

**Prüfung 6/2001**

---

**Bericht**

***Bezirkshauptmannschaften, Amtsgebäude***

---



## **Zusammenfassung**

Im Rahmen der Prüfung „Bezirkshauptmannschaften, Amtsgebäude“ wurden im Wesentlichen stichprobenweise die laufenden Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sowie die Dienstwohnungsentschädigungen und die Betriebskostenersätze bei einzelnen Dienststellen betrachtet.

Grundsätzlich konnte festgestellt werden, dass die Vertrags- und Zahlungsabwicklungen ordnungsgemäß erfolgen, jedoch auf folgende Punkte hinzuweisen ist:

- Bei Nutzungsvereinbarungen ist auf eine korrekte und vollständige Vertragsabwicklung zu achten, wobei v.a. auch eine effiziente Zahlungskontrolle sicherzustellen ist und Verbuchungen derart zu erfolgen haben, dass die tatsächlichen Gegebenheiten erkennbar und nachvollziehbar dargestellt werden.
- Objekte, deren Vermietung keine wirtschaftlichen Vorteile bringt und die mit dem Amtsbetrieb auch nicht einmal in einem indirekten Zusammenhang stehen, sollten nach Möglichkeit veräußert werden. Leer stehende Dienstwohnungen sollten Gewinn bringend verwendet oder verwertet werden.
- Bestimmten Bediensteten könnte als Ersatz für eine Dienstwohnung ein finanzieller Ausgleich gewährt werden.

Die NÖ Landesregierung sagte – ausgenommen zum letztgenannten Punkt – zu, entsprechende Veranlassungen zu treffen. Die Stellungnahme der NÖ Landesregierung zum letzten Punkt konnte nicht zur Kenntnis genommen werden, da der Zusammenhang dieser mit dem Vorschlag des LRH nicht ersichtlich war.



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Prüfungsgegenstand.....	2
2	Rechtliche Grundlagen .....	2
3	Allgemeines .....	2
3.1	Inhalte des Prüfungsgegenstandes.....	2
3.2	Historische Entwicklung .....	3
3.3	Ergebnisse der letzten Jahre .....	3
4	Administration der Vermietungen.....	4
4.1	Vertragsabwicklung.....	4
4.2	Zahlungskontrolle .....	5
5	Verrechnung der Betriebskostensätze .....	6
5.1	Dienstwohnungen.....	6
5.2	Vermietete Objekte .....	7
6	Vermietbare Objekte .....	8
7	Dienstwohnungen.....	9

## 1 Prüfungsgegenstand

Der LRH hat im Rahmen des Prüfprogrammes für das Jahr 2000 den Teilabschnitt „Bezirkshauptmannschaften, Amtsgebäude“ geprüft.

Die Prüfung umfasste grundsätzlich die Einnahmen des Teilabschnittes 03001 „Bezirkshauptmannschaften, Amtsgebäude“; während der Prüfung stellte sich die Erweiterung um den Teilabschnitt 03031 „Bezirkshauptmannschaften, Amtsgebäude (ZG)“, der die Einnahmen mit Ausgabeverpflichtung beinhaltet, als zweckmäßig heraus.

Schwerpunkte stellten hiebei die Einnahmen aus 2/030015 „Allgemeine Deckungsmittel, laufende Gebarung“ und hiebei insbesondere wieder die Post 8240 „Vermietung und Verpachtung“ und aus 2/030310 „Einnahmen mit Ausgabeverpflichtung, laufende Gebarung“ sowie korrespondierende Ausgaben dar.

Prinzipiell wurde die Gebarung des Jahres 1999 der Prüfung unterzogen. Soweit sachlich erforderlich, wurden sowohl weiter zurückliegende Zeiträume, als auch einzelne Auswirkungen auf das Jahr 2000 einer kritischen Betrachtung unterzogen.

Schwerpunktmäßig wurden die bei der Abteilung Allgemeine Verwaltungsangelegenheiten vorliegenden Unterlagen geprüft; darüber hinaus erfolgten stichprobenweise Kontrollen bei einzelnen Bezirkshauptmannschaften und bei der Buchhaltung, Abt. 1.

## 2 Rechtliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlagen dienen die Dienstpragmatik der Landesbediensteten, LGBl. 2200, das Gesetz über die Organisation der Bezirkshauptmannschaften, LGBl. 0150, und die NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996, LGBl. 2200/6.

Das zuständige Regierungsmitglied ist Landeshauptmann Dr. Erwin Pröll.

Beim Amt der NÖ Landesregierung ist die Abteilung Allgemeine Verwaltungsangelegenheiten (Abt. LAD3) zuständig.

