzw. Kündigungsschutz

besteht.

3 Mietzinsarten

3.1 Allgemeines

Mietzins

Der Mietzins ist jenes Entgelt, welches ein Mieter für die Überlassung des Mietgegenstandes zu entrichten hat. Der Mietzins für Hauptmietwohnungen besteht aus dem Hauptmietzins, den Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und der USt.

Für die Beurteilung der Frage, welcher (Haupt-)Mietzins bei einem bestimmten Mietverhältnis zulässig ist, ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgebend. Die jeweils vereinbarte Miete muss den zu diesem Zeitpunkt geltenden rechtlichen Bestimmungen entsprechen.

Die Mietzinsbildung bei der IIG & Co KG erfolgt i.d.R. nach dem MRG bzw. wenn es sich um geförderte Wohnungen handelt, unter Beachtung der in den Förderungsgesetzen vorgesehenen Mietzinsbeschränkungen. Im Rahmen der von der Kontrollabteilung gezogenen Stichproben kamen fünf Hauptmietzinstypen zur Anwendung.

Wohnungsbestand IIG & Co KG per 1.1.2010

Aus den im Zuge der Prüfung zur Verfügung gestellten Auswertungen errechnete die Kontrollabteilung per 1.1.2010 einen Wohnungsbestand von insgesamt 5.816 Wohnungen, wovon 5.549 vermietet und 267 leer stehend waren.

Eine Aufteilung der per 1.1.2010 aktiven Wohnungsmietverhältnisse nach den jeweiligen Mietzinstypen ergab, dass dabei

- ca. 23 % auf Mietzinse nach § 45 MRG,
- ca. 24 % auf Kategoriemietzinse,

- ca. 24 % auf Richtwertmietzinse,
- ca. 22 % auf Wohnbauförderungsmieten und
- ca. 7 % auf angemessene Mietzinse bzw. Mietzinse nach freier Vereinbarung

entfielen.

Die Kontrollabteilung wies darauf hin, dass der dargestellte Wohnungsbestand per 1.1.2010 von ihr rechnerisch ermittelt worden ist. Eine tabellarische Darstellung über die exakte Anzahl des vermietbaren Wohnungs- (und Geschäftsräume-)bestandes der IIG & Co KG konnte der Kontrollabteilung letztlich nicht vorgelegt werden, bzw. wurde die Kontrollabteilung auf diverse Auswertungsmöglichkeiten verwiesen. Die Abstimmung der diesbezüglich relevanten Auswertungen – einerseits Listung aller aktiven Mietverhältnisse zzgl. Leerstehungen der Bestandnehmerbuchhaltung und andererseits Auswertung Wohnungsbestand über Objektmanagement – zeigte diverse Abweichungen.

Vor diesem Hintergrund empfahl die Kontrollabteilung, eine Abstimmung der beiden angesprochenen Auswertungen mit dem Ziel vorzunehmen, den in der IIG & Co KG vermietbaren Wohnungs- (und Geschäftsräume-)bestand transparent darzustellen. Im Anhörungsverfahren teilte die IIG & Co KG dazu mit, dass eine Abstimmung der beiden Auswertungen bereits veranlasst worden sei, geringfügige Abweichungen zwischen diesen beiden Darstellungen (bspw. scheinen Dienstwohnungen in der Auswertung der Bestandnehmerbuchhaltung nicht auf, während diese im Zahlenmaterial des Objektmanagements Berücksichtigung finden) allerdings schwer zu vermeiden wären. Sowohl der Geschäftsbereich Objektmanagement als auch der Geschäftsbereich Rechnungswesen wären bemüht, einen weitestgehenden Einklang im Datenbestand herzustellen.

3.2 Hauptmietzins bzw. Mietzins nach § 45 MRG

EVB

Mit Inkrafttreten des MRG wurde den Vermietern die Möglichkeit eingeräumt, bei vor dem 1.1.1982 abgeschlossenen Mietverträgen den Mietzins auf 2/3 der (Ur-)Kategorie anzuheben, indem die Differenz zwischen dem bisher gezahlten (niedrigeren) Mietzins und 2/3 des Kategoriemietzinses als „Erhaltungsbeitrag“ eingehoben wird.

Mit 1.1.1986 wurde dieser Erhaltungsbeitrag in einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) umgewandelt und mit 1.3.1994 in wesentlichen Punkten, bspw. durch den Wegfall der Rückerstattungspflicht des Vermieters bei nicht zweckentsprechender Verwendung innerhalb von 10 Jahren, geändert.

Mit der Mietrechtsnovelle 2001 wurde der bisherige EVB zu einem Bestandteil des Hauptmietzinses umgewandelt. Vermieter können seither bei vor dem 1.3.1994 abgeschlossenen Verträgen den Hauptmietzins

auf bestimmte Obergrenzen anheben, wenn der bisherige Hauptmietzins jeweils niedriger war. Das Ausmaß dieser Hauptmietzinsanhebung entspricht genau der Höhe des früheren EVB.

3.3. Kategoriemietzins

Ausstattungskategorien Der Kategoriemietzins bildet die Mietzinsobergrenze für Wohnungen, die nach ihrer Ausstattung in eine der 4 Kategorien (A, B, C, D) des MRG (§ 15 a) fallen und gilt für Mietverhältnisse, die zwischen 1.1.1982 und 28.2.1994 eingegangen wurden.

Indexanpassung Die Kategoriebeträge sind gesetzlich wertgesichert. Eine Indexanpassung wird vorgenommen, sobald der VPI um 5 % gestiegen ist. Die mit dem Index angepassten neuen Beträge werden mittels Verordnung vom BM für Justiz kundgemacht. Dies ist zuletzt mit Wirksamkeit vom 1.10.2008 geschehen. Seitens der IIG & Co KG ist die Erhöhung erst mit 1. Jänner 2009 realisiert worden, was mit der Vorlaufzeit für die Willensbildung zwischen Geschäftsführung und Politik, verbunden mit den erforderlichen Vorarbeiten durch die Bestandnehmerbuchhaltung (bspw. Verständigungsschreiben an die Mieter) begründet wurde. Internen Berechnungen der IIG & Co KG zufolge verursachte die verzögerte Geltendmachung der Wertsicherung einen Einnahmenausfall von rd. € 48,0 Tsd.

3.4 Richtwertmietzins

Maßgebliche Mietzinsbildungsnorm Mit 1.3.1994 wurde als zentrale Mietzinsbildungsnorm der Richtwertmietzins eingeführt. Er gilt für alle dem MRG unterliegenden Wohnungen der Ausstattungskategorie A, B oder C soweit nicht schon andere Mietzinsgrenzen greifen.

