



Landesrechnungshof  
*Niederösterreich*

# Dienstwohnungswesen am Beispiel der landwirtschaftlichen Fachschulen

*Bericht 14 | 2014*

Impressum:

Medieninhaber, Hersteller und Herausgeber:

Landesrechnungshof Niederösterreich

A-3100 St. Pölten, Wienerstraße 54

Redaktion:

Landesrechnungshof Niederösterreich

Bildnachweis:

Landesrechnungshof Niederösterreich

Druck:

Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung LAD3, Amtsdruckerei

Herausgegeben:

St. Pölten, im September 2014



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*

**Dienstwohnungswesen am Beispiel der  
landwirtschaftlichen Fachschulen**

*Bericht 14 | 2014*

**Dienstwohnungswesen am Beispiel der landwirtschaftlichen  
Fachschulen  
Inhaltsverzeichnis**

Zusammenfassung	I
1. Prüfungsgegenstand	1
2. Gebarungsumfang	2
3. Rechtliche Grundlagen	3
4. Dienstwohnungen	9
5. Mietverträge	15
6. Verrechnung	19
7. Versicherungen	26
8. Tabellenverzeichnis	28
9. Abbildungsverzeichnis	28

## Dienstwohnungswesen am Beispiel der landwirtschaftlichen Fachschulen

### Zusammenfassung

Die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 und die landwirtschaftlichen Fachschulen verwalteten – neben ihren Hauptaufgaben – 36 der rund 920 Dienstwohnungen des Landes NÖ und 16 vermietete Wohnungen.

Im Jahr 2013 betragen die Einnahmen des Landes NÖ aus Dienstwohnungsentschädigungen und Mietzinsen 2,55 Millionen Euro, davon entfielen rund 118.000 Euro auf die landwirtschaftlichen Fachschulen.

### Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996, Mietzinse

Da die Dienstwohnungsvergütung seit 1. Jänner 1996 nicht und die Mietzinse nicht regelmäßig erhöht wurden, entgingen den landwirtschaftlichen Fachschulen rund 321.000 Euro. Umgelegt auf alle verwalteten Dienst- bzw. Mietwohnungen verzichtete die NÖ Landesregierung in 17 Jahren auf über sechs Millionen Euro. Die Dienstwohnungsvergütungen sollten daher an den Verbraucherpreisindex gebunden werden, zumal nicht angemessene Vergütungen ohnehin als Sachbezug versteuert werden.

### Wohnungen der landwirtschaftlichen Fachschulen

Die Vergütungen für die Dienstwohnungen wurden – bis auf minimale Abweichungen – betragsmäßig richtig vorgeschrieben. Die Erhebungs- und Berechnungsblätter wiesen jedoch Mängel auf; in den Dienstrechtsmandaten und Dekreten waren noch Barzahlungen vorgesehen.

Bei den Mietverhältnissen fanden sich vertragslose Zeiträume, unterschiedliche Kautionsregelungen und nicht vollzogene Anpassungen an den Verbraucherpreisindex.

Zum Teil wurden die Einnahmen aus Dienstwohnungsentschädigungen, Mietzinsen und Betriebskosten nicht richtig verbucht sowie umsatz- und lohnsteuerrechtliche Vorgaben nicht eingehalten.

Die Unzulänglichkeiten waren durch verstärkte interne Kontrollen und Schulungen zu beseitigen.

Da sich der Bestand an Dienstwohnungen historisch entwickelt hatte, war es an der Zeit, Überlegungen für ein zeitgemäßes Dienstwohnungswesen anzustellen.

**Die NÖ Landesregierung sagte in ihrer Stellungnahme vom 16. September 2014 die Umsetzung der Empfehlungen zu.**

## 1. Prüfungsgegenstand

Der Landesrechnungshof überprüfte am Beispiel der Verwaltung der Wohnungen bei den landwirtschaftlichen Fachschulen:

- Wohnungen, die Landesbediensteten zugeteilt waren (Dienstwohnungen),
- Wohnungen, die an andere Personen vermietet waren und
- Einzelräume, die von Landesbediensteten oder anderen Personen genutzt wurden.

Ziel war, auf der Grundlage der Rechtmäßigkeit Möglichkeiten für Verbesserungen der Wirtschaftlichkeit und der Zweckmäßigkeit der Wohnungsverwaltung sowie zur Erzielung von Mehreinnahmen aufzuzeigen. Dabei sollten nach Möglichkeit auch generelle Empfehlungen für das Wohnungswesen des Landes NÖ erarbeitet werden.

Die Gebarungsüberprüfung umfasste die bei den landwirtschaftlichen Fachschulen mit Dezember 2013 vorhandenen Wohnungen. Für Vergleichszwecke wurde der Bereich der Vergütung für Dienstwohnungen zurück bis zum Jahr 1975 betrachtet. Dabei stützte sich der Landesrechnungshof vor allem auf die übermittelten elektronischen Unterlagen, die Auskünfte der Abteilungen Gebäudeverwaltung LAD3 und Landwirtschaftliche Bildung LF2 sowie auf die vor Ort bei elf landwirtschaftlichen Fachschulen eingeholten Informationen.

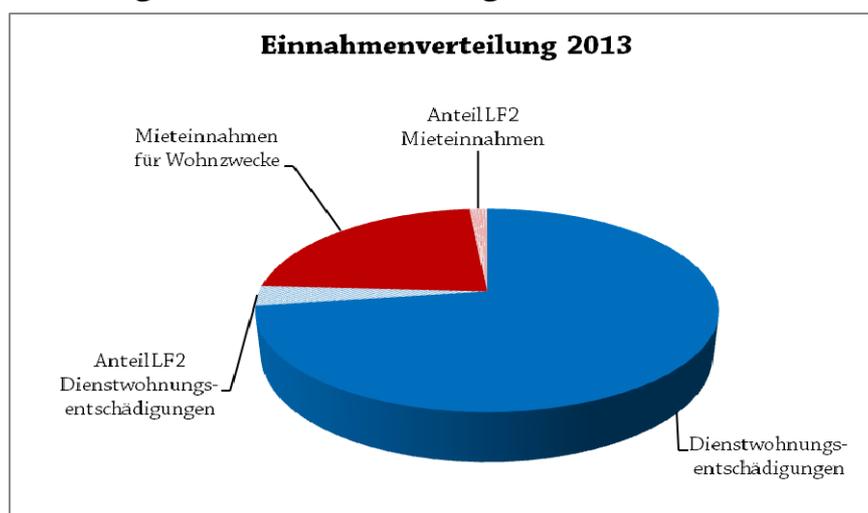
Um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Lesbarkeit zu verbessern, wurden personenbezogene Bezeichnungen grundsätzlich nur in einer Geschlechtsform verwendet und umfassen Männer und Frauen gleichermaßen.