Einzelne Agenden (wie z.B. Errechnung der Betriebskosten bzw. deren Ersätze, Vergabe von Garagen) werden von den Bezirkshauptmannschaften wahrgenommen.

## 3 Allgemeines

### 3.1 Inhalte des Prüfungsgegenstandes

- Der Teilabschnitt 03001 beinhaltet im Wesentlichen die laufenden Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sowie die Dienstwohnungsentschädigungen. Zu einem äußerst geringen Teil werden hier auch Erlöse aus Altmaterialverkauf und Rückersätze aus Vorjahren verrechnet.
- Der Teilabschnitt 03031 enthält die Einnahmen an Mieten und Betriebskostenersätze mit Ausgabeverpflichtung, wobei etwaige Mehreinnahmen zweckgebunden für Mehrausgaben bei 1/030319 – Gebäudeinstandhaltung aus den Erhaltungsbeiträgen (Mietzinsreserve) – zur Verfügung stehen.

### 3.2 Historische Entwicklung

Juristen im NÖ Landesdienst müssen den Dienort mehrmals wechseln, wenn sie sich für die Laufbahn auf den Bezirkshauptmannschaften entscheiden. Für die Bewerbung um den Posten eines Bezirkshauptmannes ist Voraussetzung, an mindestens zwei Bezirkshauptmannschaften als Stellvertreterin/Stellvertreter tätig gewesen zu sein. Gemäß § 4 (1) des Gesetzes über die Organisation der Bezirkshauptmannschaften, LGBl. 0150-0, hat der zum Bezirkshauptmann bestellte Bedienstete binnen 6 Monaten ab Wirksamkeit der Bestellung am Sitz der Bezirkshauptmannschaft seinen ordentlichen Wohnsitz zu begründen. Aus diesen Gründen wurde das Bereitstellen von Dienstwohnungen für unerlässlich angesehen.

In letzter Zeit wurden bereitstehende Dienstwohnungen wegen der Schaffung eines eigenen Wohnraumes durch die Bediensteten nicht mehr im ursprünglichen Ausmaß in Anspruch genommen. Hingegen ist eine Steigerung der Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung von Büro- und Betriebsräumen (z. B. Vermietung von Räumlichkeiten an den Landeschulrat) im Zuge von Neu-, Zu- und Umbauten feststellbar.

### 3.3 Ergebnisse der letzten Jahre

Der Vergleich der Einnahmenergebnisse der Rechnungsabschlüsse mit den jeweiligen Voranschlägen des Ansatzes 2/030015 „Allgemeine Deckungsmittel, laufende Gebarung“ der Jahre 1997 bis 1999 zeigt, dass die tatsächlichen Einnahmen in stets größer werdendem Ausmaß hinter den Erwartungen zurückblieben. Als Begründung hierfür muss die geringer gewordene Anzahl von zugeteilten Dienstwohnungen angesehen werden; ein Umstand, der bedingt durch die lang dauernden Vorlaufzeiten zum Zeitpunkt der Voranschlagserstellung nicht ausreichend bekannt ist, und dem im Detail daher nicht ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Hingegen scheinen unter 2/030310 „Einnahmen mit Ausgabeverpflichtung, laufende Gebarung“ wachsende Mehreinnahmen gegenüber den budgetierten Beträgen auf.

Die Steigerung der Mehreinnahmen ist zu einem geringeren Teil auf die Indexanpassungen der Mietverträge und zu einem größeren Teil auf Neuvermietung bzw. Neufassung von Mietverträgen von Büro- und Betriebsräumen, wodurch sich durchwegs Steigerungen der Mieteinnahmen ergeben, zurückzuführen.

Diese Mehreinnahmen, die allerdings auch Betriebskostenrückersätze und damit auch Rückverrechnungen der diesbezüglichen Akontierungen beinhalten, werden in Verbindung mit der Haushaltsrücklage (Mietzinsreserve) zweckgebunden für Ausgaben der Gebäudeinstandhaltung verwendet.

Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

2/030015      Bezirkshauptmannschaften, Amtsgebäude  
Allgemeine Deckungsmittel, laufende Gebarung

Jahr	RA/S	VA/S	+/- /S
1997	3.827.911,39	2.300.000,00	+ 1.527.911,39
1998	2.420.803,99	2.600.000,00	- 179.196,01
1999	2.268.415,42	3.600.000,00	- 1.331.584,58

2/030310      Bezirkshauptmannschaften, Amtsgebäude  
Einnahmen mit Ausgabeverpflichtung, laufende Gebarung

Jahr	RA/S	VA/S	+/- /S
1997	1.912.008,49	1.400.000,00	+ 512.008,49
1998	2.109.446,87	1.400.000,00	+ 709.446,87
1999	3.243.731,23	1.800.000,00	+ 1.443.731,23

Bei Betrachtung beider Ansätze zusammen kann festgestellt werden, dass die Einnahmen insgesamt über den Erwartungen des jeweiligen Voranschlags lagen.