Lediglich für Wohnungen der Ausstattungskategorie D ist auch bei Mietvertragsabschlüssen ab dem 1.3.1994 der Kategoriemietzins gültig. Dabei wird unterschieden, ob es sich um eine Wohnung der Kategorie D in brauchbarem, d.h. zum sofortigen Bewohnen geeignet, oder unbrauchbarem Zustand handelt.

Mietrechtliche Normwohnung Der Richtwertmietzins ist ein angemessener Hauptmietzins mit einem feststehenden Ausgangswert (Richtwert). Dabei wird von einer mietrechtlichen Normwohnung (eine Wohnung der Ausstattungskategorie A, die sich in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage befindet) ausgegangen.

Zu- und Abschläge Da nicht alle Wohnungen, bei denen der Richtwertmietzins verlangt werden kann, der gesetzlich definierten Normwohnung entsprechen, muss jede einzelne Wohnung mit der Normwohnung verglichen werden. Bei einer besseren Ausstattung können Zuschläge zum Richtwert vorgenommen werden, umgekehrt sind wertvermindernde Abweichungen vom Standard der Normwohnung mit einem Abschlag vom Richtwert verbunden. Die mögliche Höhe der Zu- und Abschläge ist im Gesetz selbst nicht festgelegt, wie auch dazu führende Umstände nicht fix

katalogisiert sind. Abstriche vom Richtwert müssen auf jeden Fall wegen der niedrigeren Ausstattungskategorie gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bei der Vermietung von Wohnungen der Kategorie B (empfohlen 25 %) und C (empfohlen 50 %) vorgenommen werden.

Vorgaben durch Organ- beschlüsse

Im Zuge der Einführung des Richtwertzinses hat der StS mit Beschluss vom 19.7.1994 die damals zuständige MA IV ermächtigt, bei der Neuvermietung städt. Wohnungen, bei denen nach den Bestimmungen des novellierten MRG der Richtwert berechnet werden kann, ab 1.8.1994 diesen zu verlangen. Gleichzeitig sind die für die Ausstattungskategorie B und C empfohlenen Abschläge (25 % bzw. 50 %) festgelegt worden. Von der Erhebung von Zuschlägen (wie Lagezuschlag, Zuschlag für Balkone, Terrassen u.ä.) ist, mit Ausnahme eines Zuschlages für ein vorhandenes Dachbodenabteil in Höhe von 5 % des Richtwertzinses, Abstand genommen worden.

Weiters ist die MA IV mit Beschluss des StS vom 12.7.1995 beauftragt worden, bei der Neuvermietung von Wohnungen mit offenen Loggien, bei welchen der Mietzins nach den Bestimmungen des RichtWG zu bilden ist, den Mietzins für die Fläche der Loggia nicht anhand des Richtwertes, sondern auf Basis des jeweils gültigen Satzes für die Ausstattungskategorie C zu berechnen.

In einer Sitzung des Verwaltungsausschusses der GVI (dem Vorläufer der heutigen IIG-Unternehmungen) vom 20.10.1999 wurde aufgrund der aufgetretenen Vergabeproblematik im Zusammenhang mit der ungünstigen Raumstruktur von Großwohnungen der Ausstattungskategorie A im Bereich des alten Olympischen Dorfes die Einführung eines „Strukturabschlages“ in der Höhe von 10 % des Richtwertes ab 1.1.2000 beschlossen.

Individuelle Zu- und Abschläge

Neben den obligatorischen Kategorieabschlägen und dem vom Verwaltungsausschuss der GVI beschlossenen Strukturabschlag hat die IIG & Co KG im Rahmen der Mietzinsberechnung immer wieder auch individuelle Abstriche und fallweise Zuschläge berücksichtigt. Die Gründe hierfür waren jedoch großteils nur unzureichend dokumentiert und die diesbezügliche Vorgangsweise schriftlich nicht geregelt. Dies erfolgte erst durch den kfm. Prokuristen in Form eines Aktenvermerkes vom 6.8.2009. Die Kontrollabteilung stellte fest, dass in diesem Rahmen auch ein Zuschlag für Terrassenflächen vorgesehen worden ist, was jedoch dem seinerzeitigen Willen des StS (keine Zuschlagserhebung ausgenommen für ein Dachbodenabteil) widerspricht. Weiters vertrat die Kontrollabteilung die Meinung, dass die Festlegung grundsätzlicher Vorgangsweisen dem Aufgabenbereich des Geschäftsführers zuzurechnen ist und außerdem dem AR zur Kenntnis gebracht werden sollte.

Indexierung

Die Richtwerte werden für jedes Bundesland gesondert ermittelt und die entsprechenden Beträge mittels Verordnung vom BM für Justiz festgesetzt. Sie wurden in der Vergangenheit jährlich (i.d.R. zum 1.4.) der Veränderung des VPI angepasst. Die letzte Richtwertsteigerung erfolgte mit 1.4.2010 und findet künftig nur mehr im Zweijahresrhythmus statt.

Umsetzung

Eine Überprüfung, inwieweit die gesetzlich vorgenommenen Indexanpassungen von der IIG & Co KG bzw. deren Vorgängern umgesetzt worden sind, zeigte, dass diese Erhöhungen durch die damalige Miet- und Pachtzinsstelle regelmäßig bis zum Jahr 1997 realisiert worden sind. Der zu diesem Zeitpunkt (ab 1.4.) gültige Richtwert für Tirol betrug € 4,78/m².

Mietzinse für nach dem 1.4.1998 abgeschlossene und nunmehr im Zuständigkeitsbereich der inzwischen gegründeten GVI gelegene Mietverhältnisse wurden auf Basis des zum Stichtag 1.4.1998 kundgemachten Richtwertes von € 4,85/m² berechnet. Diese Vorgangsweise ist in etwa bis März 2003 beibehalten worden und stützte sich auf zwei Beschlüsse des Verwaltungsausschusses der GVI (vom März 2000 bzw. April 2001), in deren Rahmen die jeweiligen Richtwerterhöhungen ausgesetzt worden sind.

Ab April 2003 hat der GVI-Rechtsnachfolger IIG & Co KG die Mietzinsbildung bei neuen Mietvertragsabschlüssen zwar auf der Grundlage des jeweiligen zum Zeitpunkt der Neuvermietung maßgeblichen Richtwertes vorgenommen, bisher aber keine Wertsicherung geltend gemacht, weil ihrer Ansicht nach mit den seinerzeitigen Beschlüssen des Verwaltungsausschusses der GVI die Richtwerte bis auf weiteres eingefroren worden seien. Dadurch sind die Mietzinsvorschriften betroffener Mieter im Extremfall seit nunmehr 13 Jahren unverändert geblieben, obwohl sich die Richtwerte in diesem Zeitraum infolge der Wertanpassung um rd. ein Viertel erhöht haben.