## 2. Gebarungsumfang

<b>Tabelle 1: Kennzahlen Dienstwohnungen</b>	
<b>Anzahl der Dienstwohnungen des Landes NÖ 10/2009</b>	<b>920</b>
<b>Anzahl der Wohnungen Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 12/2013</b>	<b>52</b>
Einnahmen aus Dienstwohnungsentschädigungen 2013	1.934.962 Euro
<i>davon Einnahmen der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2</i>	<i>80.614 Euro</i>
Einnahmen aus Mieten für Wohnzwecke 2013	614.403 Euro
<i>davon Einnahmen der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2</i>	<i>37.675 Euro</i>
<b>Gesamteinnahmen 2013</b>	<b>2.549.365 Euro</b>
<b>Gesamteinnahmen der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2</b>	<b>118.289 Euro</b>

Wie die Abbildung verdeutlicht, bezog sich der Großteil der Einnahmen auf die Dienstwohnungsentschädigungen.

**Abbildung 1: Einnahmenverteilung 2013**



## 3. Rechtliche Grundlagen

Für die Verwaltung der Wohnungen galten neben den allgemeinen Grundsätzen der Verwaltungsführung der NÖ Landesverfassung 1979 (Gesetzmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit sowie Angemessenheit der angewandten Mittel) insbesondere folgende rechtliche Grundlagen:

### 3.1 Mietrechtsgesetz

Das Mietrechtsgesetz (MRG), BGBl 1981/520, galt für Bestandverhältnisse in Wohnungen, die von anderen Personen als von Landesbediensteten gemietet wurden. Dabei kamen folgende Verträge zustande:

- Das Land NÖ war Eigentümer des zu vermietenden Objekts; dabei wurde ein **Mietvertrag** zwischen dem Land NÖ als Vermieter und dem Bewohner der Wohnung als Mieter abgeschlossen.
- Das Land NÖ war Mieter des zu vermietenden Objekts; dabei wurde ein **Untermietvertrag** zwischen dem Land NÖ als Untervermieter und dem Bewohner der Wohnung als Untermieter abgeschlossen. Die vom Land NÖ gemieteten Objekte standen in diesen Fällen im Eigentum verschiedener Gesellschaften.

### 3.2 Dienstrechtsgesetze

Für Wohnungen, die Landesbediensteten zugeordnet wurden, galten:

- NÖ Landes-Bedienstetengesetz (NÖ LBG), LGBl 2100
- Dienstpragmatik der Landesbeamten 1972 (DPL 1972), LGBl 2200
- Landes-Vertragsbedienstetengesetz (LVBG), LGBl 2300
- Land- und forstwirtschaftliches Landeslehrer-Dienstrechtsgesetz (LLDG 1985), BGBl 1985/296, in Verbindung mit dem Gehaltsgesetz 1956 (GehG), BGBl 1956/54

Die Gesetze enthielten unter anderem Bestimmungen zu den Naturalbezügen der Bediensteten, wozu insbesondere die (Dienst-)Wohnungen zählten. Diese Bestimmungen waren ähnlich ausgestaltet und legten fest, dass für eine Wohnung eine angemessene Vergütung zu leisten war, deren Höhe sich an den Beschaffungskosten und den örtlichen Verhältnissen zu orientieren hatte und durch Verordnung der NÖ Landesregierung festzusetzen war.

Diese Vergütung war in monatlichen Teilbeträgen einzubehalten oder einzuhellen. Durch die Überlassung einer Wohnung zur Nutzung wurde zwischen dem Land NÖ und den Bediensteten (Landesbeamter, Landes-Vertragsbediensteter und Dienstnehmer nach dem Landes-Bedienstetengesetz) ausdrücklich kein Bestandverhältnis begründet. Daher war das Mietrechtsgesetz nicht anwendbar.

Eine Wertsicherung der Vergütungen war nicht ausdrücklich vorgeschrieben. Die Dienstrechtsgesetze forderten jedoch übereinstimmend die Angemessenheit der Vergütung unter Bedachtnahme auf die örtlichen Verhältnisse, deren Preisentwicklung mit dem – von der Statistik Austria verlautbarten – Verbraucherpreisindex (VPI) abgebildet wird.

Der Verbraucherpreisindex wird daher zur Wertsicherung herangezogen, indem vereinbarte Entgelte wie Vergütungen oder Mietzinse an den Index gebunden werden. Die Anbindung an den Verbraucherpreisindex bewirkt, dass sich der damit wertgesicherte Betrag in dem Maß vermindert oder erhöht, in dem sich die Indexzahl des Ausgangsjahrs verändert.

Dabei werden Änderungen des Verbraucherpreisindex (VPI) nach oben oder unten in der Regel erst berücksichtigt, wenn die Veränderung einen vereinbarten Prozentsatz zum Beispiel fünf Prozent erreicht.

### 3.3 NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung

Die NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996 (NÖ DWVV 1996), LGBl 2200/6, wurde von der NÖ Landesregierung aufgrund der Dienstpragmatik der Landesbeamten 1972 und des Landes-Vertragsbedienstetengesetzes erlassen und trat am 1. Jänner 1996 in Kraft.

In der Praxis kam die Verordnung für die Vergütung von Dienstwohnungen bei allen Bediensteten des Landes NÖ (Landesbeamten, Landes-Vertragsbediensteten und Dienstnehmer nach dem Landes-Bedienstetengesetz) zur Anwendung, wobei ein genereller Bezug auf die dienstrechtlichen Bestimmungen über Naturalbezüge unterstellt wurde.

Davor galt die NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1975. Die Verordnungen definierten die Begriffe Dienstwohnung, Einzelräume, Nutzflächen und regelten die Vergütung sowie die Betriebs- und Energiekosten. Bis zum Jahr 1985 erfolgten nahezu jährlich Anpassungen der Vergütungen und sonstigen Kosten, danach bis 1996 keine.

Die NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996 erhöhte dabei die Vergütungen, die von den Bediensteten für die Nutzung zu leisten waren, um 50 bis 270 Prozent gegenüber der letzten Erhöhung im Jahr 1985, um nach zehn Jahren wieder eine angemessene Vergütung zu erreichen.

Die Höhe der Vergütung von Dienstwohnungen betrug seit 1. Jänner 1996 abhängig vom Baujahr, von den Nutzern bzw. von der Lage in einem Wohnungsverband zwischen 0,80 Euro und 2,62 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat. Für Einzelräume war ein einheitlicher Vergütungssatz von 0,80 Euro zu entrichten.