## 4 Administration der Vermietungen

Verträge, die die Vermietung und Verpachtung von Objekten der Bezirkshauptmannschaften betreffen, werden federführend von der Abt. LAD3-GV abgeschlossen. Auch die Vorschreibung der Mieteinnahmen, sowie in manchen Fällen der Akontos der Betriebskostensätze werden von dieser Abteilung veranlasst.

Zur Vermietung von Kleinobjekten, wie Garagen oder Kellerabteile, sind die Bezirkshauptmannschaften ermächtigt. Überdies obliegt es den Bezirkshauptmannschaften, die Betriebskostenabrechnungen zu erstellen.

### 4.1 Vertragsabwicklung

Im Rahmen der stichprobenweise bei einzelnen Bezirkshauptmannschaften durchgeführten Prüfungen wurde festgestellt:

Im Zuge des Aus- und Umbaus der Bezirkshauptmannschaft Amstetten wurden Dachräumlichkeiten mittels Nutzungsvertrag einer Telekommunikationsgesellschaft zur Nutzung überlassen, wofür ein jährliches Nutzungsentgelt von S 40.000,00 zuzüglich USt. zahlbar in Vierteljahresraten jeweils im Voraus festgelegt wurde. Vertragsgemäß sollten die Zahlungen ab dem Monat fällig werden, in dem die Nutzungsberechtigte eine Bautätigkeit zur Errichtung einer Funkübertragungsstelle und Antennenanlage setzt.

Zusätzlich verpflichtete sich die Nutzungsberechtigte, um den Zutritt zu der Mobilfunkanlage im Gebäude der Bezirkshauptmannschaft Amstetten außerhalb der Amtsstunden sicherzustellen, drei Dual-Band Mobilfunktelefone inkl. kostenloser Freischaltung und Grundgebührenbefreiung zur Verfügung zu stellen. Gemäß dieser Zusatzvereinbarung sollten diese Geräte spätestens mit Baubeginn ausgehändigt werden.

Mit Schreiben vom 28. Juni 1999 meldete die Bezirkshauptmannschaft Amstetten dem Amt der NÖ Landesregierung, Abt. LAD3, die Übernahme der drei Mobilfunktelefone.

Eine weitere Veranlassung bezüglich Vorschreibung und Evidenthaltung der vereinbarten Nutzungsentgelte unterblieb. Insbesondere wurde unterlassen, einen entsprechenden Dauerzahlungs- und Verrechnungsauftrag zu erstellen; anlässlich der jährlichen Aktualisierung der Dauerkarteien der Buchhaltung blieb dieser Vorgang ebenfalls unberücksichtigt.

Eine im Zuge der Prüfung veranlasste Nachforschung ergab, dass die Nutzungsberechtigte bisher die entsprechenden Zahlungen für das Jahr 2000 zwar geleistet hat, jedoch wurden diese Zahlungen von der Buchhaltung, Abt. 1 (nach telefonischer Rücksprache mit der



Abt. LAD3) unter VS 1/020011/7020 „Amt der Landesregierung, Amtssachausgaben, Miet – und Pachtzinse“ als Minderung der Ausgaben verbucht.

Abgesehen von der buchhalterisch sachlich unrichtigen Verbuchung hätte diese Vorgangsweise zur Folge, dass eventuell künftig auftretende Zahlungsrückstände unbeachtet bleiben würden.

Von der Abt. LAD3 wurde im Laufe der Prüfung (Dezember 2000) zugesagt, für das laufende Jahr 2000 die erforderlichen Umbuchungen zu veranlassen und einen entsprechenden Dauer-Zahlungs- und Verrechnungsauftrag zu erstellen.

### **Ergebnis 1**

**Der LRH empfiehlt, zumindest jährlich die Dauerkarteien auch mit den neu abgeschlossenen bzw. erstmals zum Tragen gekommenen und geänderten Verträgen abzustimmen.**

*LR: Bei den schon bisher durchgeführten jährlichen Überprüfungen der 40 Dauerkarteien wurde irrtümlich die Erstellung eines einzigen Dauer-Zahlungs- und Verrechnungsauftrages unterlassen. Die erforderlichen Umbuchungen wurden zwischenzeitlich durchgeführt und der Dauer-Zahlungs- und Verrechnungsauftrag erstellt.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **4.2 Zahlungskontrolle**

Bis zur Fertigstellung des Zu- und Umbaus der Bezirkshauptmannschaft Amstetten wurde es für erforderlich angesehen, zur Unterbringung u.a. des Bezirksschulrates das Areal eines Unternehmens kurzfristig anzumieten und dem Landesschulrat für NÖ weiter unterzuvermieten.