Zahlreiche Versuche der Geschäftsführung der IIG & Co KG, den Aufsichtsrat für eine Anpassung der Richtwertmietzinse zu gewinnen, sind in der Vergangenheit erfolglos geblieben. Erst im November 2009 hat der Aufsichtsrat der IIG einer (etappenweisen) Anhebung der Richtwertmietzinse zugestimmt. Allerdings ist eine entsprechende Umsetzung bis zum Ende der Prüfungshandlungen der Kontrollabteilung am politischen Widerstand bzw. der diesbezüglichen Uneinigkeit gescheitert.

Sichtweise der Kontrollabteilung

Die Kontrollabteilung vertrat zur gegenständlichen Thematik die Meinung, dass nach dem Wortlaut der damaligen Beschlussformulierungen (des Verwaltungsausschusses der GVI) nur von einer Erhöhung der Richtwertmietzinse aufgrund der im Jahr 2000 und 2001 eingetretenen Wertsicherung Abstand genommen wurde.

Aus der Sicht der Kontrollabteilung kann ein Verzicht der IIG & Co KG auf eine Wertanpassung der Richtwertmietzinse auf das aktuelle Niveau ohne entsprechende Ausgleichszahlungen durch die Stadtgemeinde Innsbruck vom betriebswirtschaftlichen Standpunkt aus nicht vertreten werden. Da diese Mittel für den mit dem Wohnungsbestand verbundenen Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf fehlen, müssen die erforderlichen Aufwendungen hierfür – sofern sie nicht aus der Mietzinsreserve gedeckt werden können – fremdfinanziert werden. Diese Aussage

wurde anhand der Entwicklung der von der IIG & Co KG aufgenommenen Sanierungsdarlehen verdeutlicht. Während zum Stichtag 1.1.2003 für Sanierungen beanspruchte Darlehen der IIG & Co KG in Höhe von rd. € 13,5 Mio. bestanden, sind diese innerhalb von 6 Jahren um ca. 120 % gestiegen und beliefen sich zum Stichtag 1.1.2009 auf rd. € 29,7 Mio.

Aktuelle Weisung der Eigentümerversammlung

Der Geschäftsführer der IIG & Co KG führte im Anhörungsverfahren aus, dass bezüglich der Wertanpassung der Richtwertmietverhältnisse mittlerweile von der Frau Bürgermeisterin als Eigentümerversammlung der IIG & Co KG eine Gesellschafterweisung erteilt worden ist. Im Ergebnis sieht diese Weisung eine gestaffelte (zeitlich und der Höhe nach) Anhebung der Richtwertmietverhältnisse ab 1.7.2010 auf das Ausmaß von max. € 5,39/m² und Monat vor. Dieser Wert ergibt sich ausgehend von dem ab 1.4.2010 geltenden Richtwert für das Bundesland Tirol in Höhe von € 5,99/m² abzüglich eines Abschlages von 10 %. Jene Mietverhältnisse, die derzeit über € 5,39/m² und Monat liegen, werden gemäß dieser Weisung ab 1.7.2010 auf diese Höhe gesenkt. Ab 2012 soll die Anpassung jeweils entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen unter Berücksichtigung des 10 %igen Abschlages erfolgen, wobei die Anhebung auf zwei Jahre zu verteilen ist.

3.5 Miete nach freier Vereinbarung bzw. angemessener Mietzins

Freier Mietzins

Bei Mietverhältnissen, bei denen das MRG überhaupt nicht oder nur hinsichtlich des Kündigungsschutzes (Teilanwendungsbereich) Anwendung findet (z.B. ungeforderte Neubauten aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung, Dachbodenausbauten aufgrund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung u.a.m.), kann der Mietzins frei vereinbart werden. Angebot und Nachfrage bestimmen den Mietpreis, die Höhe des frei vereinbarten Mietzinses richtet sich nach den Marktverhältnissen. Der freie Mietzins ist nach den Kriterien des MRG nicht anfechtbar, Beschränkungen ergeben sich nur aus den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen wie bspw. den Bestimmungen über Irrtum, Wucher, Sittenwidrigkeit etc.

Angemessener Mietzins

Dieser kann bei Vorliegen der im Gesetz festgelegten Voraussetzungen (z.B. Geschäftslokal, Wohnung der Kategorie A und B mit mehr als 130 m² Nutzfläche etc.) vereinbart werden. Die Höhe des angemessenen Mietzinses richtet sich nach Beschaffenheit, Ausstattung und Erhaltungszustand des konkreten Mietgegenstandes und dem ortsüblichen Mietzins. Der angemessene (Haupt-)Mietzins unterscheidet sich vom frei vereinbarten Mietzins im Wesentlichen darin, dass er anfechtbar ist und von der Schlichtungsstelle überprüft bzw. herabgesetzt werden kann.

Selbstbindung durch den Stadtsenat

Mit dem bereits erwähnten Beschluss des StS (vom 19.7.1994) hat sich die Stadtgemeinde Innsbruck seinerzeit festgelegt, dass für jene städt. Wohnungen, bei denen ein angemessener bzw. ein freier Mietzins verlangt werden kann, im Falle einer Neuvermietung den Richtwertmietzins zu berechnen. Diesbezüglich konnte festgestellt werden, dass die

Mietzinsbildung i.d.R. im Sinne der Vorgaben des StS durchgeführt worden ist.

Wertsicherungsklausel

Sämtliche von der IIG & Co KG ausgefertigten Mietverträge sehen Bestimmungen über die Werterhaltung des (Haupt-)Mietzinses vor. In der Praxis wurde dieses Recht aber nicht bzw. nur fallweise z.B. bei freien Mietzinsvereinbarungen wahrgenommen. Die Gesellschaft vertritt diesbezüglich nämlich die Meinung, dass solche Mietzinse auf Basis der Richtwerte berechnet würden und diese derzeit eben eingefroren seien. Weiters hat sich gezeigt, dass die Wertsicherungsmodalitäten in den Mietverträgen sowohl hinsichtlich des anzuwendenden Wertmessers als auch in Bezug auf die Anpassungszeitpunkte derart unterschiedlich geregelt sind, so dass sie kaum bzw. nur sehr umständlich und zeitaufwändig administriert werden können.