Die Betriebs- und Energiekosten waren nach den tatsächlich entstehenden Kosten (bei den Energiekosten möglichst direkt mit den Energieversorgungsunternehmen) abzurechnen. War dies nicht möglich, wurden die in der Verordnung festgesetzten Pauschalbeträge verrechnet. Weiters waren Vergütungen für besondere Nutzungen (zum Beispiel Bereitstellung einer Kühltruhe oder Gartenbenützung) vorgesehen. Die Verordnung sah keine Wertsicherung vor.

Seit dem In-Kraft-Treten der NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996 stieg der Verbraucherpreisindex um rund 40 Prozent (von Jänner 1996 bis Dezember 2013 von 100 auf 139,1 Prozent). Die in der Verordnung festgelegten Vergütungen wurden trotz dieser Preissteigerung nicht erhöht.

Wird diese Preissteigerung von rund 40 Prozent auf die Anzahl der Dienstwohnungen und die Einnahmen aus den Dienstwohnungen des Landes NÖ von rund 1.935.000 Euro im Jahr 2013 bezogen, so ergibt das hochgerechnet einen Betrag rund 2.709.000 Euro. Allein im Jahr 2013 entgingen dem Land NÖ demnach 774.000 Euro, weil die NÖ Landesregierung auf eine Wertsicherung der im Jahr 1996 angemessenen Vergütung von Dienstwohnungen verzichtet hatte.

Bei einer Berechnung über die Jahre 1996 bis 2013 sind den landwirtschaftlichen Fachschulen rund 217.000 Euro im Bereich der Dienstwohnungen entgangen; das Land NÖ hat in diesen 17 Jahren hochgerechnet Einnahmen von rund 4.750.000 Euro verloren.

Allfällige Vorteile aus der Nutzung einer Dienstwohnung mussten über den Sachbezug nach Maßgabe der Verordnung über die Bewertung bestimmter Sachbezüge (BGBl II Nr. 2001/416, Sachbezugswerteverordnung) im Rahmen der Lohnsteuer versteuert werden.

Die Frage, warum die Höhe der Vergütungen zwischen 1975 und 1985 nahezu jährlich, von 1986 bis 1996 einmal und seit 17 Jahren nicht mehr angepasst wurde, blieb unbeantwortet.

Der Landesrechnungshof empfahl der NÖ Landesregierung, die Höhe der Vergütungen für die Dienstwohnungen und Kostenersätze an den Verbraucherpreisindex zu binden und die NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996 entsprechend anzupassen. Mit dieser Form der Wertsicherung können einerseits angemessene Vergütungen sichergestellt und andererseits unerwartete Erhöhungen der Dienstwohnungsvergütungen vermieden werden.

### **Ergebnis 1**

**Um eine angemessene Vergütung sicherzustellen, hat die NÖ Landesregierung die Höhe der Dienstwohnungsvergütungen anzupassen und an den Verbraucherpreisindex zu binden.**

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

*Die NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996, LGBl. 2200/6, wird im Sinne der Empfehlung des NÖ Landesrechnungshofs novelliert.*

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

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

## **3.4 Dienstwohnungsvorschrift des Landes NÖ**

Die Dienstwohnungsvorschrift des Landes NÖ (kurz Vorschrift „Dienstwohnung“) der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 enthielt nähere Bestimmungen zu den Rechten und Pflichten der Benützer, zur Verwaltung der Dienstwohnungen, zur Vergütung, zu den Betriebs- und Energiekosten, zur steuerlichen und buchhalterischen Behandlung. Die Vorschrift wurde regelmäßig angepasst, zuletzt mit 1. Jänner 2013, und war auf Bestandsverhältnisse mit anderen Personen als Landesbedienstete nicht anwendbar.

Die allgemeinen Grundsätze der Vorschrift „Dienstwohnung“ konnten im Hinblick auf Besonderheiten bei den einzelnen Dienstwohnungsstandorten bzw. Dienstwohnungen durch interne Weisungen, wie etwa Hausordnungen, ergänzt werden. Für besondere zusätzliche Leistungen konnten ergänzend auch angemessene Vergütungen festgesetzt werden. Eine einer Hausordnung ähnliche Mitteilung an die „Dauermieter“ von Einzelräumen gab es lediglich in einer landwirtschaftlichen Fachschule. Diese regelte ein Rauchverbot, das Absperren der Haupttüren, das Schließen der Fenster und die Zulässigkeit von sowie den Umgang mit Elektrogeräten.

## Muster

Der Vorschrift „Dienstwohnung“ war eine umfangreiche Sammlung von insgesamt elf Mustern angeschlossen. Die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 ergänzte die Dienstrechtsmandate bzw. -dekrete um zusätzliche Informationen, wobei jedoch der Hinweis auf die Vorschrift „Dienstwohnung“ fehlte.

**Der Landesrechnungshof sah die zusätzlichen Informationen für die Bediensteten als zweckmäßig an, empfahl der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 jedoch, den in den Mustern enthaltenen Hinweis auf die Vorschrift „Dienstwohnung“ beizubehalten.**

## 3.5 Dienstrechtsmandate und Dekrete

Die Vorschrift „Dienstwohnung“ regelte die Zuweisung einer Dienstwohnung und die Vorschreibung der Vergütung unterschiedlich:

Landesbeamte nach der Dienstpragmatik der Landesbeamten erhielten die Dienstwohnung und die Vergütung mit Bescheid (Dienstrechtsmandat) zugewiesen bzw. vorgeschrieben.

Die Zuweisung der Dienstwohnung und die Vorschreibung der Vergütung an Vertragsbedienstete nach dem Landes-Vertragsbedienstetengesetz erfolgten mit einem Dekret, wobei weder eine Rechtsmittelbelehrung wie beim Dienstrechtsmandat noch eine Unterfertigung durch den Bediensteten im Sinn einer Nebenabrede zum Dienstvertrag vorgesehen waren.

Aufgrund der dienstrechtlichen Bestimmungen entstand mit der Zuweisung einer Dienstwohnung jedenfalls kein Bestandverhältnis.

Da das NÖ Landes-Bedienstetengesetz es ermöglichte, Bescheide bei allen Arten von Dienstverhältnissen zu erlassen, konnte bei der Zuweisung von Dienstwohnungen auf Nebenabreden bzw. Dekrete verzichtet werden. Im Lichte der Rechtsentwicklung im NÖ Dienstrecht empfahl der Landesrechnungshof, im Regime des NÖ Landes-Bedienstetengesetzes die Zuweisung von Dienstwohnungen und die Vorschreibung von Dienstwohnungsvergütungen einheitlich mit Dienstrechtsmandat vorzunehmen.

