

# Cafeteria und Kiosk

Öffnungszeiten:

Mo – Fr 8.00 – 18.00 Uhr

Sa, So, Feiertag 10.00 – 17.00 Uhr



Landesrechnungshof  
*Niederösterreich*

**Einmietungen in den NÖ Universitäts-  
und Landeskliniken**  
*Bericht 1 | 2017*

**Impressum:**

Medieninhaber, Hersteller und Herausgeber:  
Landesrechnungshof Niederösterreich  
A-3100 St. Pölten, Wienerstraße 54

**Redaktion:**

Landesrechnungshof Niederösterreich

**Bildnachweis:**

Landesrechnungshof Niederösterreich, NÖ Landeskliniken-Holding  
Foto Deckblatt: NÖ Universitäts- und Landeskliniken  
Foto Rückseite: Parkgarage Universitätsklinikum St. Pölten

**Druck:**

Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung LAD3, Amtsdruckerei

**Herausgegeben:**

St. Pölten, im Jänner 2017



**Europäisches Qualitätszertifikat**

Der CAF (Common Assessment Framework) ist das für den öffentlichen Sektor entwickelte Qualitätsbewertungs- und Qualitätsmanagementsystem der Europäischen Union.



Im nebenstehenden QR-Code ist der Link zur Website des Landesrechnungshofs Niederösterreich eingebettet. Um die Adresse auszulesen, benötigen Sie ein Programm (App) für Ihr Mobiltelefon. Nachdem Sie es installiert haben, fotografieren Sie den Code. Das Programm übersetzt die URL und führt Sie auf unsere Website.



**Landesrechnungshof**  
*Niederösterreich*

**Einmietungen in den  
NÖ Universitäts- und Landeskliniken**

**Bericht 1/2017**

## **Einmietungen in den NÖ Universitäts- und Landeskliniken**

### **Inhaltsverzeichnis**

Zusammenfassung	I
1. Prüfungsgegenstand	1
2. Gebarungsumfang	1
3. Zuständigkeiten	4
4. Rechtliche Grundlagen	6
5. Vertragswesen	7
6. Cafeterias, Buffets, Cafe-Bistro-Shops	10
7. Ordinationen	14
8. Pacht und Betriebskosten	21
9. Getränkeautomaten	24
10. Dienstwohnungen	27
11. Parkraumbewirtschaftung	34
12. Tabellenverzeichnis	39

## **Einmietungen in NÖ Universitäts- und Landeskliniken**

### **Zusammenfassung**

Die NÖ Universitäts- und Landeskliniken nahmen im Jahr 2015 rund 5,2 Millionen Euro aus der Vermietung und Verpachtung von Gebäudeflächen, Dienst- und Mietwohnungen sowie aus der Parkraumbewirtschaftung ein. Davon entfielen 1,98 Millionen Euro auf Einmietungen, 1,40 Millionen Euro auf Wohnungen und 1,79 Millionen Euro auf Parkflächen.

Die Einmietungen umfassten vor allem Geschäftslokale (Cafeterias, Kioske, Frisöre, Bandagisten, Banken etc.), Ordinationen von Fachärzten sowie Therapieräume, Getränkeautomaten, Sendeanlagen und Werbeflächen. Dazu lagen insgesamt 199 schriftliche Verträge sowie 18 mündliche Vereinbarungen vor.

### **Vertragswesen**

Vereinbarungen und Abrechnungen von Mieten, Pachten und Betriebskosten erwiesen sich als mangelhaft, weil in den Verträgen erforderliche Festlegungen und Wertsicherungen fehlten, diese unvollständig bzw. unbestimmt formuliert waren, verspätet bzw. nicht vollzogen oder auf unzureichende Nachweise gestützt wurden. Das historisch gewachsene Vertragswesen der NÖ Universitäts- und Landeskliniken war somit weder zweckmäßig noch wirtschaftlich und bedurfte einer umfassenden Bestandsaufnahme des Änderungsbedarfs. Darauf sollte eine Neuordnung auf Basis der Vorschriften des Amtes der NÖ Landesregierung und darauf abgestimmter Grundsätze und Richtlinien der NÖ Landeskliniken-Holding folgen.

### **Gastronomie und Getränkeautomaten**

Cafeterias, Buffets, Cafe-Bistro-Shops und Patientencafes wurden an 19 NÖ Universitäts- und Landeskliniken von Pächtern und in sechs Kliniken wegen der räumlichen Situation und der schwierigen Verpachtung in Eigenregie geführt. Nur drei NÖ Landeskliniken hatten dazu Wirtschaftlichkeitsberechnungen angestellt, drei nie versucht, einen Pächter zu finden.

Das Aufstellen von Getränkeautomaten wurde unterschiedlich – teils ohne schriftliche Vereinbarungen und ohne die Abrechnungen der Betreiber zu kontrollieren – vergütet, zum Beispiel als Pauschale pro Automat, als Prozentsatz pro Portion oder als Anteil am Jahresumsatz.

### **Ordinationen**

In 18 NÖ Universitäts- und Landeskliniken waren 47 Ordinationen und Ambulatorien von Fachärzten auf der Basis von Kooperationsverträgen eingemietet. Solche Einmietungen waren gegen ein kostendeckendes Entgelt zulässig, sofern dadurch der Betrieb nicht beeinträchtigt wurde. Die NÖ Landeskliniken-Holding ließ dazu auch Vereinbarungen über – für private Zwecke sonst untersagte – Bereitstellung von Material mit Genehmigung der Geschäftsführung der NÖ Landeskliniken-Holding und betreffend Personalbereitstellung mit Genehmigung der Abteilung Personalangelegenheiten LAD2-B zu. Die Verträge regelten die Material- und Personalbereitstellung und deren Vergütung unterschiedlich. Das lag auch daran, dass die Verträge überwiegend vor Übernahme der NÖ Landeskliniken durch das Land NÖ abgeschlossen wurden. Erst die Richtlinie „Verkäufe und Dienstleistungen an Dritte durch die NÖ Landeskliniken“ schrieb mit 1. Jänner 2016 vor, bereits bestehende Verträge zu prüfen und allenfalls anzupassen.

### **Dienstwohnungen**

Die NÖ Universitäts- und Landeskliniken verwalteten 701 Wohnungen an 16 Standorten. Davon waren 435 als Dienstwohnungen an Landesbedienstete vergeben, 168 an andere Personen vermietet, elf für Migranten zur Verfügung gestellt und 87 standen leer. Die Verfügbarkeit einer Dienstwohnung erwies sich als vorteilhaft für die Rekrutierung von ärztlichem Personal. Unwirtschaftliche Leerstände und das Vorhalten von unbewohnbaren Objekten sollten jedoch vermieden werden.

Die NÖ Landeskliniken-Holding hatte daher den Bedarf an Dienstwohnungen zu ermitteln und – in Abstimmung mit der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 des Amtes der NÖ Landesregierung – ein Konzept für das Dienstwohnungswesen zu entwickeln.

### **Parkraumbewirtschaftung**

Für die Parkraumbewirtschaftung lag ein Konzept des Arbeitskreises „Technik“ der Arbeitsgemeinschaft der Wirtschaftlichen Leiter der NÖ Landeskliniken vom 15. Juli 2015 vor, das im Zuge der weiteren Umsetzung an die veränderten Gegebenheiten (Baustellen, Zeitplan) angepasst werden sollte. Daneben galt für Personal mit einem Dienstverhältnis zum Land NÖ die Vorschrift „Garagierung, Einstellung von Privatfahrzeugen in Landesgebäuden“ des Amtes der NÖ Landesregierung. Weiters verfügten die Standorte über unterschiedliche lokale Regelungen, die im Spannungsverhältnis zur gebotenen Gleichbehandlung der Landesbediensteten standen.

**Die NÖ Landesregierung sagte in ihrer Stellungnahme vom 17. Jänner 2017 die Umsetzung der Empfehlungen zu.**

## 1. Prüfungsgegenstand

Der Landesrechnungshof überprüfte die Einmietungen in den NÖ Universitäts- und Landeskliniken, im Folgenden kurz als NÖ Landeskliniken bezeichnet.

Die Querschnittsprüfung umfasste die Vermietung bzw. Verpachtung von Geschäftslokalen (Cafeterias, Frisöre, Bandagisten etc.), Ordinationen, Flächen verschiedenster Nutzungsarten (Landwirtschaft, Freizeitanlagen, Büro- und Therapieräume etc.), Wohnungen und Parkflächen. Darüber hinaus bestanden Verträge für Mobilfunksendeanlagen, Getränkeautomaten, Werbeflächen und Filmdrehgenehmigungen.

Ziel war, die Verträge und deren Abwicklung nach den gesetzlichen Maßstäben der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu prüfen und Empfehlungen für die Vertragsgestaltung (Vereinfachungen und Vereinheitlichungen) und mögliche finanzielle Verbesserungen aufzuzeigen.

### Prüfungsmethode

Der Landesrechnungshof hat die Basisdaten in allen NÖ Landeskliniken mit Fragebögen erhoben und anschließend vor Ort mit den Verantwortlichen in strukturierten Interviews besprochen. Er stützte sich dabei auf die vorgelegten Unterlagen und die dazu eingeholten Auskünfte und wertete die ermittelten Daten aus, wobei er Vergleiche anstellte. Dabei hat er das Vertragswesen stichprobenartig bzw. schwerpunktmäßig überprüft. Daraus ergaben sich drei Schwerpunkte: Einmietungen, Dienstwohnungen und Parkraumbewirtschaftung.

Der Bericht ist grundsätzlich in einer geschlechtergerechten Sprache verfasst. Einzelne personenbezogene Bezeichnungen, die ausnahmsweise nur in einer Geschlechtsform verwendet werden, um die Lesbarkeit zu erleichtern, umfassen Frauen und Männer gleichermaßen.