Die Kontrollabteilung vertrat dagegen den Standpunkt, dass der StS mit seinem Beschluss aus dem Jahr 1994, für die in Frage kommenden Wohnungen als Mietzinsobergrenze den Richtwert heranzuziehen, nur die Berechnungsart des freien bzw. angemessenen Mietzinses reglementiert hat, dies aber für die Frage der Wertsicherung nicht relevant sein kann. Nach Meinung der Kontrollabteilung wären solche Wohnungsmieten entsprechend den vertraglich festgelegten Modalitäten laufend zu valorisieren.

3.6 Wohnbauförderungsmiete

Förderungsrechtliche Bestimmungen

Dieser Mietzinstyp ist bei Neubauten anzuwenden, wenn es sich um mit Wohnbauförderungsmitteln errichtete Mietwohnungshäuser handelt. Grundsätzlich gelten hier zwar die Mietzinsbildungsvorschriften des MRG, die Wohnbauförderungsgesetze sehen jedoch eigene Mietzinsobergrenzen vor. Erst für die Zeit nach der Tilgung des geförderten Darlehens kann der Hauptmietzins entsprechend den mietrechtlichen Regelungen vereinbart werden.

Tiroler Wohnbauförderung

Die zum Prüfungszeitpunkt gültige Tiroler Wohnbauförderung (TWFG 1991 i.d.g.F.) sieht für die Errichtung von Wohnhäusern mit Mietwohnungen Förderungsdarlehen des Landes und „geschenkte“ Annuitätenzuschüsse vor. Diese Darlehen sind innerhalb von 35 Jahren zurückzahlen, wobei der Zinssatz über die Laufzeit hin ansteigt. Die Förderungshöhe beträgt derzeit zwischen € 740,00 und € 820,00/m² förderbarer Nutzfläche.

4 Stichprobenartig geprüfte Objekte

Generelle Feststellungen

Die Kontrollabteilung hat anlässlich ihrer Prüfung willkürlich einige Mietobjekte herausgegriffen und in diesem Rahmen stichprobenartig diverse Mietenberechnungen verifiziert. Daraus resultierten eine Reihe von Unzulänglichkeiten und Feststellungen.

Zusammengefasst ergaben sich in Bezug auf die stichprobenartig geprüften Mietverhältnisse folgende – aus Sicht der Kontrollabteilung wesentliche – generelle Beanstandungen:

EDV-mäßig falsch
hinterlegte
Vorschreibungstitel

Die Kontrollabteilung stellte fest, dass in einigen Fällen die EDV-mäßig erfassten Vorschreibungstitel nicht mit den diesbezüglichen Angaben im zugrunde liegenden Mietvertrag bzw. den lt. MRG zulässigen Mietzinstypen korrespondierten. So waren bspw. „angemessene Mietzinse“ als „Kategoriemietzinse“ oder aber auch als „Richtwertmietzinse“ bzw. „angemessene Mietzinse“ als „freie vereinbarte Hauptmietzinse“ erfasst.

In der abgegebenen Stellungnahme bestätigte die IIG & Co KG hinsichtlich der von der Kontrollabteilung monierten falschen Titulierung „frei vereinbarten Hauptmietzins“ vs. „angemessener Hauptmietzins“, dass die von der Kontrollabteilung verwendete Terminologie („freier Mietzins“ bzw. „angemessener Hauptmietzins“) im Sinne des MRG völlig korrekt ist. In der EDV der Bestandnehmerbuchhaltung wären aber alle Mietverhältnisse, die nicht einer bestimmten Mietzinsart (wie z.B. Richtwertmiete, Kategoriemiete, WBF-Miete usw.) zugeordnet sind, als „frei vereinbarte Hauptmietzinse“ eingepflegt worden; darunter fallen z.B. grundsätzlich die angemessenen bzw. frei vereinbarten Mieten gemäß MRG.

Abweichungen Wohn-
nutzfläche zwischen
Mietvertrag und
Bestandnehmer-
stammdaten

In einigen Fällen beanstandete die Kontrollabteilung, dass die im Mietvertrag angegebene Wohnnutzfläche nicht mit der in den Bestandnehmerstammdaten erfassten Wohnnutzfläche übereinstimmte. Die Kontrollabteilung empfahl im Hinblick auf eine korrekte Betriebskostenabrechnung, die Erfassung der Wohnnutzfläche entsprechend zu korrigieren.

Die IIG & Co KG teile im Anhörungsverfahren dazu mit, dass der Empfehlung der Kontrollabteilung inzwischen nachgekommen worden wäre. Generell informierte die IIG & Co KG darüber, dass Wohnungen im Zuge von Neubesiedelungen neu vermessen werden, was zu geringfügigen Abweichungen der ursprünglichen Nutzfläche führen könne. Das dürfte auch in den aufgezeigten Fällen so gewesen sein und sei bereits richtig gestellt worden.

Unzureichende Doku-
mentation über gewähr-
te Abschläge bzw. Son-
derkonditionen

Bei jenen Mietverhältnissen, bei denen anlässlich der Mietzinsberechnung diverse Ab- bzw. Zuschläge gewährt worden sind bzw. allfällige Sonderkonditionen zur Anwendung gelangten, bemängelte die Kontrollabteilung, dass – bis auf einige wenige Ausnahmen – die Umstände, weshalb diese Ab- bzw. Zuschläge bzw. Sonderkonditionen berücksichtigt worden sind bzw. wie sich diese zusammensetzten, in den Mietvertragsunterlagen nicht ausreichend dokumentiert worden sind.

Nicht angepasste Miet-
zinse entsprechend der
mietvertraglichen Ver-
einbarungen

Bei einer Reihe von überprüften Mietverhältnissen stellte die Kontrollabteilung fest, dass die vertraglich vorgesehenen Wertanpassungen teilweise gar nicht bzw. allenfalls nur unregelmäßig vorgenommen worden sind.

Die IIG & Co KG verwies in ihrer Stellungnahme auf die flächendeckende Überprüfung sämtlicher Mietverhältnisse und Mietzinsvorschreibun-

gen. Im Zuge dieser Überprüfung würden auch fehlende Wertsicherungen nachgeholt werden.

Richtwertmieten - Verwendung „alte“ Kalkulationssätze

Bezüglich einiger Mietverhältnisse, bei denen die Festlegung des Hauptmietzinses auf Basis des Richtwertes erfolgte, beanstandete die Kontrollabteilung, dass anlässlich der Mietzinsberechnung fallweise veraltete, nicht mehr in Geltung stehende Richtwerte zur Anwendung gelangten.