### Ergebnis 2

**Die Zuweisung von Dienstwohnungen und die Vorschreibung von Dienstwohnungsvergütungen sollten im Regime des NÖ Landes-Bedienstetengesetzes einheitlich mit Bescheid (Dienstrechtsmandat) erfolgen.**

**Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Die Vorschrift „Dienstwohnung“, 01-03/00-0400, LAD3-A-10017/019-2012 vom 30. Oktober 2012, wird im Zuge der Novelle der NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996, LGBL. 2200/6, im Sinne der Empfehlung des NÖ Landesrechnungshofs dahingehend angepasst, dass ab 1. Jänner 2015 die Zuweisung von Dienstwohnungen an Landesbedienstete nach dem NÖ Landes-Bedienstetengesetz, LGBL. 2100, auch in Form eines Dienstrechtsmandates (Bescheid) erfolgen wird.*

**Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

Zur Klarstellung regte er an, bei der nächsten Novelle der NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996 zusätzlich zur Dienstpragmatik der Landesbediensteten 1972 und zum Landes-Vertragsbedienstetengesetz auch das NÖ Landes-Bedienstetengesetz als Grundlage für die Verordnung anzuführen.

**Ergebnis 3**

**Zur Klarstellung sollte auch das NÖ Landes-Bedienstetengesetz als Grundlage für die NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996 angeführt werden.**

**Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Im Zuge der Novellierung der NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996, LGBL. 2200/6, wird auch das NÖ Landes-Bedienstetengesetz, LGBL. 2100, als Grundlage für die NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996, LGBL. 2200/6, angeführt werden.*

**Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

### 3.6 Zuständigkeiten

Aufgrund der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung war Landeshauptmann Dr. Erwin Pröll für die Angelegenheiten der Dienstwohnungen und Landesrätin Mag. Barbara Schwarz für die Verwaltung der landwirtschaftlichen Fachschulen zuständig.

Die Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung wies die Angelegenheiten der Dienstwohnungen der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 zu. Diese Zuständigkeit bezog sich gemäß der Dienstwohnungsvorschrift des Landes NÖ vor allem auf Entscheidungen grundsätzlicher Fragen in Dienstwohnungsangelegenheiten sowie über Vorstellungen und Einsprüche gegen dienstrechtliche Verfügungen bzw. die Vorschreibung einer Vergütung. Mit der Zuweisung und der Räumung einer Dienstwohnung sowie der Ermittlung und Vorschreibung der Vergütungen waren jene Dienststellen betraut, in deren Verwaltung die betreffenden Dienstwohnungen fielen. Für die Dienstwohnungen bei den landwirtschaftlichen Fachschulen war das die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2.

Die Verwaltung der (Dienst-)Wohnungen bei den landwirtschaftlichen Fachschulen oblag somit der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 sowie bei den einzelnen Schulen, wobei die Ermittlung der Vergütungen an die Leitung der landwirtschaftlichen Fachschulen delegiert war.

## 4. Dienstwohnungen

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 gab den Bestand an Dienstwohnungen des Landes NÖ mit 920 an, ohne Wohnungen, die an andere Personen als Landesbedienstete vermietet bzw. untervermietet wurden. Diese Angaben beruhten auf einer letzten Erhebung vom Oktober 2009. Diese Dienstwohnungen wurden von fünf Dienststellen (Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3, Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2, Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime GS7, Abteilung Straßenbetrieb ST2, Gewerblicher Berufsschulrat) verwaltet.

Der Bestand an Dienstwohnungen hat sich historisch entwickelt und wurde verwaltet, wobei prinzipiell nicht beabsichtigt war, den Bestand zu erhöhen. Darüber hinaus bestand keine Strategie für das Dienstwohnungswesen.

Der Landesrechnungshof empfahl im Hinblick auf die historische Entwicklung, den Bedarf an Dienstwohnungen zu hinterfragen und Überlegungen für ein zeitgemäßes Dienstwohnungswesen des Landes NÖ bzw. dessen Kosten-Nutzen-Verhältnis anzustellen.

### **Ergebnis 4**

**Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 sollte mit den Dienststellen, die Wohnungen für Landesbedienstete verwalten, Grundsätze für ein zeitgemäßes Dienstwohnungswesen erarbeiten.**

**Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Im Sinne der Empfehlung des NÖ Landesrechnungshofs werden mit den Dienststellen, die Wohnungen für Landesbedienstete verwalten, Überlegungen zur Erarbeitung eines zeitgemäßen Dienstwohnungswesens angestellt werden.*

**Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

Im Bereich der landwirtschaftlichen Fachschulen sprachen nachvollziehbare Argumente, wie die Anwesenheit bei Veranstaltungen am Abend, die Anwesenheit des Schulwirts oder die Tierbetreuung an Wochenenden, für die Bereitstellung von Dienstwohnungen.

Die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 verwaltete 52 Wohnungen bei landwirtschaftlichen Fachschulen (Stand Dezember 2013):

- 27 zugewiesene Dienstwohnungen
- 1 zugewiesener Einzelraum
- 8 freie bzw. anders genutzte Wohnungen
- 16 an Privatpersonen bzw. Institutionen (unter-)vermietete Wohnungen bzw. Einzelräume

Der Zustand dieser Wohnungen erwies sich den Aussagen der Schulleitungen zufolge als sehr unterschiedlich. Von den acht freien Wohnungen waren zwei für eine baldige Neubelegung vorgesehen, zwei wurden von Internatsschülern bewohnt, zwei wurden als Arbeits- und Aufenthaltsraum für das Personal verwendet und zwei konnten aufgrund ihres schlechten Zustands nicht genutzt werden. Die Schulleitung beabsichtigte, diese Wohnungen für den Lehrbetrieb zu adaptieren und für Kurzurlauber anzubieten. Dafür fehlten jedoch die finanziellen Mittel.

Der Landesrechnungshof erinnerte an seine Berichte über die Landwirtschaftliche Fachschule Mistelbach 3/2009 und 14/2011, und betonte, dass sich die Kosten für die Renovierung durch weiteres Zuwarten erhöhen werden.

In einer landwirtschaftlichen Fachschule waren ein Einzelraum mit Dekret zugewiesen und fünf Einzelräume untervermietet, weil diese für den Internatsbetrieb nicht benötigt wurden. Die Schule hatte zwar Raumbedarf für Klassenräume, konnte einen Umbau aber nicht finanzieren. Daher war die Zuweisung bzw. Untervermietung der Räume zweckmäßig und wirtschaftlich.

## Dienstwohnungsvergütung

Die Berechnung der Dienstwohnungsvergütung war in der Vorschrift „Dienstwohnung“ geregelt, die dafür erforderliche Formulare (Erhebungs- und Berechnungsblatt, Sachbezugsberechnung) und Vorlagen für Dienstrechtsmandate und Dekrete enthielt.