## 2. Gebarungsumfang

Die NÖ Landeskliniken nahmen im Jahr 2015 rund 5,2 Millionen Euro aus der Vermietung und Verpachtung von Gebäudeflächen, Dienst- und Mietwohnungen sowie aus der Parkraumbewirtschaftung ein. Davon entfielen 1,98 Millionen Euro auf Einmietungen, 1,40 Millionen Euro auf Wohnungen und 1,79 Millionen Euro auf Parkflächen. Einnahmen und Einmietungen stellten sich wie folgt dar:

## 2 Einmietungen in den NÖ Universitäts- Landeskliniken

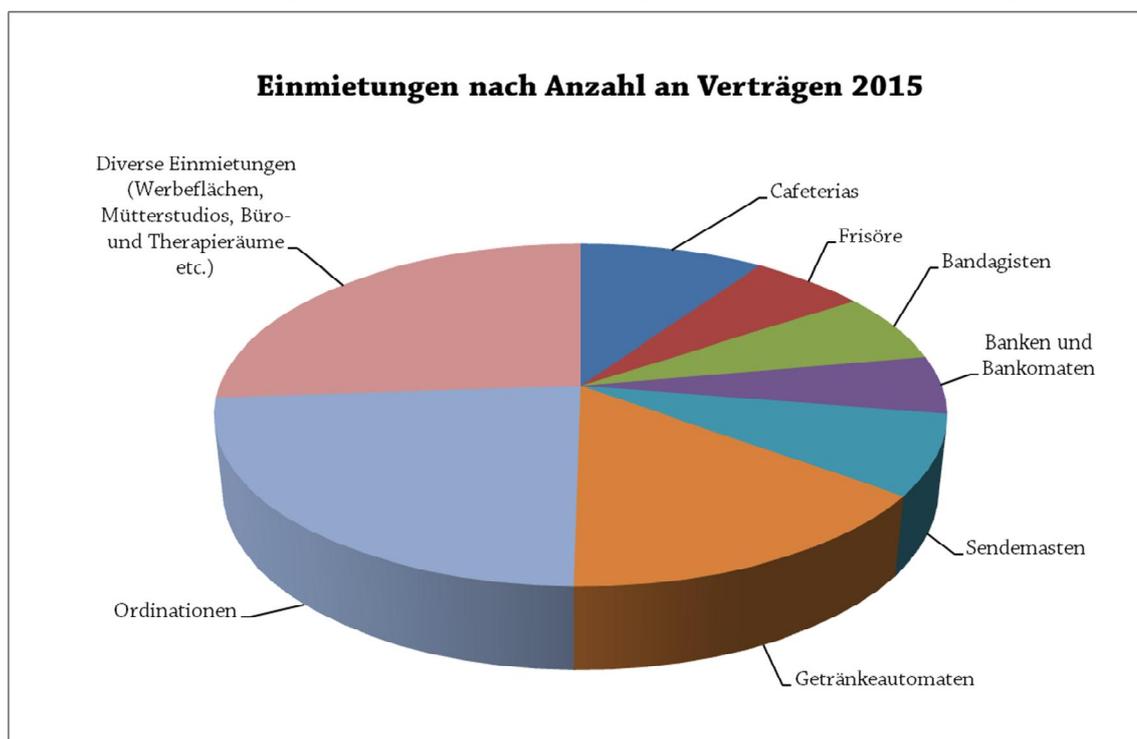
**Tabelle 1: Einmietungen mit 31. Dezember 2015 – Übersicht**

Landeskrlinikum	Geschäfts- lokale	Ordinatio- nen	Sonstige Verträge	Wohnungen	Parkflächen
Allentsteig	2	0	1	0	96
Amstetten	2	5	2	0	15
Baden	2	0	5	16	553
Gmünd	1	0	0	0	101
Hainburg	1	3	1	26	300
Hohegg	3	0	4	34	274
Hollabrunn	3	3	2	0	116
Horn	4	5	9	6	167
Klosterneuburg	2	2	0	12	51
Korneuburg	2	0	4	0	64
Krems	3	2	7	20	810
Lilienfeld	1	1	1	0	191
Mauer	0	0	11	33	689
Melk	2	4	6	0	111
Mistelbach	6	1	7	135	1.058
Mödling	2	1	4	0	113
Neunkirchen	3	3	1	1	430
Scheibbs	3	2	3	28	350
St. Pölten	3	1	4	119	947
Stockerau	2	3	3	40	44
Tulln	2	3	0	138	594
Waidhofen/Thaya	1	3	4	34	192
Waidhofen/Ybbs	2	3	3	41	706
Wiener Neustadt	6	0	8	0	825
Zwettl	3	2	1	18	274
<b>Gesamt</b>	<b>61</b>	<b>47</b>	<b>91</b>	<b>701</b>	<b>9.071</b>
	<b>199</b>				
<b>Einnahmen 2015</b>	<b>1.978.222</b>			<b>1.395.825</b>	<b>1.790.977</b>

Die Standorte Gänserndorf und Hinterbrühl gaben keine Rückmeldung betreffend Einmietungen ab.

Von den in der Tabelle angeführten 199 Verträgen (Miet-, Bestands-, Kooperationsverträge, Vereinbarungen, Aufstellgenehmigungen) betrafen 61 Geschäftslokale (Cafeterias, Frisöre, Bandagisten, Banken und Bankomaten ...), 47 Ordinationen und 91 sonstige Verträge (Sendemasten, Getränkeautomaten, Werbeflächen, Mütterstudios, Büro- und Therapieräume ...). Die Verträge verteilten sich wie folgt:

**Abbildung 1: Übersicht Einmietungen nach Anzahl an Verträgen 2015**



### 3. Zuständigkeiten

Aufgrund der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung war Landeshauptmann Dr. Erwin Pröll für die Angelegenheiten des Personals und der Dienstwohnungen des Landes NÖ zuständig. Die Angelegenheiten der Krankenanstalten fielen bis April 2013 in die Zuständigkeit von Landeshauptmann-Stellvertreter Mag. Wolfgang Sobotka und ab Mai 2013 in die von Landesrat Mag. Karl Wilfing.

#### 3.1 Amt der NÖ Landesregierung

Die Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung wies die Angelegenheiten des Personals der NÖ Landeskliniken der Abteilung Personalangelegenheiten LAD2-B und Dienstwohnungen der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 zu, wobei mit der Zuweisung von Dienstwohnungen jene Dienststellen des Landes NÖ betraut waren, in deren Verwaltung die betreffenden Dienstwohnungen fielen. Der Abteilung Krankenanstalten und Landesheime GS7 oblag die Verwaltung der Krankenanstalten.

#### 3.2 NÖ Landeskliniken-Holding

Aufgrund des Gesetzes über die Errichtung der NÖ Landeskliniken-Holding hatte die Geschäftsführung der NÖ Landeskliniken-Holding die Betriebsführung der NÖ Landeskliniken und die übrigen gesetzlichen Aufgaben der NÖ Landeskliniken-Holding im Rahmen der Beschlüsse der Holdingversammlung zu besorgen.

#### 3.3 NÖ Landeskliniken

In den NÖ Landeskliniken oblagen die Angelegenheiten der Einmietungen, Dienstwohnungen und Parkraumbewirtschaftung vor allem den Kaufmännischen Direktoren im Rahmen der Kollegialen Führung. Die Anstaltsordnungen wiesen den Kaufmännischen Direktoren im Rahmen der Aufgabe „Beschaffung“ unter anderem die Materialbewirtschaftung und die Verwaltung der Grundstücke und Gebäude in Abstimmung mit den Richtlinien der NÖ Landeskliniken-Holding zu. Das umfasste auch die Zuweisung und die Räumung einer Dienstwohnung sowie die Ermittlung und Vorschreibung der monatlichen Vergütungen aufgrund der Bestimmungen der Dienstwohnungsvorschrift.

### 3.4 Fertigungsbefugnisse

Aufgrund des Gesetzes über die Errichtung der NÖ Landeskliniken-Holding hatten die Führung und der Betrieb der Landeskrankenanstalten nach den Grundsätzen sorgfältiger kaufmännischer Geschäftsführung mit dem Ziel eines optimalen Betriebsergebnisses zu erfolgen und umfassten insbesondere auch den Abschluss aller für den Betriebsablauf in den Landeskrankenanstalten notwendigen Verträge.

Die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung der NÖ Landeskliniken-Holding legte dazu in § 5 Abs 4 fest, dass die NÖ Landeskliniken-Holding durch die beiden Geschäftsführer gemeinsam vertreten wird. Die Geschäftsführer hatten die Möglichkeit, Mitarbeiter der NÖ Landeskliniken-Holding sowie der NÖ Landeskliniken durch gemeinsame Festlegung im Rahmen einer „Wertgrenzenmatrix“ zum Abschluss von Rechtsgeschäften zu bevollmächtigen.

Die Wertgrenzenmatrix legte die Fertigungsbefugnisse gestaffelt nach Auftragswerten fest. Demnach war für einen Auftragswert bis 10.000,00 Euro der Kaufmännische Direktor zeichnungsberechtigt, bei Auftragswerten von 10.000,00 Euro bis 70.000,00 Euro der Regionalmanager gemeinsam mit dem Kaufmännischen Direktor und über 70.000,00 Euro ein Geschäftsführer gemeinsam mit dem Regionalmanager. Die Berechnung der Vertragswerte über Mieteinnahmen erfolgte analog der Berechnung des Auftragswerts gemäß Bundesvergabegesetz (bei unbefristeten Aufträgen das 48-fache des voraussichtlich zu leistenden Monatsentgelts). Die Standortleiter wurden in der Wertgrenzenmatrix überhaupt nicht erwähnt.

Der Landesrechnungshof stellte dazu beispielsweise fest, dass Verträge mit einem Auftragswert über 10.000,00 Euro nur vom Kaufmännischen Direktor gefertigt wurden. Auch die Berechnung der Wertgrenze erfolgte unterschiedlich. So wurde bei mehrjährigen Verträgen der Gesamtvertragswert entweder auf ein Jahr bemessen oder die gesamte Laufzeit herangezogen.

Weiters wies er darauf hin, dass die Thematik der Unterschriftenregelung (Nichteinhaltung der Wertgrenzenmatrix, Berechnung des Gesamtvertragswerts, Nichtberücksichtigung der Standortleiter) im Revisionsbericht Nr. 02/2011 „Einhaltung der Vergabeverordnung bei Rahmenverträgen“ behandelt wurde. Darin hatte die Innenrevision der NÖ Landeskliniken-Holding empfohlen, die Unterschriftenregelung den Klinikleitungen wieder ins Gedächtnis zu rufen und verpflichtend einzuhalten, die Berechnung des Auftragswerts klarzustellen und die Standortleiter in die Wertgrenzenmatrix aufzunehmen.

Der Landesrechnungshof mahnte im Zuge seiner Querschnittsprüfung die Umsetzung des Revisionsberichts ein und wies in den Besprechungen mit den Kaufmännischen Direktoren auf die Einhaltung der Fertigungsbefugnisse hin. Er empfahl der NÖ Landeskliniken-Holding, die aktuelle Fassung der Wertgrenzenmatrix allen NÖ Landeskliniken in Erinnerung zu rufen.

### **Ergebnis 1**

**Die NÖ Landeskliniken-Holding hat die aktuelle Fassung der Wertgrenzenmatrix allen NÖ Landeskliniken in Erinnerung zu rufen und die Fertigungsbefugnisse eines Standortleiters klarzustellen.**

**Die Kaufmännischen Direktoren haben die Regelungen betreffend Fertigungsbefugnis und Berechnung des Auftragswerts laut Wertgrenzenmatrix verpflichtend einzuhalten.**

### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Die NÖ Landeskliniken-Holding wird den Klinikleitungen die aktuelle Fassung der Wertgrenzenmatrix nochmals mit dem Hinweis in Erinnerung rufen, diese verpflichtend zu beachten. Der Umfang der Fertigungsbefugnisse in Kliniken mit mehreren Standorten wird in der Geschäftsordnung der Geschäftsführer der NÖ LKH über die Vollmachteinräumungen festgelegt.*

### **Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

## **4. Rechtliche Grundlagen**

Die zuständigen Stellen des Amtes der NÖ Landesregierung, der NÖ Landeskliniken-Holding und der NÖ Landeskliniken hatten sowohl gesetzliche und vertragliche Grundlagen als auch Vorschriften und Richtlinien zu berücksichtigen.