Hiezu wurde zwischen dem Land NÖ, vertreten durch die damalige Abt. I/AV – nunmehr Abt. LAD3 – und dem Landesschulrat für NÖ ein Untermietvertrag abgeschlossen. Laut diesem am 16. September bzw. 10. Oktober 1996 unterzeichneten Vertrag wurde ein wertgesicherter Mietzins von damals S 15.155,00 (S 96,00/m<sup>2</sup>) zuzügl. USt. und ein Betriebskostenanteil von 44,6 % der Gesamtgebäudebetriebskosten inkl. Heizung festgelegt, der mit S 2.367,90 monatlich zu akontieren war.

Nach Beendigung der Arbeiten im Amtsgebäude der Bezirkshauptmannschaft war diese Art der Unterbringung des Bezirksschulrates nicht mehr erforderlich und konnten daher die Verträge mit dem Vermieter einerseits und dem Untermieter „Landesschulrat“ andererseits gekündigt werden.

Für die nunmehr im Amtsgebäude angemieteten Amtsräume leistete der Landesschulrat eine Mietzinsvorauszahlung auf zehn Jahre in der Höhe von S 1.173.000,00 zuzügl. USt. und hat ab 1. Dezember 1998 ein monatliches Akonto an Betriebskostenersatz von S 4.223,88 inkl. USt. zu entrichten.

In dem von der Buchhaltung, Abt. 1, im Oktober 2000 erstellten Verzeichnis der Daueraufträge scheinen neben dem letztgenannten zu Recht bestehenden Dauerauftrag noch ein solcher über S 16.670,50 bei VS 2/030310/8240 und ein solcher über S 2.604,69 bei VS 2/030015/8240 auf, obwohl die bezüglichen Verträge mit 31. Dezember 1998 gekündigt wurden.

Eine bei der Buchhaltung, Abt. 1, im Zuge der Prüfung getätigte Anfrage ergab, dass die genannten Daueraufträge zwar storniert seien, jedoch per 1. Jänner 2000 noch ein ausstehender Betrag von S 23.442,21 aufscheint, weshalb die Dauerkarteien noch nicht gelöscht wurden.

Eine diesbezügliche Veranlassung bisher war aktenmäßig nicht feststellbar. Bis zum erhebungsmäßigen Abschluss der Prüfung war die Ursache des Zahlungsrückstandes nicht feststellbar, es wurde aber zugesagt, den Zahlungsrest im Einvernehmen mit der Buchhaltung zu klären und danach das Erforderliche zu veranlassen.

## **Ergebnis 2**

**Der LRH empfiehlt, organisatorische Vorkehrungen zu treffen, die zeitgerechte und präzise Reaktionen auf Einnahmerückstände ermöglichen. In diesem Zusammenhang sieht der LRH die maschinelle Erstellung von Rückstandslisten mit Prioritätsstufen als sehr vorteilhaft an.**

*LR: Der Empfehlung des NÖ Landesrechnungshofes wird in der Form entsprochen, dass in Hinkunft periodische Rückstandslisten mit Prioritätsstufen erstellt und regelmäßig überprüft werden.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **5 Verrechnung der Betriebskostenersätze**

### **5.1 Dienstwohnungen**

Die stichprobenweise Überprüfung der im Gehaltsabzugswege erfolgenden Verrechnung der Vergütungen gemäß Verordnung über die Vergütungen für Dienstwohnungen, LGBl. 2200/6-0, ergab keine Beanstandung.

Von den Bezirkshauptmannschaften werden jährlich Betriebskostenabrechnungen für die landeseigenen Gebäude erstellt; in diesen enthalten ist auch ein Betriebskostenschlüssel betreffend die vorhandenen Dienstwohnungen und eventuell andere vermietete Objekte. Auf Grund dieser Abrechnungen werden die jeweils auf ein Objekt entfallenden Betriebskostenersätze ermittelt, abgerechnet und eventuell ein erforderliches Akonto festge-

legt. Die buchhalterische Verrechnung erfolgt über die monatliche Verlagsabrechnung der Bezirkshauptmannschaft. Von der Bürodirektion der betreffenden Bezirkshauptmannschaft werden die bezüglichen maschinell erstellten Belege gesammelt und in händischen Hebelisten verzeichnet, wodurch die Einzahlungen der Betriebskostentrückersätze überwacht werden und Grundlage für die Jahresabrechnung bilden.