## Erhebungsblatt

Als Grundlage für die Bemessung der Dienstwohnungsvergütung waren zu jeder Dienstwohnung bzw. jedem Einzelraum die maßgeblichen Daten wie Anschrift, Eigentümer und 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 festzuhalten.

Alle 28 von den landwirtschaftlichen Fachschulen ausgefüllten Erhebungsblätter wiesen Mängel auf:

- Bei rund zwei Drittel der Erhebungsblätter fehlten Angaben zum Eigentümer sowie zur Charakterisierung des Gebäudes, in dem sich die Dienstwohnung befand.
- Die Art der Dienstwohnung – wie zum Beispiel Dienstwohnung für Hausbesorger, andere Dienstwohnung oder Wohnung in Eigenheimen – war in fünf Fällen nicht angeführt.
- Die Angaben zur Vergütung der Betriebs-, Heizungs- und Energiekosten (direkt durch den Wohnungsbenützer oder anteilig nach dem Flächenausmaß oder durch eine Pauschale) fehlten bei einigen Erhebungsblättern zur Gänze, entsprachen in vielen Fällen nicht der tatsächlichen Form der Abgeltung oder waren unvollständig ausgefüllt.
- Die Angaben zur Warmwasserbereitung (zentral bzw. mit Durchlauferhitzer) fehlten zum Teil oder waren nicht korrekt.
- Die Art der Einhebung der Dienstwohnungsvergütung war in zwei Fällen nicht angegeben bzw. entsprach in fünf Fällen nicht der tatsächlichen Art der Einhebung.

Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass nur eine vollständige und korrekte Erhebung der Daten die richtige Berechnung der Dienstwohnungsvergütungen ermöglicht. Er empfahl daher den landwirtschaftlichen Fachschulen, die Erhebungsblätter sorgfältig auszufüllen.

### **Ergebnis 5**

**Die Erhebungsblätter sind vollständig und den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend auszufüllen.**

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

*Künftig wird geachtet, dass die landwirtschaftlichen Fachschulen die Erhebungsblätter vollständig und den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend ausfüllen.*

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

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

### **Berechnungsblatt**

Auf dem Berechnungsblatt sollte auf Basis der im Erhebungsblatt festgehaltenen Daten sowie den in der NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996 festgesetzten Tarifen die Bemessung der Dienstwohnungsvergütung erfolgen. Bei der Durchsicht der Berechnungsblätter stellte der Landesrechnungshof fest, dass

- die zur Berechnung der Dienstwohnungsvergütungen herangezogenen Grundlagen in drei Viertel der Fälle erheblich von den Angaben auf dem Erhebungsblatt abwichen, wobei diese in der Regel jedoch die tatsächlichen Gegebenheiten widerspiegeln,
- die berechnete Vergütung in sieben Fällen nicht nachvollziehbar war, da die dafür erforderlichen Angaben auf den Erhebungsblättern fehlten,
- in einem Fall die Energiekosten weder vom Wohnungsbenützer direkt beglichen noch eine Energiekostenpauschale verrechnet wurde,
- bei nahezu der Hälfte der Berechnungsblätter die Zwischensumme zu den Positionen 5 und 6 (Heizungspauschale und Pauschalbeträge für besondere Nutzungen) nicht korrekt ausgefüllt war,
- die berechneten Gesamtvergütungen weiterhin gerundet wurden, obwohl die Rundungsbestimmungen mit der Umstellung auf Euro entfielen und auch die aktuelle NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996 sowie die Vorschrift „Dienstwohnung“ keine Rundungsbestimmungen enthielten.

Der Landesrechnungshof empfahl den landwirtschaftlichen Fachschulen, die Erhebungs- und Berechnungsblätter sorgfältig aufeinander abzustimmen.

## **Ergebnis 6**

**Die Bemessung der Dienstwohnungsvergütung hat auf Grundlage der ordnungsgemäß ausgefüllten Erhebungsblätter richtig zu erfolgen.**

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

*Die Bemessung der Dienstwohnungsvergütungen wird auf Grundlage der ordnungsgemäß ausgefüllten Erhebungsblätter erfolgen.*

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

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

## **Vorschreibungen**

Die Vorschreibung einer Dienstwohnungsvergütung an einen Landesbediensteten erfolgte mit Dienstrechtsmandat bzw. Dekret. Auf Basis der von den landwirtschaftlichen Fachschulen vorgelegten Erhebungs- und Berechnungsblätter erstellte die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 die jeweiligen Dienstrechtsmandate bzw. Dekrete. Vor deren Ausstellung hatte die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 zu prüfen, ob die Erhebungs- und Berechnungsblätter korrekt ausgefüllt waren und die Angaben auf beiden Blättern übereinstimmten.

Die dargestellten Mängel bei den Erhebungs- und Berechnungsblättern wurden weder von den zuständigen Bearbeitern in den landwirtschaftlichen Fachschulen noch in der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 korrigiert.

## **Ergebnis 7**

**Die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 hat zu veranlassen, dass Mängel in den Erhebungs- und Berechnungsblättern richtiggestellt werden.**

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

*Allfällige Mängel in den Erhebungs- und Berechnungsblättern werden im Einvernehmen mit der jeweiligen landwirtschaftlichen Fachschule richtiggestellt werden.*

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

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

Zu den Dienstrechtsmandaten und Dekreten stellte der Landesrechnungshof fest:

- Alle 28 Dienstrechtsmandate und Dekrete schrieben noch vor, dass die Vergütung bis spätestens zum 5. jeden Monats bei der Kasse der Schule einzuzahlen ist. Diese Form der Einzahlung deckte sich jedoch nicht mit den Angaben auf den Erhebungsblättern, wonach die Vergütungen entweder mit Dauerauftrag oder Einzugsermächtigung beglichen wurden.
- Ein Dekret enthielt eine falsche Nutzfläche.
- In einem Fall stimmte die im Dekret angeführte Höhe der Dienstwohnungsvergütung nicht mit der auf dem Berechnungsblatt korrekt berechneten Summe überein. Monatlich eingehoben wurde der laut Dekret um 0,37 Euro erhöhte Betrag.

**Der Landesrechnungshof empfahl, in den Dienstrechtmandaten und Dekreten die richtige Form der Einzahlung vorzuschreiben und Übertragungsfehler aus den Erhebungs- und Berechnungsblättern zu vermeiden.**

Die Ausstellung und Fertigung der Dienstrechtsmandate und Dekrete oblag einer Bediensteten der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 und erfolgte über den geprüften Zeitraum nach einer in der Regel unveränderten Vorlage, die von den in der Vorschrift „Dienstwohnung“ beiliegenden Mustern und den Erhebung- und Berechnungsblättern abwich.