Feststellungen zu Einzelfällen

Weiters traf die Kontrollabteilung in Bezug auf einzelne Mietverhältnisse u.a. folgende Beanstandungen:

Kategoriemieten - Verwendung „alte“ Kalkulationssätze

Auch betreffend zweier Mietverhältnisse, bei denen die Festlegung des Hauptmietzinses auf Basis von Kategoriemieten erfolgte (Absiedler), bemängelte die Kontrollabteilung, dass für die Berechnung des Hauptmietzinses veraltete Categoriesätze herangezogen worden sind.

Ausgleichsbetrag nicht berücksichtigt

Für einen nicht behebbaren Mangel am Bestandsgegenstand wurde einem Mieter im Jahr 1973 auf Dauer ein betragsmäßiger Abschlag (Ausgleichsbetrag) in Höhe von mtl. € 10,68 zugestanden, welcher vom Hauptmietzins in Abzug zu bringen ist. Die Kontrollabteilung stellte fest, dass aufgrund einer EDV-technischen Fehlprogrammierung dieser Ausgleichsbetrag bei den derzeitigen Mietzinsvorschreibungen nicht berücksichtigt wird.

Nicht nachvollziehbare Mietzinshöhe / Keine Übereinstimmung mit den ursprünglichen Mietverträgen

Bei drei Mietverhältnissen (Mietverträge aus 1966, 1972 und 1973) in einem städtischen Wohngebäude bemerkte die Kontrollabteilung, dass für die zwischen 66 m² und 88 m² großen Wohnungen lediglich geringe mtl. Hauptmietzinse (€ 13,37 bis € 15,72) zzgl. Beträgen unter dem Titel „Instandhaltung“ (mtl. € 5,84 bis € 15,14) vorgeschrieben werden. Die Abstimmung der in den zugrunde liegenden Mietverträgen getroffenen Vereinbarungen brachte keine Übereinstimmung mit den zum Prüfungszeitpunkt vorgenommenen Vorschreibungen. Weiters zeigte sich die Kontrollabteilung darüber verwundert, dass in diesen 3 Fällen nicht eine § 45-Miete eingehoben wird. Bei diesen konkreten Mietverhältnissen empfahl die Kontrollabteilung zu überprüfen, inwieweit die derzeitigen Mietzinsvorschreibungen im Einklang mit den Mietverträgen stehen bzw. weshalb bis dato eine Anhebung des Hauptmietzinses auf das Ausmaß einer § 45-Miete nicht erfolgt ist.

Die IIG & Co KG teilte im Rahmen der dazu abgegebenen Stellungnahme mit, dass in den angesprochenen Mietverträgen Pauschalmieten vereinbart worden wären. Aus welchem Grund dies geschehen sei, könne nicht mehr nachvollzogen werden. Sollte eine rechtliche Überprüfung eine Anpassung bzw. Erhöhung dieser Mieten möglich machen, würde dies selbstverständlich spätestens im Zuge der Aufarbeitung der Mietverhältnisse durchgeführt werden.

5 %iger Zuschlag für Dachbodenabteil unberücksichtigt

Betreffend ein Mietverhältnis hielt die Kontrollabteilung fest, dass anlässlich der ursprünglichen Mietzinskalkulation ein 25 %iger Abschlag für die fehlende Zentralheizung sowie ein 5 %iger Zuschlag für das vorhandene Dachbodenabteil berücksichtigt worden ist. Zur aktuellen

Mietzinsvorschreibung beanstandete die Kontrollabteilung, dass der 5 %ige Zuschlag für das Dachbodenabteil zum Prüfungszeitpunkt unberücksichtigt geblieben ist.

Wohnungsmietverhältnis auf Betriebsgebäude

In einem Objekt, das von der Stadtgemeinde Innsbruck Anfang des Jahres 2003 erworben und mit Einbringungsvertrag vom 25.6.2003 in das Eigentum der IIG & Co KG übertragen worden ist, wurde ein Mietverhältnis überprüft.

Im Jahr 1998 wurde vom damaligen Eigentümer auf der Liegenschaft ein Betriebsgebäude (Büro- und Lagergebäude) errichtet. Gemäß der Baubewilligung war im OG auch eine Garconniere als Wohngelegenheit (für den Bereitschaftsdienst) vorgesehen. Dieses Büro- und Geschäftsgebäude wurde von der IIG & Co KG an ein Busreiseunternehmen vermietet, welches als Hauptmieter in weitere Folge eine Reihe von Untermietverhältnissen begründete. Dabei stellte die Kontrollabteilung fest, dass diese in 3 Fällen für Wohnzwecke abgeschlossen worden sind, wobei zum Prüfungszeitpunkt noch 1 Wohnungsmietverhältnis aufrecht war. Die Kontrollabteilung wies darauf hin, dass die offenbar nachträglich erfolgte Schaffung von zusätzlichen Wohnungseinheiten der Zweckwidmung des Gebäudes bzw. dem Benützungsbewilligungsbescheid widerspricht.

Das angesprochene Wohnungsmietverhältnis wurde vom seinerzeitigen Hauptmieter mit einem damaligen Mitarbeiter der IIG & Co KG (welcher gleichzeitig als Sachbearbeiter bei der Vermietung der Liegenschaft fungierte) unbefristet zu einem Pauschalmietzins begründet.

Das Mietverhältnis zwischen IIG & Co KG und dem Busreiseunternehmen als Hauptmieter ist per 30.11.2008 in beiderseitigem Einvernehmen aufgelöst worden und hat die IIG & Co KG das zu diesem Zeitpunkt bestandene Untermietverhältnis bei gleichzeitiger 3-jähriger Befristung und diesbezüglicher Gewährung eines 25 %igen Befristungsabschlages in ein Hauptmietverhältnis umgewandelt.

Zum Wohnungsmietverhältnis vertrat die Kontrollabteilung die Einschätzung, dass mit der Beendigung des Mietverhältnisses des damaligen Hauptmieters auch das in Rede stehende Untermietverhältnis geendet hätte und sich der Untermieter allenfalls gegenüber seinem Untervermieter hätte schadlos halten können. Die Gewährung eines Befristungsabschlages erachtete die Kontrollabteilung als entbehrlich, zumal das betroffene Gebäude nicht dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegt. Weiters hielt die Kontrollabteilung Pauschalmietzinsvereinbarungen im Hinblick auf die Betriebskostenthematik grundsätzlich für problematisch.