Dazu zählten neben den in Artikel 4 Z 6 NÖ Landesverfassung 1979, LGBl 0001, für die Verwaltungsführung festgelegten Grundsätzen der Gesetzmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit folgende dienstrechtliche Grundlagen:

- NÖ Landesbedienstetengesetz (NÖ LBG), LGBl 2100
- Landes-Vertragsbedienstetengesetz (LVBG), LGBl 2300

- Dienstpragmatik der Landesbeamten 1972 (DPL 1972), LGBl 2200
- NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996 – NÖ DWVV 1996, LGBl 2200/6
- Vorschrift „Garagierung, Einstellung von Privatfahrzeugen in Landesgebäuden“
- Vorschrift „Dienstwohnung“

Die NÖ Landeskliniken-Holding nahm für das Land NÖ die Aufgaben des Rechtsträgers hinsichtlich Errichtung, Führung und Betrieb aller Landeskrankenanstalten wahr. Die Betriebsführung erfolgte im Rahmen folgender Rechtsgrundlagen:

- NÖ Krankenanstaltengesetz (NÖ KAG), LGBl 9440
- Gesetz über die Errichtung der NÖ Landeskliniken-Holding (NÖ LKH), LGBl 9452
- Mietrechtsgesetz (MRG), BGBl 1981/520
- Apothekengesetz, RGBl 1907/5
- Geschäftsordnung für die Geschäftsführung der NÖ Landeskliniken-Holding
- Geschäftsordnung für die Geschäftsführer der NÖ Landeskliniken-Holding über die Vollmachtseinräumungen
- Richtlinie „Verkäufe und Dienstleistungen an Dritte durch die NÖ Landeskliniken“

Für Ordinations- und Behandlungsräume lagen die „Kategorisierungssystematik zur Festlegung des Bestandzinses bei Einmietungen in Landeskliniken“ und für die Parkraumbewirtschaftung ein Konzept des Arbeitskreises „Technik“ der Arbeitsgemeinschaft der Wirtschaftlichen Leiter vor.

## 5. Vertragswesen

Vereinbarungen und Abrechnungen von Mieten, Pachten und Betriebskosten erwiesen sich als mangelhaft, weil in den Verträgen erforderliche Festlegungen und Wertsicherungen fehlten, diese unvollständig bzw. unbestimmt formuliert waren, verspätet bzw. nicht vollzogen oder auf unzureichende Nachweise gestützt wurden. Das historisch gewachsene Vertragswesen der NÖ Landeskliniken war somit weder zweckmäßig noch wirtschaftlich und bedurfte einer umfassenden Bestandsaufnahme des Änderungsbedarfs. Darauf sollte eine Neuordnung auf Basis der Vorschriften des Amtes der NÖ Landesregierung und darauf abgestimmter Grundsätze und Richtlinien der NÖ Landeskliniken-Holding folgen.

## 5.1 Vertragsgestaltung

Form und Ausgestaltung der Verträge waren sehr unterschiedlich. Gründe dafür lagen einerseits in der Vielzahl der Vertragspartner, andererseits am Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Die ältesten Verträge stammten aus den Siebzigerjahren. Der Landesrechnungshof anerkannte, dass von der NÖ Landeskliniken-Holding zur Unterstützung der NÖ Landeskliniken und zur Vereinheitlichung von Verträgen Checklisten für Bestandverträge und Musterverträge zur Verfügung gestellt wurden.

## 5.2 Mängel

Verträge waren teilweise mit formellen und rechtlichen Mängeln behaftet (fehlendes Datum, fehlende Fertigung eines Vertragspartners, falsch berechnete Vertragsdauer bei befristeten Verträgen, gleichzeitiger Ausschluss des Mietrechtsgesetzes (MRG) und des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB) in Mietvereinbarungen etc.).

Den Vertragsverhältnissen lagen teilweise keine schriftlich unterfertigten Vertragsurkunden (zB fehlende Fertigung, Festhalten der vertraglichen Bestimmungen in einem Amtsvermerk etc.) zugrunde.

Vertragsverlängerungen erfolgten teilweise mündlich oder durch faktische Fortführung, umgekehrt erfolgte in einem Fall keine formelle Beendigung eines unbefristeten Vertrags. Vertragsänderungen (zB Mietzinsreduzierung) waren teilweise auch nicht dokumentiert.

Der Landesrechnungshof bemängelte die mündlichen Vereinbarungen und Vertragsänderungen sowie die unvollständigen Vertragsurkunden, weil dadurch keine Rechtssicherheit und Nachvollziehbarkeit gegeben war.

Er merkte positiv an, dass Vertragsverlängerungen zum Teil noch während der laufenden Prüfung nachgeholt wurden.

Unabhängig davon empfahl er der NÖ Landeskliniken-Holding und den NÖ Landeskliniken, grundsätzlich Verträge zu verschriftlichen, für sämtliche Änderungen die Schriftform anzuwenden und die Mängel in den bestehenden Vertragsverhältnissen zu beheben.

### Ergebnis 2

**Die Verantwortlichen der NÖ Landeskliniken-Holding und der NÖ Landeskliniken haben dafür zu sorgen, dass sämtlichen Vertragsverhältnissen vollständige und gültige schriftliche Verträge zugrunde liegen. Auch die Beendigung von unbefristeten Vertragsverhältnissen hat schriftlich zu erfolgen.**

**Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

Die NÖ Landeskliniken-Holding und die Klinikleitungen werden sämtliche Vertragsverhältnisse auf Gültigkeit und Schriftlichkeit überprüfen. Mündliche Vertragsverhältnisse, v.a. vom vormaligen Rechtsträger abgeschlossene, werden verschriftlicht. Die Beendigung von unbefristeten Vertragsverhältnissen erfolgt künftig durch die Klinikleitungen unter Berücksichtigung der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung über die Vollmacheinräumung schriftlich.

**Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

### 5.3 Wertsicherung

Geldbeträge verlieren durch die allgemeine Erhöhung der Preise (Inflation) an Kaufkraft. Diese Preiserhöhungen werden mit Indexen dargestellt, zum Beispiel mit dem Verbraucherpreisindex. Daher sollten Forderungen wie zB Mieten mit einer Wertsicherungsklausel (Preisklausel) an einen Preisindex gebunden und damit der Geldentwertung entzogen werden. Eine Wertsicherung erfolgt, wenn im jeweiligen Vertrag eine nachvollziehbare Formulierung vorhanden ist, wonach der Miet-/Bestandzins bzw. eine vereinbarte Betriebskostenpauschale an die Inflationsrate angepasst werden darf.

Am Beispiel von Verträgen für Einmietungen von Geschäftslokalen und Ordinationen stellte der Landesrechnungshof fest, dass eine Wertsicherungsklausel

- im Vertrag überhaupt fehlte,
- zwar im Vertrag verankert war, eine entsprechende Anpassung des Miet- bzw. Bestandzinses jedoch nicht oder verspätet durchgeführt wurde,
- bei pauschalierten Betriebskosten sich auch auf diese erstrecken sollte,
- unklar bzw. sinnwidrig definiert war (zB Wertsicherung des Prozentsatzes eines umsatzgebundenen Bestandzinses) und
- die damit verbundene Schwankungsbreite für eine Anpassung sehr unterschiedlich geregelt war (zwischen null und fünf Prozent).

Der Landesrechnungshof leitete die Kaufmännischen Direktoren an, Wertsicherungsklauseln zu verankern und umzusetzen, sodass eine laufende Anpassung der Miet- und Bestandzinse sowie von Betriebskostenpauschalen erfolgt.

Nicht erfolgte Preisanpassungen sind soweit wie möglich rückwirkend nachzuholen bzw. nachzufordern.

Aufgrund des Hinweises wurden bereits Indexerhöhungen nachverrechnet. Ebenso wurde eine Vertragsänderung hinsichtlich einer Wertsicherung von pauschalierten Betriebskosten und deren Nachverrechnung in die Wege geleitet und eine weitere Nachverrechnung zugesagt.

### **Ergebnis 3**

**Verträge sind mit Wertsicherungsklauseln auf Basis eines Indexes und einer einheitlichen Schwankungsbreite zu versehen, um die Anpassung an Preissteigerungen sicherzustellen. Nicht erfolgte Preisanpassungen betreffend Miet- und Bestandzins sowie Betriebskostenpauschalen sind soweit wie möglich rückwirkend nachzuholen.**

### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Die Kliniken und Regionalmanagements werden seitens der NÖ Landeskliniken-Holding zukünftig noch intensiver angehalten, ihre diesbezügliche Verantwortung wahrzunehmen und die Verträge gemäß der Empfehlung des Landesrechnungshofs zu gestalten. Die Richtlinie "Verkäufe und Dienstleistungen an Dritte durch die NÖ Landeskliniken" stellt zusätzlich dazu einen prozessualen Rahmen dar.*

### **Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

## **6. Cafeterias, Buffets, Cafe-Bistro-Shops**

In 19 Landeskliniken wurden Geschäftslokale in Form von Cafeterias, Buffets, Cafe-Bistro-Shops, Patientencafes, teilweise mit angeschlossenem Kiosk, verpachtet. In den Pachtverträgen, die bis ins Jahr 1983 zurückreichten, fanden sich unterschiedlichste Regelungen, beispielsweise über die Berechnung der Pachtzinse (Fixpacht, Umsatzbeteiligung, Kombination von Fixpacht und Umsatzbeteiligung, Kombination Fixpacht und Gewinnbeteiligung), Betriebskosten, Kautionszeit, Laufzeit, Kündigungsmöglichkeit und Alkoholausschank.

## 6.1 Berechnung der Pacht

Die nachstehende Tabelle zeigt die vorgefundenen Modelle zur Berechnung der Pachtzinshöhe:

Tabelle 2: Geschäftslokale – Pachtzinsregelungen				
Klinikum	Bezeichnung	Fixpacht	Umsatz- beteiligung in %	Mindestpachtzins in Euro pro Mo- nat
LK1	Patientencafe mit Kiosk	1.100,00/Mt. +3% Gewinn- beteiligung		
LK2	Cafeteria, Kiosk	2.050,00/Mt.		
LK3	Cafe-Bistro-Shop		ab 35.000,00 3,5 bis 35.000,00 3 bis 30.000,00 0	8,00/m <sup>2</sup>
LK4	Spitalbuffet		4	363,00
LK5	Cafeteria mit Kiosk		9 ab 2012 4,5	
LK6	Cafeteria mit Kiosk		5	535,00
LK7	Patientencafe/Kiosk		5	5,00/m <sup>2</sup>
LK8	Patientencafe, Kiosk	150,00/Mt.	9 ab 7/2013 5	
LK9	Patientencafe		6	1.000,00
LK10	Cafeteria	1.632,00/Mt. bis 6/2016	ab 6/2016 6	300,00
LK11	Buffet, Kiosk		8 ab 174.000,00 10	
LK12	Cafeteria mit Kiosk		8,5	8.500,00
LK13	Patientencafe mit Kiosk		9	500,00
LK14	Buffet		10	1.100,00
LK15	Cafeteria		11,5	700,00

**Tabelle 2: Geschäftslokale – Pachtzinsregelungen**

Klinikum	Bezeichnung	Fixpacht	Umsatz- beteiligung in %	Mindestpachtzins in Euro pro Mo- nat
LK16	Patientencafe/Kiosk		18 ab 9/2016 13	2.000,00
LK17	Cafeteria		15	727,00
LK18	Buffet		16	2.430,00
LK19	Patientencafe/Kiosk		20	2.000,00

Die unterschiedlichen Pachtzinsregelungen wurden dem Landesrechnungshof gegenüber insbesondere mit den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und der schwierigen Pächterfindung begründet.