Die Verwaltung von Dienstwohnungen gehörte nicht zur Hauptaufgabe der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 und der landwirtschaftlichen Fachschulen. Trotzdem musste sicher gestellt sein, dass die Abläufe richtig, wirtschaftlich und zweckmäßig erfolgten.

Daher empfahl der Landesrechnungshof, die Verwaltung der Dienstwohnungen durch neue Prozessschritte, wie Checklisten oder interne Kontrollen, zu verbessern.

### **Ergebnis 8**

**Die Dienstrechtsmandate und Dekrete sind entsprechend der Vorschrift „Dienstwohnung“ richtig zu erstellen. Die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 hat dazu die ausgestellten Dienstrechtsmandate und Dekrete intern zu kontrollieren.**

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

*Die Dienstrechtsmandate und Dekrete werden entsprechend der Vorschrift „Dienstwohnung“ samt interner Kontrolle erstellt werden.*

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

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

## **5. Mietverträge**

Vermietungen gab es nur, wenn für die Wohnung kein Interessent aus dem Landesdienst vorhanden war. Die Auswahl der (Unter-)Mieter nahm der Schulleiter nach Rücksprache mit dem Leiter der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 vor. Die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 verwendete für die Mietverträge bzw. Untermietverträge Muster, die für den Einzelfall angepasst und vom Abteilungsleiter unterfertigt wurden. Die Vertragsdauer war abhängig von den Wünschen der Wohnungswerber, betrug aber zumindest drei Jahre.

Die Mietzinse legte die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 fest, indem sie die Beträge der NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996 um 20 Prozent sowie um die anfallende Umsatzsteuer erhöhte. Diese Mietzinse lagen zum Teil bis zu 50 Prozent unter den ortsüblichen Mieten für Wohnungen. Bei Verlängerungen der Verträge wurden die Zinse zum Teil in Anlehnung an den Verbraucherpreisindex erhöht.

Ab einer Vertragsdauer von fünf Jahren wurde eine Wertsicherungsklausel auf Basis des Verbraucherpreisindex aufgenommen. Die rechtzeitige Anpassung des Mietzinses hatten die Schulen zu überwachen.

Eine einheitliche und nachvollziehbare Vorgangsweise bei der Festlegung der (Unter-)Mietzinse bestand nicht. So wurden für gleichartige Wohnungen unterschiedliche Zinse verrechnet, abhängig davon, ob eine Neuvermietung oder eine Vertragsverlängerung vorlag. Die Mietzinse waren bei einer Neu-

vermietung niedriger, weil dafür die NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996 mit den Aufschlägen (20 Prozent und Umsatzsteuer) aber ohne Preissteigerungen herangezogen wurden.

Diese einfache Berechnungsmethode vernachlässigte die Preissteigerungen gegenüber der NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996, die im Dezember 2013 einen Aufschlag von 60 Prozent gerechtfertigt hätten.

Wird die Preissteigerung von 40 Prozent seit 1. Jänner 1996 bei der Berechnung der Mietzinshöhe berücksichtigt und auf die Einnahmen des Landes NÖ aus den Vermietungen bzw. Untervermietungen im Jahr 2013 von rund 614.000 Euro bezogen, so ergeben sich hochgerechnet Einnahmen von 860.000 Euro. Allein für das Jahr 2013 entgingen dem Land NÖ somit rund 246.000 Euro, weil auf eine angemessene Wertsicherung verzichtet wurde.

Bei einer Berechnung über die letzten 17 Jahre sind dem Land NÖ somit Einnahmen von rund 1.470.000 Euro entgangen; die landwirtschaftlichen Fachschulen verloren in diesem Zeitraum rund 104.000 Euro. Dass die Mietzinse bei Vertragsverlängerungen teilweise angepasst wurden, wirkte sich auf den Gesamtbetrag geringfügig aus.

Der Landesrechnungshof empfahl, dass die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 bei neuen Verträgen sowie bei Vertragsverlängerungen einen wertgesicherten Mietzins bzw. Untermietzins neu festlegt und vollzieht. Die Zinshöhe ist dabei mit den indexierten Beträgen der NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996 sowie mit einem Aufschlag für andere Personen als Landesbedienstete zu berechnen.

### **Ergebnis 9**

**Miet- bzw. Untermietzinse sind mit den indexierten Beträgen der NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996 und einem Aufschlag für andere Personen als Landesbedienstete zu berechnen.**

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

*Sofern ein ortsüblicher Mietzins nicht eruiert werden kann, werden Miet- bzw. Untermietzinse mit indexierten Beträgen der NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996 samt einem Aufschlag für Nicht-Landesbedienstete berechnet werden.*

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

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

In diesem Zusammenhang bekräftigte der Landesrechnungshof seine Empfehlung, die NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996 an den Verbraucherpreisindex zu binden, um angemessene Mietzinse bzw. Untermietzinse sicherzustellen.

### **Kautionen**

Die landwirtschaftlichen Fachschulen handhabten die Einhebung einer Kauti-  
on bei Vertragsabschluss unterschiedlich. In der Regel mussten die (Unter-)  
Mieter der Schulleitung Sparbücher als Kauti-  
on übergeben, die im Tresor der  
Schule verwahrt wurden. Da die Losungswörter nicht bekannt waren, konnte  
auf die Guthaben der Sparbücher in den meisten Fällen nicht zugegriffen  
werden. Der Landesrechnungshof regte daher an, die Einhebung von Kauti-  
onen zweckmäßig zu vereinfachen, indem

- bei jedem (Unter-)Mietvertrag eine Kauti-  
on in Form eines Sparbuchs ein-  
gehoben wird,
- die Kauti-  
onshöhe einheitlich mit drei Monatsmieten festgesetzt wird und
- ein Zugriff auf die Guthaben der Sparbücher sichergestellt ist.

Eine derartige Vorgangsweise stellt mit geringem Verwaltungsaufwand sicher,  
dass ein Zugriff auf das Guthaben bei Bedarf möglich ist und der (Unter-)  
Mieter das Guthaben bei Vertragsende verzinst zurück erhält.

### **Ergebnis 10**

**Bei allen (Unter-)Mietverträgen ist eine Kauti-  
on in der Höhe von drei  
Monatsmieten einzuheben. Die Hinterlegung der Kauti-  
on hat durch  
ein Sparbuch zu erfolgen, auf dessen Guthaben ein Zugriff für das  
Land NÖ sichergestellt sein muss.**

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

*Künftig wird bei allen (Unter-)Mietverträgen eine Kauti-  
on in der Höhe von drei  
Monatsmieten eingehoben werden (Sparbuch ohne Losungswort).*

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

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

Bei der Verlängerung von (Unter-)Mietverträgen entstand zeitweise ein ver-  
tragsloser Zustand, weil die Verträge nicht rechtzeitig verlängert wurden bzw.  
neu abgeschlossen wurden.