Es ergibt sich somit die Situation, dass einerseits der betreffende Bedienstete, dem eine Dienstwohnung überlassen wurde, die Vergütung hierfür gemäß Verordnung über die Vergütungen für Dienstwohnungen im Gehaltsabzugswege leistet, während andererseits für die Akontierungen der Betriebskostenanteile gesondert eine Zahlungsvorschreibung erfolgt. Bei dieser Vorgangsweise ist das Kuriosum festzustellen, dass bereits EDV-mäßig erstellte und erfasste Belege nochmals in einer händischen Aufzeichnung (Hebeliste der Bürodirektion), die der Überwachung der entsprechenden Zahlungseingänge dient, zu erfassen sind.

Die Vorgangsweise, die betreffenden Konten der Verlagsabrechnungen der Bezirkshauptmannschaften zu den Haushaltsstellen des Rechnungsabschlusses des Landes NÖ sowohl als allgemeine Einnahmen des Landes, wie sie die Vergütungen für Dienstwohnungen darstellen, als auch als Rückersätze für getätigte Ausgaben, also eigentlich zweckgebundene Einnahmen, in einem (als Dienstwohnungsentschädigung bzw. Einnahme aus Vermietung und Verpachtung) zu verbuchen, stellt einen formalen Mangel dar.

### **Ergebnis 3**

**Der LRH regt an, künftig sowohl die Vergütungen für die Dienstwohnungen als auch die anteiligen Betriebskostenakontierungen an Hand der von den Bezirkshauptmannschaften erstellten Betriebskostenabrechnungen im Gehaltsabzugswege vorzunehmen und getrennt zu verbuchen.**

*LR: Die Anregung des NÖ Landesrechnungshofes wird ab der nächsten Betriebskostenabrechnung bzw. Betriebskostenvorschreibung umgesetzt werden.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **5.2 Vermietete Objekte**

Für die Vorschreibung und Überwachung der – wie bei der stichprobenweise vorgenommenen Prüfung festgestellt werden konnte – richtig errechneten Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung bei den Bezirkshauptmannschaften sind bei der Buchhaltung, Abt. 1, Dauerkarteien eingerichtet, deren Aktualisierung jährlich gegen Jahresende von der Abt. LAD3 veranlasst wird.

Diese Aktualisierung wird jeweils erforderlich bei Abschluss von neuen Verträgen, vereinbarten Indexanpassungen, Mietzinsvorauszahlungen, Beendigung von Mietverhältnissen und dergleichen.

Mit dieser Maßnahme erfolgt auch die Vorschreibung der vertragsmäßig vereinbarten Akontierung der jeweiligen anteiligen Betriebskosten.

Auch hier tritt der Fall auf, dass sowohl allgemeine Einnahmen des Landes, wie sie eben Mieten und Pachtschillinge darstellen, als auch Rückersätze für getätigte Ausgaben wie Betriebskostensätze letztendlich in einem als Einnahme mit Ausgabeverpflichtung verbucht werden.

Anders als bei den bereits dargestellten Verrechnungen in Zusammenhang mit den Vergütungen für die Dienstwohnungen zieht diese Vorgangsweise hier auch materielle Folgen nach sich:

Die Einnahmen bei 2/030310/8240 „Vermietung und Verpachtung“ werden zweckgewidmet mit den Ausgaben 1/030319/6140 „Gebäude, Instandhaltung“ gegenverrechnet. Sich daraus ergebende Salden werden mittels Rücklagegebarung der Haushaltsrücklage, die sozusagen als Mietzinsreserve herangezogen wird, ausgeglichen. Diese Rücklage (Bezirkshauptmannschaften, Amtsgebäude ZG, Kto 9391 401) weist, nachdem S 95.349,16 im Laufe des Jahres entnommen wurden, per 31. Dezember 1999 einen Stand von S 3.360.744,39 auf.

Die Rücklagegebarung der letzten drei Jahre stellt sich folgendermaßen dar:

1996	Zuführung	S	493.008,36
1997	Zuführung	S	1.612.966,77
1998	Entnahme	S	300.712,87

Es ergibt sich somit die Situation, dass die Bildung einer Rücklage durch Einnahmen (Betriebskostensätze), die eigentlich als Ersatz für bereits getätigte Ausgaben gewidmet sein sollten, zu Unrecht - vordergründig betrachtet - positiv beeinflusst wird. Ein Überblick über die reine Mietzinsgebarung der betreffenden Objekte wird dadurch wesentlich erschwert.