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, lag die Bandbreite bei einem umsatzgebundenen Pachtzins zwischen null und 20 Prozent. Daneben existierten noch ein Vertrag mit einer Fixpacht, ein Vertrag mit einer Kombination aus Fixpacht und Umsatzbeteiligung sowie ein Vertrag mit einer Kombination aus Fixpacht und Gewinnbeteiligung.

## 6.2 Cafeterias – Kostenrechnung

Die NÖ Landeskliniken führten für die verpachteten Cafeterias nur teilweise Einzelkostennachweise oder buchten die Kosten auf Sammelkostenstellen wie zum Beispiel „Verwaltung“.

Der Landesrechnungshof empfahl daher, eigene Kostenstellen einzurichten, um Aussagen über eine Kostendeckung treffen zu können. Dieser Vorschlag wurde im Laufe der Prüfung von einem Klinikum bereits umgesetzt.

### Ergebnis 4

**Für die Cafeterias sind eigene Kostenstellen einzurichten, um die Kostendeckung ermitteln zu können.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*In einigen Kliniken sind Kostenstellen für die Cafeterias bereits eingerichtet und werden diese in weiterer Folge im Sinne der Empfehlung an allen Standorten eingerichtet. Anhand des ermittelten Kostendeckungsgrads werden dann die entsprechenden Maßnahmen zu setzen sein.*

**Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

Aussagen zur Kostendeckung bildeten auch eine Grundlage, um die Wirtschaftlichkeit eines Eigenbetriebs im Vergleich zu einer Verpachtung beurteilen zu können.

### 6.3 Eigenbetrieb/Verpachtung

Sechs NÖ Landeskliniken betrieben Cafeterias in Eigenregie. Als Begründung für den Eigenbetrieb wurden die räumliche Situation, geringe Umsätze aufgrund der Größe des Hauses und der Lage der Cafeteria im Haus, die schwierige Suche nach einem Pächter und schlechte Erfahrungen mit Pächtern (Insolvenz) angeführt. Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die für oder gegen einen Eigenbetrieb sprachen, lagen in drei NÖ Landeskliniken vor, wobei eine aus dem Jahr 1998 stammte. Drei Kliniken hatten nie versucht, einen Pächter zu finden.

Zu den Einzelkostennachweisen der in Eigenregie betriebenen Cafeterias stellte der Landesrechnungshof fest, dass in drei Fällen die Primärkosten (direkt zuordenbare Kosten wie Personal, Lebensmittel etc.) vollständig und die Sekundärkosten (Umlagekosten wie Energie, Reinigung etc.) teilweise durch Einnahmen (Kostenminderungen) abgedeckt waren. In zwei Fällen konnte eine Deckung der Primärkosten durch Einnahmen nicht erreicht werden. In einem Fall lag kein Einzelkostennachweis vor, weil der Eigenbetrieb erst mit Februar 2016 begonnen wurde.

Der Landesrechnungshof empfahl, Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchzuführen bzw. zu aktualisieren und gegebenenfalls eine neue Pächterfindung zu starten.

**Ergebnis 5**

**Die NÖ Landeskliniken mit Cafeterias sollten eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchführen bzw. aktualisieren und gegebenenfalls eine neue Pächterfindung starten.**

**Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Bei den Cafeterias wird im Sinne der Empfehlung auf Basis der im Ergebnispunkt 4 erwähnten Kostenstellenrechnung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung angestellt und je nach Ergebnis eine neue Pächterfindung starten.*

### **Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

Ein NÖ Landesklinikum griff die Anregung des Landesrechnungshofs zur Pächterfindung noch während der laufenden Prüfung auf und sagte eine Durchführung noch im Jahr 2016 zu.

## 7. Ordinationen

In 18 NÖ Landeskliniken wurden insgesamt 47 Ordinationen und Ambulatorien auf Basis von Kooperationsverträgen mit Fachärzten betrieben. Die Fachrichtungen erstreckten sich auf: Innere Medizin, Chirurgie, Urologie, Anästhesie, Neurologie, Gynäkologie und Geburtshilfe, Psychotherapie, Psychologie, Orthopädie, Hals-, Nasen- und Ohrenkrankheiten, Kinder- und Jugendheilkunde, Mund- und Kieferchirurgie, Radiologie und Augenheilkunde.

### 7.1 Grundlagen

Das Land NÖ konnte gemäß § 43b NÖ KAG Fachärzten die Führung einer Ordination in den Räumlichkeiten der Krankenanstalt einräumen, wenn der Betrieb der Krankenanstalt dadurch keine Einschränkung erfährt. Das Gesetz verlangte, dafür ein mindestens kostendeckendes Entgelt inklusive des allfällig aufgelaufenen Personal- und Sachaufwands festzulegen. Weiters war eine kostenmäßige und organisatorische Trennung (einschließlich eindeutiger Kennzeichnung der Ordinationsräumlichkeiten) zwischen Krankenanstalt und Ordination vorzunehmen.

### **Infoblatt „Prozessabläufe für die Einmietung von Fachärzten und Angehörigen sonstiger Gesundheitsberufe“**

Die NÖ Landeskliniken-Holding regelte die „Prozessabläufe für die Einmietung von Fachärzten und Angehörigen sonstiger Gesundheitsberufe“ in einem „Infoblatt“. Die NÖ Landeskliniken hatten Formblätter für die Erstellung der Verträge auszufüllen und an die Abteilung Recht und Personal der NÖ Landeskliniken-Holding zu übermitteln.

Das Formblatt für die Erstellung der Verträge enthielt die Rubrik „Allfällige weitere gewünschte Vertragsbestandteile unter Vorbehalt ihrer rechtlichen Zulässigkeit“. Zu dieser Rubrik hielt eine Erläuterung fest, dass die Zulässigkeitsbeurteilung durch die Abteilung Recht und Personal in der NÖ Landeskliniken-Holding erfolgt und die Bereitstellung von Personal sowie die Liefe-

zung von Material (Medikamenten etc.) seitens des Klinikums jedenfalls unzulässig und daher ausgeschlossen sind.

### **Richtlinie „Verkäufe und Dienstleistungen an Dritte durch die NÖ Landeskliniken“**

Diese Richtlinie löste die „Richtlinie betreffend Verkäufe in den NÖ Landeskliniken“ mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 2016 ab. Wie ihre Vorläuferinnen normierte diese Richtlinie Verkäufe von Waren aus dem Warenbestand der NÖ Landeskliniken und die Durchführung von Dienstleistungen der NÖ Landeskliniken für Dritte.

Die Richtlinie untersagte die Abwicklung (zB Bestellungen, Warenausgaben, Verrechnungen, Zahlungsabwicklungen etc.) von nicht betriebsrelevanten (privaten) Agenden sowie die Nutzung von Kapazitäten für private/nicht betriebsrelevante Zwecke sowohl aus steuerlichen Gründen als auch aus Haftungsgründen. Demnach waren Verkäufe von Waren insbesondere aus der Anstaltsapotheke bzw. dem Medikamentendepot, der Materialverwaltung, aus der Werkstätte und aus der Küche an Mitarbeiter der Kliniken bzw. an externe natürliche bzw. juristische Personen zu unterlassen.

Regelungen über Dienstleistungen im Zusammenhang mit Einmietungen nahm die Richtlinie mit der Begründung aus, dass dafür eigene Vorgaben und Richtlinien bestanden, ohne diese anzuführen. Weiters wies sie ausdrücklich darauf hin, dass „bei Inkrafttreten dieser Richtlinie bereits bestehende Verträge/Kooperationen mit externen Partnern auf betriebliche Notwendigkeit bzw. Notwendigkeit der Adaptierung zu prüfen und entsprechend zu kündigen oder neu abzuschließen sind“.

**Der Landesrechnungshof merkte dazu an, dass die Dienstleistungen im Zusammenhang mit Einmietungen im Infoblatt geregelt waren, das jedoch in der Richtlinie nicht angeführt war. Demnach blieben sämtliche Regelungen zur Personalbereitstellung im Zusammenhang mit den Einmietungen der Vertragsgestaltung überlassen.**

## **7.2 Kooperationsverträge**

Vereinbartes Ziel dieser Kooperationsverträge war „die Optimierung des Mitteleinsatzes beider Vertragspartner im Rahmen des jeweiligen Landesklini-kums und die Nutzung des Synergieeffekts von sachlichen und räumlichen Ressourcen zwischen dem eingemieteten Arzt und dem Landesklinikum im Interesse einer optimalen Patientenversorgung“.

Der Abschluss sämtlicher Kooperationsvereinbarungen mit Ärzten oder nicht-ärztlichem Personal – sofern es sich nicht um Dienstverträge mit dem Land NÖ handelte – bedurfte seit April 2010 ausdrücklich der Zustimmung der Geschäftsführung der NÖ Landeskliniken-Holding.

Die Zulässigkeitsbeurteilung für besondere Vertragsbestandteile (zB Material- und Personalbereitstellung) oblag gemäß Infoblatt der Abteilung Recht und Personal der NÖ Landeskliniken-Holding.

Das Infoblatt der NÖ Landeskliniken-Holding schloss eine Material- und Personalbereitstellung für eingemietete Ordinationen durch die NÖ Landeskliniken aus.

### Materialbereitstellung

Die häufig verwendete Formulierung zum Materialverbrauch sah vor, dass der Bestandnehmer für den Materialverbrauch im Rahmen seiner vertragsgegenständlichen Tätigkeit selbst aufzukommen hat. Daneben existierten folgende abweichende Regelungen:

- *„Allfälliges Material zur Durchführung der Untersuchungen wird seitens des Landeskrankums bereitgestellt. Die Kosten dafür sind in der pauschalen Abgeltung enthalten.*
- *Der Bestandnehmer kommt für den Materialverbrauch selbst auf mit Ausnahme von kostengünstigem Standardmaterial.*
- *Materialbestellungen für die Ordinationstätigkeit können im Haus vom Mieter durchgeführt werden. Ein Verwaltungskostenaufschlag wird für die Bestellungen hinzugerechnet. Gleiche Regelung gilt auch für Sterilgüter.*
- *Bemessungsgrundlage für den Bestandzins sind alle erzielten Umsätze abzüglich der Sachmittel (zB Kontrastmittel, Filmkosten). Filmkosten sind der Bestandgeberin zu ersetzen, wohingegen Filmentwicklung und Einmalartikel (wie Venflons, Einmalspritzen, Verbandsmaterial etc.) im Bestandzins enthalten sind.*
- *Das Verbrauchsmaterial und die erforderlichen Medikamente werden beige stellt.*
- *Der umsatzgebundene Bestandzins beinhaltet unter anderem auch die Kosten für Medikamente und Materialien.*
- *Das dem Bestandnehmer zur Verfügung gestellte medizinische und nichtmedizinische Verbrauchsmaterial (= Material, das sich nach einmaligem Gebrauch verbraucht) ist von diesem gesondert entsprechend den Hauspreisen zu vergüten.*

- *Sämtliche für die vom Bestandnehmer in der Privatordination vorgenommenen Untersuchungen erforderlichen Medikamente bzw. Materialien werden seitens des Landeskrankenhauses zur Verfügung gestellt und sind mit Bezahlung des pauschalen Bestandszinses abgegolten.*
- *Eine Regelung hinsichtlich des verwendeten Kontrastmittels zwischen dem Ambulatorium und dem Landeskrankenhaus bleibt vorerst noch vorbehalten.*