5 Rückkauf von Wohnungen im Privateigentum

GR-Beschluss vom 14.4.1977

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Innsbruck beschloss in seiner Sitzung vom 14.4.1977 „Richtlinien betreffend Begründung von Wohnungseigentum an städt. Mietwohnungen“ und eröffnete mit diesem

Beschluss Mietern die Möglichkeit, die von ihnen bewohnte städt. Mietwohnung zu erwerben.

Die Kontrollabteilung eruierte, dass insgesamt 74 Mieter diese Gelegenheit, die in Miete bewohnte Stadtwohnung zu kaufen, wahrgenommen haben.

Wohnungseigentum

Durch diese Wohnungsverkäufe ergibt sich – auch bis zum heutigen Zeitpunkt – in den betroffenen Wohngebäuden die Situation, dass einzelne Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen stehen, während Eigentümer der restlichen Wohnungen die IIG & Co KG ist. Rechtlich betrachtet bilden die Eigentümer somit jeweils eine Wohnungseigentumsgemeinschaft im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002.

Aufgrund des wesentlich größeren Aufwandes in der Verwaltung derartiger „Mischobjekte“ sowie aufgrund des Umstandes, dass der IIG & Co KG bei diesen Objekten nicht das alleinige Bestimmungsrecht über die Gestaltung der Liegenschaft zukommt, verfolgt die IIG & Co KG grundsätzlich das Ziel, die im Privateigentum stehenden Wohnungen zurückzukaufen, um somit wieder Alleineigentümer der betroffenen Liegenschaften zu werden.

Aktuelle Anzahl der privaten Wohnungseigentümer

Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Prüfungshandlungen der Kontrollabteilung waren insgesamt noch 56 Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen.

Bewertung Wohnungsrückkäufe

Als Differenz zwischen den damaligen 74 Mietern, die die Kaufgelegenheit beansprucht haben und den 56 derzeitigen Privateigentümern verbleiben 18 Fälle, in denen die seinerzeit an Privatpersonen verkauften Wohnungen von der Stadt Innsbruck bzw. der IIG & Co KG zurückgekauft worden sind.

Die Kontrollabteilung nahm eine Bewertung dieser Wohnungsrückkäufe vor. Einerseits wurde jene (Netto-)Verzinsung ermittelt, die erforderlich gewesen wäre, um ausgehend vom damaligen Verkaufserlös den für den durchgeführten Wohnungsrückkauf aufgewendeten Betrag zu erhalten. Andererseits errechnete die Kontrollabteilung auf Basis der jährlichen Hauptmietzinseinnahmen der jeweiligen Wohnung die Rendite auf das eingesetzte Kapital (Jahresrendite Vermietung).

Als Ergebnis dieser Berechnungen blieb festzuhalten, dass in keinem der 18 Fälle die zum Prüfungszeitpunkt erzielte Jahresrendite aus der Vermietung über dem ermittelten Jahreszinssatz betreffend den Wohnungsrückkauf lag und somit die durchgeführten Wohnungsrückkäufe aus Sicht der Kontrollabteilung bei einer rein betriebswirtschaftlichen Argumentation nicht positiv bewertet werden können. Der letztliche „Nutzen“ für die IIG & Co KG liegt weniger in den zusätzlich zu erzielenden Hauptmietzinsenerträgen, sondern mehr in dem Umstand einer künftig einfacheren Verwaltung bzw. des alleinigen Bestimmungsrechts über die Gestaltung der Liegenschaft für den Fall des Alleineigentums der IIG & Co KG.

5.1 Prüfung Mietverhältnisse betreffend die zurückgekauften Eigentumswohnungen

Generelle Feststellungen

Neben der Beurteilung der vorgenommenen Wohnungsrückkäufe nahm die Kontrollabteilung eine Verifizierung der zum Prüfungszeitpunkt bestehenden Mietverhältnisse bezüglich dieser 18 zurückgekauften Wohnungen vor.

Hinsichtlich der diesbezüglich getroffenen generellen Feststellungen verweist die Kontrollabteilung auf ihre dahingehenden Ausführungen in Kapitel 4 „Stichprobenartig geprüfte Objekte“.

Feststellungen zu Einzelfällen

Neben diesen auf mehrere Mietverhältnisse zutreffenden Beanstandungen traf die Kontrollabteilung u.a. auch folgende Einzelfeststellungen:

Nicht unterfertigter Mietvertrag

Eine von der IIG & Co KG zurückgekaufte Wohnung wird an den Sohn des ehemaligen Eigentümers vermietet. Dabei stellte die Kontrollabteilung fest, dass zum Prüfungszeitpunkt der Mietvertrag noch nicht unterfertigt war und somit auch noch keine Mietzinsvorschreibungen vorgenommen worden sind. Nachdem im Kaufvertrag über den Rückkauf der Eigentumswohnung als Besitzübergang der 1.1.2010 fixiert ist, empfahl die Kontrollabteilung, um eine ehestmögliche Unterfertigung des Mietvertrages bemüht zu sein, sodass auch ab diesem Zeitpunkt Mietzinsvorschreibungen erfolgen können. Die IIG & Co KG informierte im Anhörungsverfahren darüber, dass der unterschriebene Mietvertrag inzwischen vorliegen würde.

Befristetes Mietverhältnis auf 6 Monate Befristungsabschlag

Ein Mietvertrag betreffend eine zurückgekaufte Wohnung war insofern auffällig, als dieser mit Beginn 1.7.2005 vorerst für die Dauer von 6 Monaten abgeschlossen worden ist. Die Besiedelung dieser Wohnung durch die nunmehrigen Mieter war ursprünglich nur als Übergangslösung aufgrund eines Notfalles in der Altwohnung gedacht. Zu dieser Befristung hielt die Kontrollabteilung fest, dass diese den maßgeblichen Regelungen des MRG folgend (Mindestvertragsdauer 3 Jahre) nicht zulässig ist. Die Wohnung wurde zum Prüfungszeitpunkt nach wie vor von den Mietern bewohnt. Nach Einschätzung der Kontrollabteilung ging das zunächst befristete Mietverhältnis mangels gegenteiliger Dokumentation in den Mietvertragsunterlagen in ein unbefristetes Mietverhältnis über.

Weiters bemerkte die Kontrollabteilung zur Mietzinsberechnung, dass vom damaligen Richtwert insgesamt ein Abschlag von 29,50 % in Abzug gebracht worden ist, welcher lediglich hinsichtlich des 25 %igen Befristungsabschlages von der Kontrollabteilung nachvollzogen werden konnte. Zur Abfassung des Mietvertrages bemängelte die Kontrollabteilung, dass der Befristungsabschlag prozentuell mit 25 % zwar korrekt angegeben, allerdings im Mietvertrag der falsche Absolutbetrag ausgewiesen worden ist. Der im Mietvertrag diesbezüglich festgehaltene Betrag entspricht einem 29,50 %igen Abschlag.