Der Landesrechnungshof empfahl daher der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2, das interne Kontrollsystem insbesondere durch die Führung von Fristvermerken, Checklisten für Abläufe und Kontrollen zu verbessern, damit vertragslose Zustände vermieden werden.

### **Ergebnis 11**

**Das interne Kontrollsystem für die Abwicklung von (Unter-)Mietverträgen ist zu verbessern, insbesondere um vertragslose Zustände zu vermeiden.**

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

*Das interne Kontrollsystem wird verbessert werden, um vertragslose Zustände zu vermeiden.*

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

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

Wie bereits ausgeführt erfolgte die Einhebung der Mietzinse auf Grundlage von Miet- bzw. Untermietverträgen.

In den landwirtschaftlichen Fachschulen waren 16 Dienstwohnungen und Einzelräume an Privatpersonen vermietet. Mit diesen waren Miet- bzw. Untermietverträge auf die Dauer von drei bis zu zehn Jahren abgeschlossen. Zehn Verträge mit einer Laufzeit von drei Jahren enthielten eine auf die Größe der Wohnung abgestimmte fixe Monatsmiete. Bei sechs längerfristigen Verträgen unterlag der monatliche Mietzins einer Indexregulierung nach dem von der Statistik Austria verlautbartem Verbraucherpreisindex. Schwankungen bis fünf Prozent bzw. bei zwei Verträgen bis zehn Prozent nach oben oder unten blieben unberücksichtigt.

Dazu stellte der Landesrechnungshof fest, dass bei drei Verträgen eine Anpassung der Mietzinse nicht erfolgt war, wodurch den landwirtschaftlichen Fachschulen bis Ende 2013 Einnahmen in der Höhe von 2.175,47 Euro inklusive Umsatzsteuer entgingen.

Der Landesrechnungshof empfahl sicherzustellen, dass Verträge, die eine Wertsicherungsklausel enthalten, regelmäßig angepasst werden, zum Beispiel durch Fristvermerke oder einheitliche Stichtage.

### **Ergebnis 12**

**Die nicht erfolgten Anpassungen sind nachzuholen und die Mieten zu erhöhen.**

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

*Die nicht erfolgten Anpassungen wurden bereits nachgeholt und die Mietzinse erhöht.*

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

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

## **6. Verrechnung**

Grundlagen für die Verrechnung bildeten die Dienstrechtsmandate und Dekrete sowie Miet- und Untermietverträge. Die Einnahmen aus Dienstwohnungsentschädigungen, Mietzinse für Wohnzwecke und Betriebskosten wurden nach Anfall in den jeweiligen Teilabschnitten des Voranschlags verrechnet.

### **6.1 Voranschlagsvergleich Dienstwohnungsentschädigungen**

Die in den Rechnungsjahren 2011 bis 2013 als Dienstwohnungsentschädigungen verrechneten Einnahmen zeigten in den einzelnen Bereichen folgende Entwicklung:

Tabelle 2: Vergleich Rechnungsabschluss/Voranschlag Dienstwohnungsentschädigungen

Bereiche	2011			2012			2013		
	RA	VA	Diff.	RA	VA	Diff.	RA	VA	Diff.
<b>LAD3</b>	125.847	150.000	-24.153	144.072	150.000	-5.928	147.199	130.000	+17.199
<b>LF2</b>	79.023	82.000	-2.977	76.998	82.100	-5.102	80.614	84.300	-3.686
<b>GS7 (Heime)</b>	116.340	127.400	-11.060	101.300	121.500	-20.200	97.843	102.500	-4.657
<b>GS7 (Kliniken)</b>	1.381.068	0	+1.381.068	1.536.814	0	+1.536.814	1.354.916	0	+1.354.916
<b>ST2</b>	222.879	235.000	-12.121	238.978	234.000	+4.978	230.269	225.000	+5.269
<b>Sonstige</b>	13.865	15.700	-1.835	16.266	13.000	+3.266	24.121	13.400	+10.721
<b>GESAMT</b>	<b>1.939.022</b>	<b>610.100</b>	<b>+1.328.922</b>	<b>2.114.428</b>	<b>600.600</b>	<b>+1.513.828</b>	<b>1.934.962</b>	<b>555.200</b>	<b>+1.379.762</b>

In allen drei Rechnungsjahren ergaben sich deutliche Mehreinnahmen von 218 bis 252 Prozent gegenüber dem Voranschlag. Dies war im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Bereich der NÖ Landeskliniken keine Einnahmen für Dienstwohnungsentschädigungen veranschlagt wurden. In allen übrigen Bereichen waren die Abweichungen durch die Entwicklung bei der Anzahl der vergebenen Wohnungen in den jeweiligen Rechnungsjahren erklärbar.

### Ergebnis 13

**Die Einnahmen aus Dienstwohnungsentschädigungen sind auch im Bereich der NÖ Landeskliniken zu veranschlagen.**

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

*Der Empfehlung des NÖ Landesrechnungshofs wird entsprochen und bei der Erstellung des nächsten Voranschlags berücksichtigt.*

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

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

## 6.2 Einnahmen aus Mietzinsen

Die Einnahmen aus Mietzinsen wurden unter der Post 8240 mit Untergliederung 901 „Mieten für Wohnzwecke“ verrechnet. Ein Vergleich mit der Veranschlagung war nicht möglich, weil bei der Untergliederung 9\*\* nicht nach der Untergliederung sondern nur nach Posten veranschlagt wird.

Einnahmen aus Untervermietungen für Wohnzwecke (Post 8250 Untergliederung 901) waren in den geprüften Rechnungsjahren nicht verrechnet.

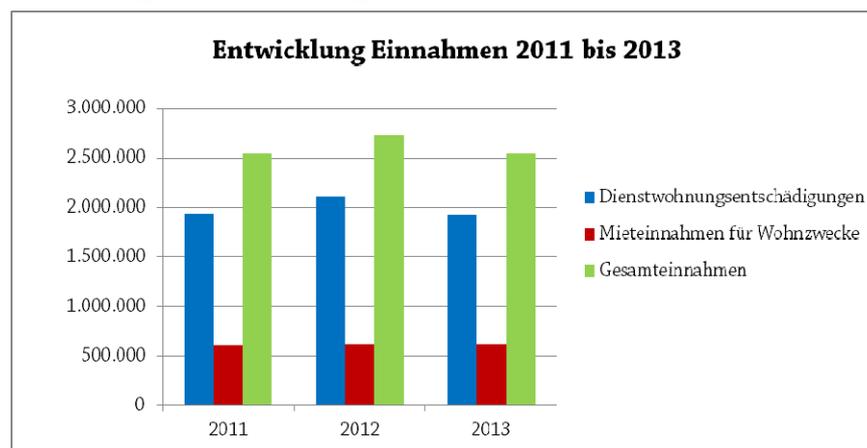
Die Einnahmen laut Rechnungsabschluss zeigten in den einzelnen Bereich folgende Entwicklung:

<b>Tabelle 3: Entwicklung der Mieten für Wohnzwecke</b>			
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
LF2	40.099	36.049	37.675
GS7 (Heime)	106.743	105.786	108.318
GS7 (Kliniken)	419.099	419.354	416.268
ST2	33.033	31.584	21.516
Sonstige	8.829	24.821	30.626
<b>GESAMT</b>	<b>607.803</b>	<b>617.594</b>	<b>614.403</b>

Insgesamt wiesen die Mieteinnahmen für Wohnzwecke in den Jahren 2011 bis 2013 keine großen Schwankungen auf. Die Entwicklungen in den einzelnen Bereichen wurden mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Fachschulen keiner Detailprüfung unterzogen.