### Personalbereitstellung

Die häufig verwendete Formulierung zur Personalbereitstellung in den eingemieteten Ordinationen sah vor, dass der eingemietete Arzt entsprechende Dienstverträge mit seinen Mitarbeitern selbst abzuschließen hatte. Daneben existierten folgende Regelungen:

- *„Die Arbeitsleistung des herangezogenen krankenhausinternen Personals ist im Bestandszins enthalten.*
- *Das Landeskrankenhaus ist jedoch verpflichtet, hinsichtlich des Personals des Landeskrankenhauses freie Valenzen zugunsten des Ambulatoriums im Wege der Personalüberlassung bzw. Personalbereitstellung für die Befundungen zur Verfügung zu stellen, sodass freie Personalvalenzen des Landeskrankenhauses für den Betrieb des Ambulatoriums durch Personal des Landeskrankenhauses bereit gestellt werden.*
- *Eine Schwester wird vom Haus beigestellt.*
- *Für die Inanspruchnahme von Leistungen des diplomierten Gesundheits- u. Krankenpflegepersonals wird ein Stundenhonorar in der Höhe von 25,- Euro pro Stunde separat in Rechnung gestellt. Die Leistungen des diplomierten Gesundheits- und Krankenpflegepersonals erfolgen in deren Dienstzeit, ein entsprechender Dienstzeitnachweis ist zu führen.*
- *Die Verrechnung mit den Patienten der Privatordination erfolgt durch die Verwaltung des Landeskrankenhauses im Namen und auf Rechnung des Arztes.*
- *Sollte das krankenhausinterne Personal (MTD- und Kanzleikräfte) die angeführten Tätigkeiten in der Privatordination durchführen, so sind dafür 20% der Bestandsbasis als Entschädigung vereinbart.“*

Andere Kooperationsverträge schlossen eine Personalbereitstellung beispielsweise wie folgt aus: „sollte bei Betriebsführung krankenhausinternes Personal zu Tätigkeiten für die privat geführte Ordination herangezogen werden – haben diese außerhalb des Dienstverhältnisses sowie außerhalb der Dienstzeit zu erfolgen“ oder „eine Personalüberlassung hinsichtlich des Personals des Landeskrankenhauses wird zwischen den Vertragsparteien ausdrücklich nicht vereinbart“.

Die aufgezeigten Vertragsregelungen zur Personalbereitstellung und zum Materialverbrauch wurden überwiegend noch vor der Übernahme der NÖ Landeskliniken durch das Land NÖ bzw. noch vor Ausgabe der Vorgaben der NÖ Landeskliniken-Holding getroffen und widersprachen den Richtlinien und dem Infoblatt der NÖ Landeskliniken-Holding.

Der Landesrechnungshof bekräftigte, dass die Kooperationsverträge – insbesondere hinsichtlich der Material- und Personalbereitstellung – auf ihre Übereinstimmung mit den geltenden Vorgaben der NÖ Landeskliniken-Holding zu prüfen, gegebenenfalls anzupassen sind, wie dies die Richtlinie „Verkäufe und Dienstleistungen an Dritte durch die NÖ Landeskliniken“ vorschrieb. Im Zuge dieser Bestandsaufnahme sollte auf eine Vereinheitlichung hingewirkt werden.

### **Ergebnis 6**

**Die Regelungen hinsichtlich der Personalbereitstellung und der Materialverrechnung in den Kooperationsverträgen mit Ärzten oder nicht-ärztlichem Personal sind auf Übereinstimmung mit den bestehenden Vorgaben der NÖ Landeskliniken-Holding zu prüfen, gegebenenfalls anzupassen bzw. zu vereinheitlichen.**

### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Die Kliniken und Regionalmanagements werden seitens der NÖ Landeskliniken-Holding zukünftig noch intensiver angehalten, ihre diesbezügliche Verantwortung bei der Regelung hinsichtlich der Personalbereitstellung und der Materialverrechnung in den Kooperationsverträgen mit den Ärzten und dem nichtärztlichen Personal wahrzunehmen und werden diese gegebenenfalls entsprechend angepasst und vereinheitlicht.*

### **Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

Die Abteilung Personalangelegenheiten LAD2-B beim Amt der NÖ Landesregierung war im Infoblatt der NÖ Landeskliniken-Holding über „Prozessabläufe für die Einmietungen von Fachärzten und Angehörigen sonstiger Gesundheitsberufe“ nicht angeführt. Als zuständige Stelle für die Bewilligung bzw. Untersagung von Nebenbeschäftigungen oder sonstigen Übereinkommen betreffend Teilüberlassungen von Landesbediensteten nach dem NÖ Personalüberlassungsgesetz (NÖ PÜG) in Privatordinationen wäre das jedoch zweck-

mäßig. Der Landesrechnungshof empfahl daher, künftig alle Kooperationsverträge, die Landesbedienstete betreffen, mit der Abteilung Personalangelegenheiten LAD2-B abzustimmen.

### **Ergebnis 7**

**Kooperationsverträge, die Landesbedienstete betreffen, sind mit der Abteilung Personalangelegenheiten LAD2-B beim Amt der NÖ Landesregierung abzustimmen.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Der Forderung des Landesrechnungshofs wird unter Federführung der NÖ Landeskliniken-Holding gemeinsam mit der Abteilung Personalangelegenheiten B umgehend entsprochen werden.*

#### **Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

In diesem Zusammenhang wies der Landesrechnungshof darauf hin, dass die Abteilung Personalangelegenheiten LAD2-B beim Amt der NÖ Landesregierung Übereinkommen mit den Ärzten betreffend „Teilüberlassung und Refundierung von Landesbediensteten“ im Rahmen des NÖ Personalüberlassungsgesetzes abschließen kann.

**Der Landesrechnungshof empfahl, im Interesse der Rechtssicherheit darauf zu achten, dass abweichende Regelungen in den Kooperationsverträgen durch diese Übereinkommen aufgehoben werden.**

### **Betriebszeiten**

Im Formblatt „Informationen für die Erstellung von Verträgen über die Einmietung von Fachärzten und Angehörigen sonstiger Gesundheitsberufe“ wurde unter anderem angeführt, dass „Betriebszeiten für die Einmietung verpflichtend in den Vertrag aufzunehmen sind, um einerseits eine Vergütung des Vertrags durch das Finanzamt zu ermöglichen und andererseits den Anforderungen des NÖ KAG zu entsprechen“.

In sechs Kooperationsverträgen waren keine Betriebszeiten festgelegt.

Weiters stellte der Landesrechnungshof in vier Fällen fest, dass die im Vertrag vereinbarten schriftlichen Genehmigungen bzw. Änderungen zu den vereinbarten Ordinationszeiten fehlten.

Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass Betriebszeiten jedenfalls im Vertrag festzulegen sind, um auch der geforderten Trennung zwischen Krankenhausbetrieb und Privatordination nachkommen zu können. Er empfahl den Kaufmännischen Direktoren, Änderungen vertragskonform zu genehmigen und zu dokumentieren.

### **Ergebnis 8**

**In Kooperationsverträgen gemäß § 43b NÖ KAG sind Betriebszeiten für die Einmietung festzulegen. Änderungen sind vertragskonform zu genehmigen und zu dokumentieren.**

### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*In den Kooperationsverträgen werden auch die Betriebszeiten für die Einmietung im Sinne der Empfehlung festgelegt.*

### **Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

### **Bestandzins**

Die Höhe der Richtwerte der Bestandzinse für Ordinationen hingen von der Verwendung, der Größe und der Ausstattung der Räumlichkeiten ab und wurden von der NÖ Landeskliniken-Holding in einer „Kategorisierungssystematik“ festgelegt.

Für Räumlichkeiten der Kategorien eins und zwei (Basisraum für Besprechungen und kleinere Eingriffe mit Standard-Möbelage) war ein Fixzins zwischen sieben und zwanzig Euro pro Stunde vorgesehen, für Räumlichkeiten ab der Kategorie drei (zusätzlich ausgestattet mit medizinisch-technischen Geräten und speziellem Instrumentarium, Radiologieinstitute) eine Umsatzbeteiligung zwischen 20 und 30 Prozent.

Nach den Erläuterungen zum Formblatt „Informationen für die Erstellung von Verträgen über die Einmietung von Fachärzten und Angehörigen sonstiger Gesundheitsberufe“ konnte in Ausnahmefällen anstatt eines umsatzgebunden Bestandzinses auch ein Fixzins pro Quadratmeter (m<sup>2</sup>) vereinbart werden.

Der Landesrechnungshof stellte Abweichungen zu den vorgegebenen Richtwerten fest (Fixmiete statt Umsatzbeteiligung, umsatzgebundene Bestand-

zinsgrößen, welche in der Kategorisierungssystematik nicht vorgesehen waren) und vermisste dazu die Dokumentation der Begründung in den NÖ Landeskliniken.

Der Landesrechnungshof empfahl, Begründungen für Abweichungen von den vorgegebenen Richtwerten der Kategorisierungssystematik in den NÖ Landeskliniken zu dokumentieren.

### **Ergebnis 9**

**Begründungen für Abweichungen von den vorgegebenen Richtwerten der Kategorisierungssystematik zur Festlegung des Bestandszinses bei Einmietungen in NÖ Landeskliniken sind zu dokumentieren.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Im Sinne der Empfehlung werden bei Abweichungen von den vorgegebenen Richtwerten der Kategorisierungssystematik diese sowohl in aktuellen als auch zukünftigen Verträgen schriftlich dokumentiert.*

#### **Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

## **8. Pacht und Betriebskosten**

Die stichprobenweise Überprüfung von Pachtzins- und Betriebskostenabrechnungen ergab, dass teilweise

- die Höhe der vorgeschriebenen Pacht-/Bestandszinse und der Betriebskosten nicht nachvollziehbar war und
- nicht eindeutig festgelegt war, welche Kosten unter Betriebskosten fallen und wie diese abgerechnet werden sollen.

Der Landesrechnungshof bekräftigte gegenüber den Kaufmännischen Direktoren, dass für die Abrechnung der Pachtzinse und Betriebskosten nachvollziehbare Regelungen erforderlich sind. Außerdem stellte er fest, dass

- die Abrechnung der Betriebskosten vom Vertrag abwich,
- die im Mietrechtsgesetz vorgeschriebene jährliche Abrechnung fehlte,
- die Betriebskostenpauschalen nicht wertgesichert waren bzw. vereinbarte Wertsicherungsregelungen nicht durchgeführt wurden und

- die Abrechnungen teilweise erst verspätet erfolgten.

Dazu empfahl der Landesrechnungshof den Kaufmännischen Direktoren, die vereinbarten Pachtzins- und Betriebskostenabrechnungen gesetzes- und vertragskonform sowie zeitgerecht durchzuführen. Dabei sind Abweichungen zwischen einem aufrechten Vertrag und der Abrechnung zu bereinigen.