Für den Fall des Übergangs in ein unbefristetes Mietverhältnis ist gemäß Mietvertrag vereinbart, dass der gewährte Befristungsabschlag

entfällt. Die Kontrollabteilung stellte fest, dass der Abschlag zum Prüfungszeitpunkt bei der Bemessung der Höhe des Hauptmietzinses nach wie vor berücksichtigt wurde.

Die Kontrollabteilung empfahl, mit den Mietern in Kontakt zu treten und die Angelegenheit des nicht mehr gerechtfertigten Befristungsabschlages zu regeln. Einerseits müsste auf Basis der derzeitigen Situation die Einhebung eines unverminderten (ohne Befristungsabschlag) Hauptmietzinses erfolgen. Andererseits war für die Kontrollabteilung auch eine einvernehmliche Auflösung des bestehenden, bei gleichzeitigem Neuabschluss eines erneut befristeten Mietvertrages denkbar.

Die IIG & Co KG teilte im Anhörungsverfahren mit, dass der Befristungsabschlag zum nächstmöglichen Zinstermin (1. Juli) eingestellt und den Mietern eine neue Vorschreibung übermittelt werden würde. Der Abschluss eines neuen Mietvertrages wäre nur mit Zustimmung der Mieter möglich. Zu dieser Vorgangsweise äußerte die Kontrollabteilung in ihrer diesbezüglichen Anmerkung insofern Bedenken, dass die Einstellung des Befristungsabschlages eine Erhöhung des Hauptmietzinses von netto mtl. € 175,41 bedeutet und diesbezügliche Reklamationen der Mieter nach Meinung der Kontrollabteilung vorprogrammiert sind. Die Kontrollabteilung schätzte die Motivation der Mieter, den laufenden Mietvertrag einvernehmlich aufzulösen und gleichzeitig einen erneut befristeten Mietvertrag unter Beibehaltung des Befristungsabschlages abzuschließen als realistisch ein.

Mietzinsvorschreibungen
ab dem vereinbarten
Besitzübergang per
1.1.2010

Hinsichtlich einer von der IIG & Co KG zurückgekauften Eigentumswohnung wurde den ehemaligen Eigentümern gemäß Kaufvertrag ein „lebenslanges, entgeltliches, grundbücherlich sicherzustellendes Wohnrecht gegen Bezahlung der jeweiligen Wohnbauförderungsmiete“ eingeräumt. Die Kontrollabteilung stellte fest, dass der Rückkauf dieser Wohnung zum Prüfungszeitpunkt noch in Abwicklung war bzw. diesbezüglich noch keine Mietzinsvorschreibungen an die ehemaligen Eigentümer und nunmehrigen Mieter erfolgt sind.

Die Kontrollabteilung empfahl, eine zügige Erledigung des Aktes durchzuführen und die Mietzinsvorschreibungen ab dem vereinbarten Besitzübergang per 1.1.2010 an die nunmehrigen Mieter zu richten. Die IIG & Co KG informierte in ihrer Stellungnahme darüber, dass der abgeschlossene Kaufvertrag derzeit grundbücherlich durchgeführt werde. Die rückwirkende Vorschreibung des vereinbarten Mietzinses wäre vom Geschäftsbereich Rechnungswesen zwischenzeitlich veranlasst worden und sei auch bereits bezahlt.

Ausformulierung
Mietvertrag

Betreffend die Abfassung von zwei Mietverträgen beanstandete die Kontrollabteilung, dass diese mit Passagen ausformuliert worden sind, welche bei so genannten „WBF-Mietverträgen“ Verwendung finden, in den jeweiligen Fällen jedoch nicht zutreffend waren.

Fehlender Mietvertrag

Eine Wohnung wurde Mitte des Jahres 2008 von der IIG & Co KG zurückgekauft. Die IIG & Co KG verpflichtete sich im Kaufvertrag, ab dem Stichtag des Besitzübergangs (1.1.2008) mit den Verkäufern ein unbe-

fristetes Mietverhältnis abzuschließen. Dabei stellte die Kontrollabteilung fest, dass zwar seit dem 1.1.2008 entsprechende Mietzinsvorschriften vorgenommen werden, ein konkreter Mietvertrag mit den ehemaligen Eigentümern existierte zum Prüfungszeitpunkt allerdings nicht. Auf die diesbezügliche Nachfrage der Kontrollabteilung wurde unverzüglich ein Mietvertrag abgefasst und war beabsichtigt, diesen von den ehemaligen Eigentümern unterfertigen zu lassen. Betreffend diesen Mietvertragsentwurf wies die Kontrollabteilung darauf hin, dass die darin ausgewiesene Nutzfläche (108,57 m²) mit der in der Bestandnehmerbuchhaltung geführten und zur Mietzinsberechnung verwendeten Nutzfläche (114,31 m²) nicht korrespondierte.

Die Kontrollabteilung empfahl einerseits, für eine ehestmögliche Unterfertigung des Mietvertrages Sorge zu tragen. Andererseits wurde empfohlen, die von der Kontrollabteilung aufgezeigte Diskrepanz in der Wohnnutzfläche abzuklären und gegebenenfalls zu bereinigen. Die IIG & Co KG teilte im Anhörungsverfahren mit, dass der unterfertigte Mietvertrag mittlerweile vorliegen würde. Die Nutzfläche sei mit Zustimmung der Mieter bei 114,31 m² belassen und so im Mietvertrag festgehalten worden.

6 Resümee

Maßnahmenkatalog

Im Hinblick auf die im Zuge der Prüfung aufgezeigten Schwachstellen erachtete die Kontrollabteilung folgende Maßnahmen als wesentlich:

Weitergeltung früherer Organbeschlüsse

a) Klärung der Frage, in wie weit die seinerzeitigen Grundsatzbeschlüsse des Stadtsenates (vom 19.7.1994) zur Mietzinsbildung auf Richtwertbasis sowie des Verwaltungsausschusses der GVI (vom 20.10.1999) zur Mietzinsgestaltung bei schwer zu vergebenden Großwohnungen infolge schlechter Struktur auch für die heutige IIG & Co KG bindend sind. Dies unter Würdigung der in den Gesellschaftsverträgen verankerten, aber nicht näher definierten, Sozialpflichtigkeit.