#### **Ergebnis 4**

**Insbesondere im Hinblick auf eine reale Rücklagegebarung erachtet der LRH es nicht nur für formal erforderlich sondern auch für sinnvoll, die Betriebskostenanteile gesondert von den Miet- und Pachteinnahmen darzustellen.**

*LR: Die Betriebskostenanteile werden in Hinkunft gesondert von den Miet- und Pachteinnahmen dargestellt werden.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **6 Vermietbare Objekte**

Der Erkenntnis, dass die Vermietung von Objekten an amtsfremde Personen und Institutionen, bei denen kein amtliches Interesse (abgesehen von Kantinen- oder Buffetbetrieben, Geldinstituten, Versicherungen etc. in einem Amtsgebäude) besteht, kaum wirtschaftlichen Vorteil bringt, folgend wurden in den vergangenen fünf Jahren 11 nicht dienstlich erforderliche Objekte von Bezirkshauptmannschaften veräußert und dadurch ein Erlös von rund 81 Mio S erzielt.

Andererseits wurde es als notwendig erachtet, für Sanierungen und Adaptierungen von insgesamt drei Dienstwohnungen im Jahr 1998 rund S 720.000,00 und rund S 700.000,00 im Jahr 2000 aufzuwenden.

Weiters wurde bereits per 1. Dezember 1993 für eine Bezirkshauptmannschaft ein Dienstwohnungsgebäude mit Gesamtinvestitionskosten von S 3.188.641,80 (netto) errichtet, wofür für das Jahr 2000 eine Leasingrate von S 285.348,01 anfiel.

Dass der als richtig anzusehende Weg der Veräußerung von nicht amtlich erforderlichen Immobilien als noch nicht abgeschlossen betrachtet werden kann, soll hier am Beispiel der Bezirkshauptmannschaft Lilienfeld aufgezeigt werden:

So ist es einerseits gelungen, das Dienstwohnungsgebäude der Bezirkshauptmannschaft, in dem sich neben der Dienstwohnung des Bezirkshauptmannes auch eine weitere Dienstwohnung befindet, im Jahre 1999 zu veräußern.

Andererseits befindet sich das alte Amtsgebäude, in dem außer einer Wohneinheit, die als Dienstwohnung zugewiesen ist, keine Räumlichkeiten für Dienstzwecke des Landes genutzt werden (Nutzung vorwiegend durch Gendarmerie und Bezirksgericht), im Besitz des Landes, das hier – vorwiegend im Wege der Bezirkshauptmannschaft – lediglich die Agenden eines Hausverwalters auszuüben hat.

Weiters befindet sich im Bereich der Bezirkshauptmannschaft Lilienfeld ein teilweise unterkellertes Haus mit einer Wohnnutzfläche von rund 70 m<sup>2</sup>, welches an einen Verein vermietet ist.

Da in beiden Fällen bestenfalls lediglich die Gebäudebetriebskosten zur Verrechnung gelangen und nicht einmal ein Ersatz für den Verwaltungsaufwand geleistet wird, erscheint es wirtschaftlich sinnvoll, diese beiden Gebäude zu veräußern, auch wenn vielleicht nicht ein gutachterlich erhobener Preis erzielt werden sollte.

## **Ergebnis 5**

**Der LRH empfiehlt, nicht benötigte Gebäude, die keinen wirtschaftlichen Nutzen bringen, möglichst rasch zu veräußern. Bei der Festlegung des jeweiligen Verkaufspreises sind mit der Veräußerung wegfallende Ausgaben mit einzubeziehen.**

*LR: Die Abteilung Allgemeine Verwaltungsangelegenheiten wird ihre Bemühungen fortsetzen und versuchen, nicht benötigte Gebäude so rasch als möglich zu veräußern.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **7 Dienstwohnungen**

Derzeit werden im Bereich der Bezirkshauptmannschaften 30 Dienstwohnungen vorgehalten. Von diesen sind derzeit 26 an Bedienstete des Landes als Dienstwohnung vergeben, zwei sind vermietet und zwei stehen derzeit (Dezember 2000) leer. Die grundsätzliche Problematik des Dienstwohnungswesens im Bereich der Bezirkshauptmannschaften wird an Hand des nachfolgenden Sachverhaltes aufgezeigt:

Anlässlich der Neubestellung eines Bezirkshauptmannes wurde am Standort der betreffenden Bezirkshauptmannschaft vom Land NÖ in einem Villengebäude eine Wohnung mit einer Nutzfläche von 132,6 m<sup>2</sup> sowie im Keller ein Abstellraum (12 m<sup>2</sup>) und ein Zimmer mit abgetrenntem Baderaum (24 m<sup>2</sup>) angemietet, wofür ein monatlicher Hauptmietzins von S 17.000,00 zuzügl. der anteiligen Betriebskosten und USt. zu entrichten ist. Diese Wohnung wurde als Dienstwohnung zugewiesen und gemäß der NÖ Dienstwohnungsvergütungsverord-

nung 1996, LGBl. 2200/6, unter Abzug der Fläche eines Arbeitszimmers und Hinzurechnung der Gebühr für den zugewiesenen Garten eine Vergütung von S 3.319,00 monatlich mittels Bescheid vom 18. August 2000 festgesetzt und im Gehaltsabzugswege einbehalten. Darüber hinaus wurden an Betriebskosten monatlich S 2.464,00 zur Einzahlung vorgeschrieben. Dem Land NÖ entstehen nun insgesamt monatliche Kosten von S 21.780,00 (Miete S 17.000,00, anteiliges Betriebskostenkonto S 2.800,00 plus USt.), denen an Vergütung für die Dienstwohnung und vorgeschriebenen Betriebskostenanteilen zusammen lediglich S 5.783,00 gegenüber stehen.

Somit ergibt sich an dieser Bezirkshauptmannschaft für das Land NÖ eine monatliche Belastung in der Höhe von S 15.997,00. Die Verrechnung bzw. Akontierung der anteiligen Betriebskosten kann hiebei nahezu außer Betrachtung bleiben, da sie bis auf den Anteil für das Arbeitszimmer an den Benützer der Dienstwohnung weiterverrechnet werden.

Erschwerend für die Beurteilung dieser Situation wirkt noch der Umstand, dass sich seit dem Jahre 1976 an diesem Standort der Bezirkshauptmannschaft eine nunmehr leer stehende Eigentumswohnung mit einer Wohnnutzfläche von 95,77 m<sup>2</sup> im Besitz des Landes NÖ befindet, wofür monatlich S 3.719,13 an Betriebskosten inkl. S 885,65 Tilgung des Wohnbauförderungsdarlehens auflaufen, ohne dass zurzeit irgendein Nutzen daraus gezogen wird.

An dieser Stelle sei nochmals auf die im vorangegangenen Punkt angeführten Leasingraten für ein anlässlich einer Neubestellung eines Bezirkshauptmannes neu errichtetes Dienstwohnungsgebäude am Sitz einer anderen Bezirkshauptmannschaft verwiesen, die ebenfalls nur im geringsten Ausmaß durch die laut Verordnung vorzuschreibende Dienstwohnungsvergütung abgedeckt werden können.

Die Problematik hinsichtlich nicht dienstlich genutzter Dienstwohnungen besteht nun darin, dass im Falle einer Nichtinanspruchnahme die Dienstwohnung entweder ungenutzt leer steht oder höchstwahrscheinlich im Bedarfsfalle nicht zur Verfügung steht, wenn man sie zwischenzeitlich vermietet. Diesem Umstand Rechnung tragend, regt der LRH an, Dienstwohnungen je nach örtlicher Gegebenheit entweder einer amtlichen Verwendung zuzuführen bzw. zu veräußern, keinesfalls aber anlässlich einer Neuvergabe irgendwelche Kosten, die die Verpflichtungen eines gewöhnlichen Vermieters übersteigen, zu tragen.

Dem LRH ist insbesondere im Hinblick auf die gesetzlichen Bestimmungen, wonach Bezirkshauptleute binnen sechs Monaten ab Wirksamkeit der Bestellung am Sitz der Bezirkshauptmannschaft ihren ordentlichen Wohnsitz zu begründen haben, die Problematik von dienstlich erforderlichen Verlegungen des Wohnsitzes durchaus bewusst. Er erblickt jedoch in der geübten Vorgangsweise, insbesondere dann, wenn im konkreten Fall keine den jeweiligen individuellen Ansprüchen genügende Dienstwohnung im Bereich des jeweiligen Amtsgebäudes bereit steht, einen unverhältnismäßig hohen Kosten- und Verwaltungsaufwand für das Land.

Der LRH hält es daher für überlegenswert, anstatt dem betroffenen Dienstnehmer eine Dienstwohnung, die in den meisten Fällen anlässlich eines Neubezuges auch noch kostspielig auf Kosten des Landes zu adaptieren ist, zur Verfügung zu stellen, eine finanzielle Entschädigung (z.B. analog den Bestimmungen der Dienstpragmatik der Landesbeamten hinsichtlich der Versetzungsgebühr bzw. Umzugsvergütung) zu gewähren; darüber hinaus könnte von Seiten des Landes auch eine operative Hilfestellung bei der Wohnungsbeschaffung gewährt werden.