### **Ergebnis 10**

**Regelungen betreffend Pachtzins- und Betriebskostenabrechnungen sind auf ihre Aktualität hin zu prüfen. Abrechnungen sind gesetzes- und vertragskonform sowie zeitnah durchzuführen.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Die NÖ Landeskliniken-Holding wird die Klinikleitungen beauftragen, die Aktualität der Pachtzins- und Betriebskostenabrechnungen zu überprüfen. Ebenso werden die Klinikleitungen angehalten, die Abrechnungen gesetzes- und vertragskonform und zeitnah durchzuführen und dabei auch die festgelegten Einsichtsrechte in die Buchhaltung der Bestandnehmer wahrzunehmen.*

#### **Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

Der Landesrechnungshof kritisierte weiters, dass die NÖ Landeskliniken die für die richtige Abrechnung erforderlichen bzw. vorgeschriebenen Umsatznachweise in unterschiedlicher Qualität und Form akzeptierten bzw. nicht einforderten.

Der Landesrechnungshof empfahl daher, die Übermittlung der vereinbarten Umsatznachweise sicherzustellen, um eine richtige Abrechnung des Bestandzinses vornehmen zu können. Außerdem sollte die Form des Nachweises (zB Steuererklärung der Bestandnehmer, Umsatzsteuerbescheide) einheitlich festgelegt und die vertraglich vereinbarten Einsichtsrechte in die Buchhaltung der Bestandnehmer – zumindest stichprobenweise – wahrgenommen werden.

**Ergebnis 11**

**Bei umsatzgebundenen Bestandzinsen ist ein geeigneter Umsatznachweis einheitlich festzulegen und einzufordern. Die vertraglich festgelegten Einsichtsrechte in die Buchhaltung der Bestandnehmer sind wahrzunehmen.**

**Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Die NÖ Landeskliniken-Holding wird die Klinikleitungen beauftragen, die Aktualität der Pachtzins- und Betriebskostenabrechnungen zu überprüfen. Ebenso werden die Klinikleitungen angehalten, die Abrechnungen gesetzes- und vertragskonform und zeitnah durchzuführen und dabei auch die festgelegten Einsichtsrechte in die Buchhaltung der Bestandnehmer wahrzunehmen.*

**Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

Der Landesrechnungshof bekräftigte, dass die Kaufmännischen Direktoren sämtliche Verträge evaluieren und dabei besonderes Augenmerk darauf legen müssen, dass

- die Höhe des Bestandzinses angemessen ist,
- klargestellt ist, ob der Miet-/Pachtzins die Betriebskosten beinhaltet bzw. welche Kosten unter „Betriebskosten“ fallen,
- Kautionen in Form von Sparbüchern wie vereinbart tatsächlich beim Verpächter verwahrt werden,
- überholte Vertragsregelungen aktualisiert werden,
- missverständliche Formulierungen richtig gestellt werden und
- in Gastronomiebetrieben einheitliche Regelungen betreffend Ausschank von Alkohol angestrebt werden.

Aufgrund der Evaluierung sind die Verträge – soweit rechtlich möglich – entsprechend anzupassen bzw. überhaupt neu abzuschließen.

**Ergebnis 12**

**Sämtliche Verträge über Einmietungen sind einer Evaluierung zu unterziehen, gegebenenfalls anzupassen oder neu abzuschließen.**

**Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

Wie bereits zu den Ergebnispunkten 8 bis 11 festgehalten und zugesagt, wird sich bei den Verträgen über Einmietungen dann ohnedies eine entsprechende Gesamtevaluierung derselben ergeben.

**Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

## 9. Getränkeautomaten

In den NÖ Landeskliniken waren für Personal und Besucher Getränkeautomaten aufgestellt, woraus sich Einnahmen aus verschiedenen Vergütungsformen (zB „Rückvergütungen aus den Verkäufen“, „Standortpauschale“) ergaben. Diese schlugen sich direkt oder über den umsatzgebundenen Bestandzins indirekt in den Einnahmen der NÖ Landeskliniken nieder, wenn die Automaten von Cafeterias betrieben wurden.

In acht NÖ Landeskliniken wurden alle und in drei nur einige Getränkeautomaten über die Cafeterias betrieben.

Die Einnahmen aus Getränkeautomaten beruhten auf folgenden Vergütungsregelungen und Vertragsarten:

**Tabelle 3: Vergütungen und Vertragsarten für Getränkeautomaten in den NÖ Landeskliniken**

Anbieter	Vergütung	Klinik	Vertragsart
<b>Automaten für Kaltgetränke</b>			
A	0,10 Euro pro Portion	LK1	Aufstellvereinbarung
D	5 % vom Verkaufspreis	LK3	mündliche Vereinbarung
	Energiekostenersatz (74,13 Euro pro Automat)	LK5	Aufstellgenehmigung
	3 % vom Verkaufspreis	LK6	schriftliche Vereinbarung
	3 % vom Verkaufspreis	LK8	Aufstellvereinbarung
	0,115 Euro pro Flasche	LK7	schriftliche Vereinbarung
	10 % vom Verkaufspreis	LK10	schriftliche Vereinbarung
	0,23 bis 0,33 Euro pro Portion	LK11	schriftliche Vereinbarung
	Standortpauschale 166,66 Euro pro Kühlautomat + 3 % pro Portion	LK12	schriftliche Vereinbarung

**Tabelle 3: Vergütungen und Vertragsarten für Getränkeautomaten in den NÖ Landeskliniken**

<b>Anbieter</b>	<b>Vergütung</b>	<b>Klinik</b>	<b>Vertragsart</b>
	500,00 Euro pro Automat 20 % vom Verkaufspreis	LK14 LK15	Aufstellvereinbarung schriftliche Vereinbarung
E	500,00 Euro pro Automat	LK14	Aufstellvereinbarung
F	5 % vom Jahresumsatz	LK4	schriftliche Vereinbarung
M	0,10 Euro pro Portion	LK8	Leihvereinbarung
N,O	500,00 Euro pro Automat	LK14	Aufstellvereinbarung
<b>Automaten für Heißgetränke</b>			
A	0,14 Euro pro Portion	LK6	schriftliche Vereinbarung
B	keine (Mindestabnahmeverpflichtung)	LK2	Überlassungsvertrag
C	20 bzw. 25 % vom Verkaufspreis (standortbezogen)	LK3	mündliche Vereinbarung
E	0,23 – 0,33 Euro pro Portion (abhängig von der Abnahmemenge) 0,03 Euro pro Portion 0,07 Euro pro Portion 0,25 – 0,45 Euro pro Portion nur Stromkostenersatz 0,10 Euro pro Portion 0,50 bzw. 0,80 Euro pro Portion (abhängig vom Verkaufspreis)	LK4 LK5 LK7 LK8 LK9 LK10 LK13	Aufstellgenehmigung Aufstellvereinbarung Aufstellvereinbarung Aufstellgenehmigung Aufstellgenehmigung Aufstellgenehmigung Aufstellvereinbarung
H	keine Grundlage für Rückvergütung	LK11	keine Vereinbarung
K	23 % vom Verkaufspreis	LK10	Aufstellgenehmigung
N,O	600,00 Euro pro Automat	LK14	Aufstellvereinbarung

Wie auch aus der Tabelle ersichtlich, ergab die stichprobenweise Überprüfung der vorgelegten Unterlagen, dass

- in acht NÖ Landeskliniken keine schriftlichen Verträge über die Aufstellung von Automaten, sondern nur mündliche Vereinbarungen oder formlose Schreiben vorlagen,
- Art und Höhe der Rückvergütung der verkauften Getränke (Vergütung pro Portion bzw. vom Verkaufspreis in Prozent, Boni aufgrund Jahres- bzw. Monatsumsatz, Energiekostenersatz, Standortpauschale) sogar beim selben Anbieter unterschiedlich geregelt waren,

- die Vergütungsregelung nicht in der Aufstellungsvereinbarung verankert war bzw. überhaupt fehlte.

Der Landesrechnungshof empfahl, die verschiedenen und die unzulänglichen Vorgangsweisen der NÖ Landeskliniken bei der Aufstellung und der Abrechnung von Getränkeautomaten zu bereinigen. Dabei sollte eine Ausschreibung durch die NÖ Landeskliniken-Holding geprüft werden.

### **Ergebnis 13**

**Die NÖ Landeskliniken haben die unzulänglichen Vorgangsweisen bei der Aufstellung und der Abrechnung von Getränkeautomaten zu bereinigen.**

**Die NÖ Landeskliniken-Holding sollte auf eine Vereinheitlichung hinwirken und die Durchführung einer gemeinsamen Ausschreibung prüfen.**

### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Die NÖ Landeskliniken-Holding wird den empfohlenen Standardisierungsprozess bei den Getränkeautomaten gemeinsam mit der ARGE der wirtschaftlichen Leiter einleiten, dabei wird auch die Variante einer gemeinsamen Ausschreibung zu prüfen sein.*

### **Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

Die Abrechnung der Rückvergütungen erfolgte durch die Aufsteller aufgrund ihrer Ablesung der Zählerstände ohne Beteiligung der NÖ Landeskliniken. Außerdem wick die tatsächliche Berechnung der Rückvergütung teilweise von den vertraglichen Regelungen ab.

Der Landesrechnungshof schlug daher vor, die Ablesungen zumindest stichprobenweise zu kontrollieren, um das Vier-Augen-Prinzip zu gewährleisten. Außerdem sollten die Kaufmännischen Direktoren sicherstellen, dass die Abrechnungen vertragskonform erfolgen.

#### **Ergebnis 14**

**Um das Vier-Augen-Prinzip zu gewährleisten, sollten die NÖ Landeskliniken die Ablesungen von Zählerständen der Automaten durch den Aufsteller stichprobenweise kontrollieren. Die Rückvergütungen sind auf ihre Übereinstimmung mit den Verträgen zu prüfen.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Infolge des im Ergebnispunkt 13 erwähnten Prozesses wird auch die Ablesung der Zählerstände der Getränkeautomaten stichprobenweise kontrolliert und auf die vertragskonforme Verrechnung geprüft werden.*

#### **Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

Der Landesrechnungshof vermerkte positiv, dass ein NÖ Landeskrinikum die bislang nur mündliche Vereinbarung über die Aufstellung von Kaffeautomaten verschriftlichte und in einem anderen Klinikum eine falsch verrechnete Rückvergütung korrigiert wurde.

## **10. Dienstwohnungen**

Die Bediensteten der NÖ Landeskliniken standen in einem Dienstverhältnis zum Land NÖ. Daher waren die Bestimmungen des NÖ Landesbedienstetengesetzes (NÖ LBG), der Dienstpragmatik der Landesbeamten 1972 (DPL 1972) und des Landes-Vertragsbedienstetengesetzes (LVBG) zu den Naturalbezügen der Bediensteten, die auch die Dienstwohnungen umfassten, anzuwenden. Die Bestimmungen legten fest, dass für eine Wohnung eine angemessene Vergütung zu leisten ist, deren Höhe sich an den Beschaffungskosten und den örtlichen Verhältnissen zu orientieren hat und durch Verordnung der NÖ Landesregierung festzusetzen ist.

Die NÖ Landeskliniken verwalteten die Dienstwohnungen, die das Land NÖ zur Verfügung stellte.