Der Geschäftsführer der IIG & Co KG vertritt dazu die Auffassung, dass diese „rechtlich“ betrachtet nicht mehr bindend sind und z.B. mit Zustimmung des Aufsichtsrates anders beschlossen werden könnte, wenn nicht durch die Eigentümervertreterin eine anders lautende Weisung erteilt würde. So wäre bspw. letztes Jahr eine Wertanpassung der Richtwertmieten vom Aufsichtsrat beschlossen worden, mittlerweile habe aber die Eigentümervertreterin eine andere Weisung erteilt. Faktisch erfolgte in der Regel die Mietzinsbildung in Anlehnung an Regelungen vor Gründung der IIG-Unternehmungen.

Transparenz bei Zu- und Abschlägen sowie Konkretisierung der Zu- und Abschläge

b) Im Sinne der Transparenz und Nachvollziehbarkeit Überarbeitung und Definition aller (mit Ausnahme jener durch das MRG bindend vorgegebenen) Umstände, welche aus der Sicht der IIG & Co KG einen Zu- oder Abschlag bei der Berechnung des Mietzinses rechtfertigen.

- c) Konkrete Festlegung der diversen Zuschlags- und Abschlagshöhe und Vorlage dieses Kataloges an den Aufsichtsrat.

Die IIG & Co KG teilte im Anhörungsverfahren zu diesen Punkten mit, dass hinsichtlich der Abschläge bei der Berechnung des Mietzinses in der nächsten Aufsichtsratssitzung eine entsprechende Regelung vorgelegt werden würde.

Dokumentation

- d) Künftig transparente und nachvollziehbare Angabe der Zusammensetzung von berücksichtigten Zu- und Abschlägen in den Mietzinskalkulationen bzw. lückenlose Dokumentation sämtlicher für die Mietzinsbildung der zu vergebenden Wohnungen maßgeblichen Umstände (Kriterien für die Zu- und Abschläge vom Richtwert).

Gemäß der abgegebenen Stellungnahme wurde der Empfehlung der Kontrollabteilung bereits nachgekommen, indem im aktuellen Mietvertrag die Berechnung des Mietzinses und insbesondere die Zusammensetzung von allfälligen Zu- bzw. Abschlägen transparent und nachvollziehbar dargestellt werden.

Anhebung der Richtwertmietzinse

- e) Anhebung der Richtwertmietzinse auf das aktuelle Richtwertniveau.

Diesbezüglich berichtete die IIG & Co KG, dass die Richtwertmieten entsprechend den nunmehr vorliegenden Vorgaben der Eigentümervertreterin wertangepasst werden würden. Die übrigen Wertanpassungen würden spätestens im Zuge der Überarbeitung sämtlicher Mietverhältnisse erfolgen, wobei ins Auge gefasst werde, sämtliche Valorisierungen von Wohnungsmieten anhand des Richtwertsystems vorzunehmen, was zu einer einheitlichen Vorgangsweise führen würde.

Mietzinsberechnung auf Basis des aktuellen Richtwertes

- f) Mietzinsberechnung bei neu zu vermietenden, dem Richtwertsystem unterliegenden Wohnungen ausschließlich unter Heranziehung jenes Richtwertes, welcher zum Zeitpunkt des Mietvertragsbeginnes gültig ist.

Dazu bestätigte die IIG & Co KG, dass ein Modus entsprechend des Vorschlages der Kontrollabteilung noch zu erarbeiten ist.

Einheitliche Wertsicherungsmodalitäten

- g) Einheitliche Vertragsgestaltung der Wertsicherungsmodalitäten bei freien Mietzinsvereinbarungen und angemessenen Mietzinsen.

Auch zu dieser Empfehlung wurde von der IIG & Co KG angekündigt, einen Modus entsprechend des Vorschlages der Kontrollabteilung zu erarbeiten.

Regelmäßige Wertanpassung / Straffung der Organisationsabläufe

- h) Regelmäßige Anpassung der (Haupt)Mietzinse entsprechend den mietvertraglichen Wertsicherungsvereinbarungen.
i) Straffung der Organisationsabläufe in der Weise, dass eine termingerechte Vorschreibung der valorisierten Kategoriemietzinse sichergestellt wird.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens bestätigte die IIG & Co KG, dass die zukünftige termingerechte Valorisierung der Mietzinse spätestens mit Überarbeitung sämtlicher Mietverhältnisse vorgenommen werden würde.

Wartung Objektstammdaten

- j) Aktualisierung und regelmäßige Wartung sämtlicher Objektstammdaten.

Die IIG & Co KG sagte zu, in Zukunft vermehrt auf die Aktualisierung und regelmäßige Wartung der Datenbestände des Geschäftsbereiches Rechnungswesen und des Geschäftsbereiches Objektmanagement zu achten.

Bestandnehmeraltdatenbestand - Überarbeitung

- k) Überprüfung und Überarbeitung des Altdatenbestandes der Bestandnehmer hinsichtlich der EDV-mäßigen Erfassung des Vorschreibungstitels, allfällig berücksichtigter Zu- und Abschläge, der Wertsicherungsmodalitäten, der korrekten Wohnnutzfläche etc.

Seitens der IIG & Co KG wurde eine Überprüfung und Überarbeitung des (Alt-)Datenbestandes zugesichert.

Korrekte Abfassung der Mietverträge

- l) Verstärktes Augenmerk auf eine inhaltlich korrekte Abfassung von Mietverträgen, im Speziellen bezüglich der Übereinstimmung zwischen einzuhebendem Hauptmietzins gem. Mietzinsberechnung, Mietzinstyp und anwendbarer Wertanpassungsklausel.

Die IIG & Co KG verwies in ihrer abgegebenen Stellungnahme darauf, dass die Mietvertragsvorlagen überarbeitet werden (wurden), wobei jedoch voraussichtlich die rechtliche Mietzinsqualifikation (z.B. angemessener Mietzins oder frei vereinbarter Mietzins) nicht bzw. nur teilweise angeführt werden wird.

Monetäre Auswirkungen gehen im Wesentlichen zu Lasten der IIG & Co KG

Abschließend bemerkt die Kontrollabteilung, dass die monetären Auswirkungen, welche sich auf Basis der in diesem Bericht getroffenen Feststellungen und Beanstandungen ergeben, im Wesentlichen die IIG & Co KG treffen bzw. zu deren Lasten gehen.

Beschluss des Kontrollausschusses vom 8.6.2010:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 17.6.2010 zur Kenntnis gebracht.

Zl. KA-02036/2010

Betreff: Bericht der Kontrollabteilung
über die Einschau in die Gestion
der Wohnungsmieten bei der
Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG

Beschluss des Kontrollausschusses vom 8.6.2010:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 17.6.2010 zur Kenntnis gebracht.