Neben erheblichen direkten Kosteneinsparungen könnte dadurch auch der (Haus-)Verwaltungsaufwand des Amtes der NÖ Landesregierung und somit auch der damit verbundene Personalaufwand deutlich reduziert werden.

## Ergebnis 6

**Der LRH regt an, Überlegungen dahingehend anzustellen, dass künftig leer stehende Dienstwohnungen, insbesondere wenn sie nicht im Verband des jeweiligen Amtsgebäudes liegen, entweder einer – sofern erforderlich - amtlichen oder anders wirtschaftlich sinnvollen Verwendung zugeführt (bzw. auch veräußert) werden. Dafür könnte den betreffenden Bediensteten künftig eine finanzielle Unterstützung ( z.B. in Anlehnung an die Bestimmungen der Dienstpragmatik der Landesbeamten hinsichtlich Versetzungsgebühr bzw. Umzugsvergütung) und eventuell auch operative Hilfestellung gewährt werden.**

*LR: Einige leer stehende Dienstwohnungen wurden bereits veräußert oder werden anderweitig verwendet.*

*Die Bemühungen, nicht mehr benötigte Dienstwohnungen wirtschaftlich sinnvoll zu verwenden oder zu veräußern, werden seitens der Abteilung Allgemeine Verwaltungsangelegenheiten weiterhin fortgesetzt werden.*

*Zum Vorschlag der Gewährung einer finanziellen Unterstützung für das Anmieten einer Wohnung am Dienort wird bemerkt, dass es außer dem Bereich der Bezirkshauptmannschaften auch Personazuweisungen von diesen zum Amt der Landesregierung gibt, dort aber keine Dienstwohnungen zur Verfügung gestellt werden können. Im Hinblick auf die Gleichheitswidrigkeit wird dem Vorschlag des NÖ Landesrechnungshofes nicht beigespflichtet. Eine gleichheitskonforme Regelung hätte außerdem erhebliche Kostenfolgen.*

LRH: Die Stellungnahme wird teilweise zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme hinsichtlich der künftigen wirtschaftlichen Verwendung bzw. Veräußerung von Dienstwohnungen wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme zum Vorschlag der Gewährung einer finanziellen Unterstützung für das Anmieten einer Wohnung am Dienort wird nicht zur Kenntnis genommen.

Aus dem Zusammenhang des in Punkt 7 des Berichtes (Dienstwohnungen) dargestellten Sachverhalts und dem Ergebnispunkt 6 ergibt sich eindeutig, dass sich die Ausführungen im Ergebnispunkt 6 ausschließlich auf jene Bediensteten beziehen, die zum Bezirkshauptmann bestellt wurden und aus diesem Grund binnen 6 Monaten ab Wirksamkeit der Bestellung am Sitz der Bezirkshauptmannschaft den ordentlichen Wohnsitz zu begründen haben und denen – auch wenn sie keinen neuen Wohnsitz begründen müssen – soweit möglich eine Dienstwohnung zur Verfügung zu stellen ist (§§ 3 und 4 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation der Bezirkshauptmannschaften, LGBl. 0150-0).

Die sehr allgemein gehaltene Stellungnahme der NÖ Landesregierung geht aber genau auf den Bereich dieser Bediensteten nicht ein.

Es kann daher auch nicht erkannt werden, inwiefern durch den Vorschlag des LRH eine Gleichheitswidrigkeit eintreten könnte. Eine solche besteht vielmehr aufgrund der jetzigen gesetzlichen Situation, da z.B. eine Dienstwohnung für den Leiter der Bezirkshauptmannschaft nur nach Möglichkeit vorzusehen ist. Daraus ergibt sich – wie die obige Berechnung gezeigt hat – eine Besserstellung jener Leiter von Bezirkshauptmannschaften, denen in der Regel zu günstigen Konditionen eine Dienstwohnung zur Verfügung gestellt wird und die sich nicht selbst eine Wohngelegenheit schaffen müssen bzw. eine solche bereits besitzen.

Würde hingegen – sofern dies sachlich als gerechtfertigt angesehen wird – allgemein für jeden Leiter einer Bezirkshauptmannschaft eine finanzielle Unterstützung in pauschalierter Höhe für Wohnzwecke vorgesehen (ohne Dienstwohnungen zur Verfügung zu

stellen), wäre dies eine Gleichbehandlung der Betroffenen, die auch zu der angesprochenen Kostensenkung führen wird.

St.Pölten, im August 2001

Der Landesrechnungshofdirektor

Dr. Walter Schoiber