Die Anzahl und die Einnahmen laut Rechnungsabschluss des Landes NÖ für die Dienstwohnungen stellten sich wie folgt dar:

<b>Tabelle 4: Kenndaten Dienstwohnungen</b>	
<b>Anzahl der Dienstwohnungen des Landes NÖ 10/2009*)</b>	<b>920</b>
<i>davon Anzahl der Wohnungen NÖ Landeskliniken 12/2015</i>	<b>701</b>
Einnahmen aus Dienstwohnungsentschädigungen 2015	1.967.800 Euro
<i>davon Einnahmen NÖ Landeskliniken</i>	1.436.664 Euro
Einnahmen aus Mieten für Wohnzwecke 2015	632.176 Euro
<i>davon Einnahmen NÖ Landeskliniken</i>	426.269 Euro
<b>Gesamteinnahmen Dienstwohnungen 2015 laut Rechnungsabschluss des Landes NÖ</b>	<b>2.599.976 Euro</b>
<i>davon Einnahmen Dienstwohnungen der NÖ Landeskliniken</i>	<b>1.862.933 Euro</b>
<b>Einnahmen Dienstwohnungen NÖ Landeskliniken laut Rechnungsabschluss der NÖ Landeskliniken</b>	<b>1.395.824 Euro</b>

\*) Auf Nachfrage des Landesrechnungshofs wurde von der für die Dienstwohnungen zuständigen Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 mit Schreiben vom 18. Februar 2016 auf die Daten aus dem Jahr 2009 verwiesen, da keine aktuellen Daten vorlagen.

Die Differenz zwischen den Einnahmen für Dienstwohnungen laut Rechnungsabschluss des Landes NÖ und denen laut Rechnungsabschluss der NÖ Landeskliniken von rund 0,5 Millionen Euro war auf die Überleitung der Einnahmen der NÖ Landeskliniken auf das Konto „Dienstwohnungsentschädigungen“ der Landesbuchhaltung zurückzuführen.

**Der Landesrechnungshof wies auf das Ergebnis 11 des Berichts 12/2014 Externe Beratungsleistungen der NÖ Landeskliniken-Holding und der NÖ Landeskliniken hin und empfahl, die Überleitungen der Konten der NÖ Landeskliniken in den Landeshaushalt auch für diesen Bereich zu überarbeiten.**

## 10.1 Bestand an Dienstwohnungen

Aus den beantworteten Fragebögen der einzelnen Landeskliniken ergab sich mit 31. Dezember 2015 folgender Bestand an Dienstwohnungen bzw. Einzelräumen (inklusive Wohnungen, die an andere Personen als Landesbedienstete vermietet bzw. untervermietet wurden):

**Tabelle 5: Anzahl an Dienstwohnungen bzw. Einzelräumen**

<b>Standort</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Standort</b>	<b>Anzahl</b>
Allentsteig	0	Melk	0
Amstetten	0	Mistelbach	135
Baden	16	Mödling	0
Gmünd	0	Neunkirchen	1
Hainburg	26	Sankt Pölten	119
Hohegg	34	Scheibbs	28
Hollabrunn	0	Stockerau	40
Horn	6	Tulln	138
Klosterneuburg	12	Waidhofen/Thaya	34
Korneuburg	0	Waidhofen/Ybbs	41
Krems	20	Wiener Neustadt	0
Lilienfeld	0	Zwettl	18
Mauer	33		
<b>Gesamtsumme</b>			<b>701</b>

Die Tabelle zeigt, dass an 16 von insgesamt 25 Standorten (von Gänserndorf und Hinterbrühl erfolgten keine Meldungen) Dienstwohnungen an NÖ Landeskliniken angeschlossen waren.

Von den 701 erfassten Dienstwohnungen der NÖ Landeskliniken waren 87 Wohnungen oder rund 12 Prozent nicht vermietet. Von den 614 belegten Wohnungen entfielen durchschnittlich rund 29 Prozent auf externe Mieter, wobei die Bandbreite der Belegung mit externen Mietern je Standort zwischen 0 und rund 50 Prozent lag. Außerdem wurden elf Wohnungen an Hilfsorganisationen zur Unterbringung von Migranten zur Verfügung gestellt.

Die Vermietung und Verwaltung von Dienstwohnungen zählte nicht zum Kerngeschäft der NÖ Landeskliniken. Von der Bereitstellung von Dienstwohnungen erwarteten die NÖ Landeskliniken außerhalb von Ballungsräumen jedoch Vorteile bei der Personalrekrutierung, insbesondere von Ärzten.

Der Zustand der Wohnungen erwies sich, wie teilweise der Landesrechnungshof bei seinen Erhebungen vor Ort feststellte, sowie auch nach den Aussagen der Kaufmännischen Direktoren, als sehr unterschiedlich. Die Bandbreite erstreckte sich von neuwertig bis hin zu sanierungsbedürftig bzw. unbewohnbar.

Der Landesrechnungshof wies auf die Unwirtschaftlichkeit der leerstehenden Wohnungen hin.

Daher war die NÖ Landeskliniken-Holding in Abstimmung mit der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 gefordert, ein Konzept über die Notwendigkeit und die Anzahl von Dienstwohnungen in den einzelnen NÖ Landeskliniken zu erstellen.

### **Ergebnis 15**

**Die NÖ Landeskliniken-Holding und die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 sind gefordert, ein Gesamtkonzept für die Dienstwohnungen der einzelnen NÖ Landeskliniken zu erstellen.**

#### ***Stellungnahme der NÖ Landesregierung:***

*Die NÖ Landeskliniken-Holding wird in Abstimmung mit der Abteilung Gebäudeverwaltung in einem ersten Schritt eine aktuelle Datenerhebung für den derzeitigen Bestand sämtlicher Dienstwohnungen in der 1. Jahreshälfte 2017 durchführen. Dieser Datenstamm wird dann in einem zweiten Schritt Bestandteil der von der Abteilung Gebäudeverwaltung zu erstellenden mittel- und langfristigen Immobilienstrategie für (bebaute und unbebaute) Grundstücke des Landes Niederösterreich sein. Im Zuge der gemeinsam zu erarbeitenden Strategie kann als Ergebnis die Zweckmäßigkeit und Sinnhaftigkeit des Bestandes an Dienstwohnungen für die Landeskliniken unterschiedlich ausfallen, da bei einer Beurteilung verschiedene Faktoren (Standort, Nutzung durch Landesbedienstete, Bauzustand, Verwertbarkeit, ....) eine Rolle spielen.*

#### ***Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:***

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

## **10.2 Zuweisung von Dienstwohnungen**

Die Vorschrift „Dienstwohnung“ des Landes NÖ der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 enthielt nähere Bestimmungen zu den Rechten und Pflichten

der Benutzer, zur Verwaltung der Dienstwohnungen, zur Vergütung, zu den Betriebs- und Energiekosten, zur steuerlichen bzw. buchhalterischen Behandlung und galt für Räumlichkeiten, die einem Landesbediensteten aufgrund eines Dienstverhältnisses zur Benützung überlassen wurden. Die darin enthaltenen allgemeinen Grundsätze wurden im Hinblick auf Besonderheiten bei den einzelnen Dienstwohnungsstandorten bzw. Dienstwohnungen durch interne Weisungen (Hausordnungen) ergänzt.

Die Dienstwohnungsvorschrift des Landes NÖ regelte bis 31. Dezember 2014 die Zuweisung einer Dienstwohnung und die Vorschreibung der Vergütung folgendermaßen:

- Landesbeamte nach der Dienstpragmatik der Landesbeamten erhielten die Dienstwohnung und die Vergütung mit Bescheid (Dienstrechtsmandat) zugewiesen bzw. vorgeschrieben.
- Bei Vertragsbediensteten nach dem Landes-Vertragsbedienstetengesetz erfolgten die Zuweisung der Dienstwohnung und die Vorschreibung der Vergütung mittels Dekret, wobei weder eine Rechtsmittelbelehrung noch eine Unterfertigung durch den Bediensteten im Sinn einer Nebenabrede zum Dienstvertrag vorgesehen waren.

Mit 1. Jänner 2015 wurde die Dienstwohnungsvorschrift des Landes NÖ an die Novelle der NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996 vom 11. November 2014 angepasst, wonach die Zuweisung von Dienstwohnungen an Landesbedienstete nach dem NÖ Landes-Bedienstetengesetz auch in Form eines Bescheids (Dienstrechtsmandat) erfolgt.

Die Durchsicht beispielhaft ausgewählter Zuweisungen ergab, dass

- nicht auf das Vertragsverhältnis der Bediensteten (Beamte, Vertragsbedienstete) geachtet (Vereinbarung über Beistellung einer Naturalwohnung, Übernahmeprotokoll, Mietvereinbarung) wurde,
- Dienstwohnungen bzw. Einzelräume nur mündlich zugewiesen oder
- generell nur Mietverträge nach dem Mietrechtsgesetz abgeschlossen wurden.

### **Ergebnis 16**

**Die Zuweisung von Dienstwohnungen hat gemäß der Dienstwohnungsvorschrift des Landes NÖ zu erfolgen.**

**Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Jene NÖ Landeskliniken, die Dienstwohnungen verwalten, werden nochmals in schriftlicher Form seitens der NÖ Landeskliniken-Holding auf die Einhaltung der Dienstwohnungsvorschrift des Landes NÖ, speziell bei der Zuweisung von Dienstwohnungen, hingewiesen.*

**Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

### 10.3 Berechnung der Dienstwohnungsvergütung

Die NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996 (NÖ DWVV 1996) galt für alle Bediensteten des Landes NÖ, definierte die Begriffe Dienstwohnung, Einzelräume, Nutzflächen und regelte unter anderem die Vergütung sowie die Betriebs- und Energiekosten.

Die Dienstwohnungsvergütung war ab dem Zeitpunkt der Übernahme des jeweiligen Landesklinikums nach der Vorschrift „Dienstwohnungen“ zu berechnen, die dazu entsprechende Formulare (Erhebungs- und Berechnungsblatt, Sachbezugsrechnung) enthielt.

Im Erhebungsblatt waren zu jeder Dienstwohnung die maßgeblichen Daten wie Anschrift, Eigentümer, besondere Zweckwidmung der Wohnung, Baujahr bzw. Jahr des Abschlusses einer Generalsanierung, Nutzfläche, Art der Dienstwohnung, Art der Abgeltung der Betriebs-, Heizungs- und Energiekosten, Name des Benützers etc. auf einem Erhebungsblatt zu erfassen.

Auf Basis der im Erhebungsblatt festgehaltenen Daten sowie den in der NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996 festgesetzten Tarifen hatte auf einem Berechnungsblatt die Bemessung der Dienstwohnungsvergütung zu erfolgen. Die so berechnete Dienstwohnungsvergütung war entsprechend der Dienstwohnungsvorschrift vorzuschreiben.

Der Landesrechnungshof stellte dazu fest, dass

- die Dienstwohnungsvergütung in neun Landeskliniken nicht nach den verordneten Tarifen berechnet wurde, sondern kostendeckende oder ortsübliche Vergütungen vorgeschrieben wurden und
- in acht Kliniken die Erhebungs- und Berechnungsblätter fehlten.

Der Landesrechnungshof hielt fest, dass die Tarife der NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996 teilweise unter den kostendeckenden bzw. ortsüblichen Vergütungen der NÖ Landeskliniken lagen. Das führte in einer NÖ Landesklinik zu einer Rückzahlung.

Er empfahl, die Dienstwohnungsvergütungen, welche noch nicht der geltenden Dienstwohnungsverordnung entsprachen, anzupassen.

### **Ergebnis 17**

**Die NÖ Landeskliniken-Holding und die NÖ Landeskliniken haben die Dienstwohnungsvergütungen, welche noch nicht der geltenden Dienstwohnungsverordnung des Landes NÖ entsprechen, anzupassen.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Alle NÖ Landeskliniken und deren kaufmännische Direktoren bzw. Standortleiter werden dabei auch nochmals in schriftlicher Form aufgefordert, die Erhebungs- und Berechnungsblätter der Dienstwohnungen zu überprüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren bzw. anzupassen.*

#### **Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

## **10.4 Wohnungsvergabe an Externe**

Für die Vermietung von Wohnungen an andere Personen als Landesbedienstete (Externe) galt grundsätzlich das Mietrechtsgesetz (MRG).

Die Vermietung oder sonstige Überlassung an solche Personen erfolgte, wenn sich für die Wohnung kein Landesbediensteter interessierte. Die Kaufmännischen Direktoren legten die Mietzinse entweder nach Kostendeckung oder Ortsüblichkeit fest bzw. orientierten sich an der NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996.

Dazu stellte der Landesrechnungshof beispielhaft fest, dass

- Wohnungen bzw. Einzelräume an Externe ohne schriftliche Mietverträge, sondern mit Übergabebelegen, Dekreten, formloser Vereinbarung bzw. Vereinbarungen über Beistellung einer Naturalwohnung vergeben wurden,
- die Festlegung der Mietzinse nicht einheitlich erfolgte,
- in einer Klinik die Wertsicherung in den Mietverträgen fehlte und

- die Einhebung von Kautionen unterschiedlich (Sparbuch, Bareinlage, Überweisung) oder nicht erfolgte.

Der Landesrechnungshof empfahl daher, dass die NÖ Landeskliniken-Holding und die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 auf Grundlage der Dienstwohnungsvorschrift einheitliche Grundsätze für die Vermietung von Dienstwohnungen und Einzelräumen an Externe bzw. Musterverträge für die NÖ Landeskliniken festlegen sollten.

### **Ergebnis 18**

**Die NÖ Landeskliniken-Holding und die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 sollten auf Grundlage der Dienstwohnungsvorschrift des Landes NÖ einheitliche Grundsätze für die Vermietung von Dienstwohnungen und Einzelräumen an Externe bzw. Musterverträge für die NÖ Landeskliniken festlegen.**

### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*In der bereits zu Ergebnispunkt 15 zugesagten neuen Strategie wird auch die Dienstwohnungsvorschrift gemeinsam mit der Abteilung Gebäudeverwaltung des Amtes der NÖ Landesregierung den aktuellen Vorgaben und der Immobilienstrategie anzupassen sein.*

### **Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

## **11. Parkraumbewirtschaftung**

Der Parkraum für die NÖ Landeskliniken wurde an 23 Standorten in Eigenregie, an zwei durch private Unternehmungen und an zwei sowohl in Eigenregie als auch durch private Unternehmungen bewirtschaftet. Dabei befanden sich die Grundstücke für die Stellflächen im Eigentum des Landes NÖ, einer Gemeinde oder des Betreibers bzw. wurden vom Land oder der NÖ Landeskliniken-Holding angemietet.

Für Personal mit einem Dienstverhältnis zum Land NÖ bestand die Dienst-anweisung „Garagierung, Einstellung von Privatfahrzeugen in Landesgebäuden“, die im Wesentlichen die monatliche Einstellungsgebühr für die Einstellung von Privatfahrzeugen in Garagen und überdachten Einstellflächen in Höhe von 26,30 Euro regelte und entsprechende Vorlagen zur Vergabe von

Benützungsbewilligungen und deren Abrechnung enthielt. Darüber hinaus existierten den örtlichen Gegebenheiten angepasste Regelungen.

Der Arbeitskreis „Technik“ der Arbeitsgemeinschaft der Wirtschaftlichen Leiter der NÖ Landeskliniken erstellte in Abstimmung mit der NÖ Landeskliniken-Holding das „Konzept zur Parkraumbewirtschaftung“ vom 22. Juli 2015, das folgende vier Parkplatzkategorien vorsah:

**Kategorie 1:** nicht überdachte Parkfläche ohne Schrankenanlage, keine Tarifregelung

**Kategorie 2:** nicht überdachte Parkfläche mit Schrankenanlage oder Parkraumüberwachung und ausreichend nicht bewirtschaftete Parkflächen in der Umgebung; Tarif mindestens 10 Euro pro Monat

**Kategorie 3:** nicht überdachte Parkfläche mit Schrankenanlage oder Parkraumüberwachung und Parkraumbewirtschaftung oder wenig Parkraum in der Umgebung; Tarif mindestens 14,53 Euro pro Monat

**Kategorie 4:** überdachte Parkfläche oder Garage; Tarif mindestens 26,30 Euro pro Monat

Das Konzept sah begründete mitarbeiterbezogene Aufschläge und eine Befreiung stark gehbehinderter Personen von der Einstellgebühr vor. Außerdem nahm das Konzept „privatrechtlich betriebene Parkhäuser“ aus, weil dort die Tarifgestaltung nicht beeinflusst werden konnte.

Die Kaufmännische Geschäftsführung der NÖ Landeskliniken-Holding ersuchte in der Sitzung der Arbeitsgemeinschaft der Wirtschaftlichen Leiter der NÖ Landeskliniken vom 27. Jänner 2016, das Konzept dem Zeitplan entsprechend umzusetzen.

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass Abweichungen zwischen Konzept und Ist-Zustand in Bezug auf die Anzahl der Parkflächen (9.071 zu 6.673) als auch auf die Umsetzung bestanden. Die Kaufmännischen Direktoren begründeten diese Abweichungen mit Bauvorhaben, fehlenden Zustimmungen des Betriebsrats an einzelnen Standorten, den örtlichen Gegebenheiten und Problemen mit Anrainern nachvollziehbar.

Der Landesrechnungshof empfahl der NÖ Landeskliniken-Holding, dass bei der weiteren Umsetzung des Konzepts die von den Kaufmännischen Direktoren aufgezeigten Unzulänglichkeiten berücksichtigt und das Konzept und dessen Zeitplan angepasst werden.

### **Ergebnis 19**

**Das Konzept und der Umsetzungszeitplan zur Parkraumbewirtschaftung des Arbeitskreises „Technik“ der Arbeitsgemeinschaft der Wirtschaftlichen Leiter der NÖ Landeskliniken ist den veränderten Gegebenheiten anzupassen.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Die Empfehlung für einen Umsetzungsplan zur Parkraumbewirtschaftung wird dem Arbeitskreis „Technik“ der Arbeitsgemeinschaft der wirtschaftlichen Leiter zugewiesen und dieser an die aktuellen und zukünftigen Gegebenheiten angepasst.*

#### **Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

### **Tarifgestaltung für Personal**

Dem Personal der NÖ Landeskliniken standen Stellflächen in verschiedenen Ausführungen, beispielsweise asphaltierte und nicht asphaltierte Parkplätze im Freien oder Garagenparkplätze zur Verfügung, die namentlich reserviert oder frei wählbar waren. Dementsprechend unterschiedlich gestalteten sich auch die Tarife, die für die Benützung der Parkflächen verrechnet wurden. Die diesbezüglichen Regelungen umfassten

- an neun Standorten eine unentgeltliche Benützung der Stellflächen,
- an acht Standorten eine monatliche Abrechnung in Höhe von 7,00 Euro bis 40,46 Euro pro Monat,
- an drei Standorten eine stundenweise Abrechnung in Höhe von 0,12 Euro bis 0,15 Euro pro Stunde und
- an je einem Standort einen Tarif von einem Euro pro angefangener 24 Stunden bzw. eine jährliche Abrechnung in Höhe von 100,00 Euro bzw. 190,00 Euro pro Jahr.

In zwei NÖ Landeskliniken erfolgte eine Aliquotierung der Parkgebühren nach dem Beschäftigungsausmaß der Mitarbeiter.

Der Landesrechnungshof wies auf das Spannungsverhältnis zwischen der gebotenen Gleichbehandlung aller Landesbediensteten und einer zweckmäßigen Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten am jeweiligen Standort hin. Darüber hinaus hatten die Landesbediensteten an einem Standort

Parkgebühren zu entrichten und in der daneben liegenden Landeseinrichtung jedoch nicht.

Daher empfahl der Landesrechnungshof den NÖ Landeskliniken, die Tarifgestaltung für ihr Personal zu überarbeiten und dafür in Abstimmung mit der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 einheitliche Grundsätze festzulegen. Dabei sollte die Dienstanweisung „Garagierung, Einstellung von Privatfahrzeugen in Landesgebäuden“ berücksichtigt werden.

### **Ergebnis 20**

**Die Tarife für die Benützung von Parkplätzen durch die Mitarbeiter der NÖ Landeskliniken sollten in Abstimmung mit der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 überarbeitet werden.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Die Abteilung Gebäudeverwaltung wird gemeinsam mit der NÖ Landeskliniken-Holding und dem im Ergebnispunkt 19 erwähnten Arbeitskreis „Technik“ der Arbeitsgemeinschaft der wirtschaftlichen Leiter sowie unter Einbindung der Personalvertretung eine Adaptierung der Tarifanpassung für die Benützung der Parkplätze vornehmen.*

#### **Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

### **Vergabe von Stellflächen**

Reservierungen von Stellflächen für Rettung, Menschen mit Behinderungen, Akutpatienten, Sonderklassepatienten, Zustelldienste/Vertreter, Bereitschaftsdienste Ärzte/Techniker, Kollegiale Führungen, Abteilungsleiter etc. schränkten die Parkmöglichkeiten für das Personal der NÖ Landeskliniken ein. Die verbleibenden Parkplätze wurden nach internen Wartelisten vergeben und in einem NÖ Landesklinikum für die Dauer eines Jahres unter den Interessenten verlost.

Die Vergabe der Parkberechtigung erfolgte unterschiedlich, mit oder ohne schriftlichem Vertrag, formlos durch die Eintragung in Listen oder im Rahmen einer Betriebsvereinbarung.

Der Landesrechnungshof empfahl, nicht nur Grundsätze für die Tarife zur Benützung von Parkplätzen, sondern auch Grundsätze für die Vergabe von Parkberechtigungen an die Mitarbeiter der NÖ Landeskliniken zu erarbeiten.

**Ergebnis 21**

**Für die Vergabe von Parkberechtigungen an das Personal der NÖ Landeskliniken sollten einheitliche Grundsätze festgelegt werden.**

**Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Das Thema wird aufgegriffen und in den jeweiligen Gremien, insbesondere dem Arbeitskreis „Technik“ der Arbeitsgemeinschaft der wirtschaftlichen Leiter, einer einheitlichen Lösung zugeführt.*

**Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

St. Pölten, im Jänner 2017  
Die Landesrechnungshofdirektorin  
Dr. Edith Goldeband

## 12. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einmietungen mit 31. Dezember 2015 – Übersicht.....	2
Tabelle 2: Geschäftslokale – Pachtzinsregelungen .....	11
Tabelle 3: Vergütungen und Vertragsarten für Getränkeautomaten in den NÖ Landeskliniken.....	24
Tabelle 4: Kenndaten Dienstwohnungen .....	28
Tabelle 5: Anzahl an Dienstwohnungen bzw. Einzelräumen.....	29



Tor zum Landhaus - Wiener Str. 54/A - 3109 St. Pölten  
T +43 2742 9005 126 20 - F +43 2742 9005 157 40  
post.lrh@noel.gv.at - www.lrh-noe.at