## 6.3 Gesamtentwicklung

Die Einnahmen aus Dienstwohnungsentschädigungen und Mieten für Wohnzwecke wiesen grafisch dargestellt eine konstante Entwicklung auf:

**Abbildung 2: Entwicklung Einnahmen 2011 bis 2013**

## 6.4 Kontierungen

Die Kontierung nach Posten ordnet die Ausgaben im kameralistischen Kontenkreis nach sachlichen Kriterien und ist insbesondere die Grundlage für die doppische Komponente des Rechnungswesens des Landes NÖ. Zur Erweiterung der Auswertungsmöglichkeiten können die Posten auch untergliedert werden. Um eine entsprechende Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurde der Kontenplan des Landes NÖ auf Grundlage der Vorgaben der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung (VRV) und der Kontenpläne für Gebietskörperschaften erstellt. Für die Verrechnung der Einnahmen für Dienstwohnungen waren folgende Posten bzw. Untergliederungen (UGL) vorgesehen:

### Post/UGL

- 8123/9\*\*** Dienstwohnungsentschädigungen, wobei mittels Untergliederung zwischen Grundvergütung (UGL 901) und Betriebskosten (UGL 902) unterschieden wurde
- 8240/9\*\*** Vermietung und Verpachtung, wobei für Wohnzwecke die UGL 901 vorgesehen war
- 8250/9\*\*** Untervermietungen und Unterverpachtungen, wobei für Wohnzwecke ebenfalls die UGL 901 vorgesehen war

Obwohl die Vorgaben für die Kontierung klar gegeben waren, wurden bei der Überprüfung der Einnahmen des Rechnungsjahrs 2013 bei vier der elf landwirtschaftlichen Fachschulen falsche Darstellungen festgestellt. So wurden:

- Einnahmen aus der Vermietung von Dienstwohnungen als Dienstwohnungsentschädigungen unter Post 8123 dargestellt,

- Einnahmen aus Untermietverträgen grundsätzlich statt auf der Post 8250 auf der Post 8240 Vermietung und Verpachtung verrechnet,
- Einnahmen auf falschen Untergliederungen gebucht und dadurch zum Beispiel Betriebskosten als Grundvergütungen dargestellt.

Außerdem waren die Untergliederungen teilweise unterschiedlich bezeichnet.

Der Landesrechnungshof empfahl, im Hinblick auf die gebotene Aussagekraft des öffentlichen Rechnungswesens, insbesondere auch im Bereich der Doppik (Ergebnisrechnung), auf eine korrekte Darstellung der Gebarung auf den Posten und Untergliederungen zu achten.

#### **Ergebnis 14**

**Auf die korrekte Darstellung auf den laut Kontenplan vorgegebenen Posten sowie eine einheitliche Bezeichnung und Verwendung der Untergliederungen ist zu achten.**

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

*Auf eine korrekte Darstellung auf den laut Kontenplan vorgegebenen Posten sowie eine einheitliche Bezeichnung und Verwendung der Untergliederungen wird geachtet.*

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

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

## **6.5 Trennung in Hoheits- und Privatwirtschaftsverwaltung**

Seit dem Jahr 2001 war die Verrechnung der landwirtschaftlichen Fachschulen jeweils auf zwei getrennten Teilabschnitten für die Hoheitsverwaltung und für die Privatwirtschaftsverwaltung darzustellen. Dies ermöglichte die Bildung von Rücklagen aus zusätzlichen Einnahmen und hatte auch steuerliche Aspekte.

In einem Teilabschnitt sollten der hoheitliche (gesetzlich geregelte) und daher nicht steuerbare Schulbetrieb (inklusive eines allfälligen Lehr- und Versuchsbetriebs) sowie der daraus resultierende Abgang ausgewiesen bzw. verrechnet werden.

Im zweiten Teilabschnitt sollten die steuerbaren – das heißt die umsatzsteuerpflichtigen und die vorsteuerabzugsberechtigten – privatwirtschaftlichen Tätigkeiten der Fachschulen erfasst werden. Darunter fielen die über die schulgesetzlichen Erfordernisse hinausgehenden Tätigkeiten wie Vermietungen, Kurstätigkeiten und dergleichen. Dieser Teilabschnitt war zweckgebunden und ausgeglichen zu veranschlagen, nicht verwendete Einnahmen konnten daher Rücklagen zugeführt und in späteren Rechnungsjahren verwendet werden.

Bei den Einnahmen des Rechnungsjahrs 2013 stellte der Landesrechnungshof fest, dass bei drei der elf landwirtschaftlichen Fachschulen privatrechtliche Mieteinnahmen (Einnahmen aus Mietverträgen) ganz oder teilweise im Teilabschnitt Hoheitsverwaltung verrechnet wurden.

Der Landesrechnungshof bekräftigte, dass die Vorgaben des Voranschlags im Rahmen der Verrechnung einzuhalten sind.

### **Ergebnis 15**

**Die bei den landwirtschaftlichen Fachschulen im Voranschlag vorgesehene Trennung der Gebarung in einen hoheitlichen und einen zweckgebundenen, privatrechtlichen Bereich ist einzuhalten.**

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

*Die im Voranschlag vorgesehene Trennung der Gebarung in einen hoheitlichen und einen zweckgebundenen, privatrechtlichen Bereich wird eingehalten werden.*

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

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

## **6.6 Umsatz- und Lohnsteuer**

Die Einnahmen aus Miet- bzw. Untermietverträgen unterlagen der Umsatzsteuer, wobei grundsätzlich für Wohnzwecke zehn Prozent und für Betriebskosten 20 Prozent abzuführen waren. Im Jahr 2013 wurde bei zwei der elf landwirtschaftlichen Fachschulen die Umsatzsteuer unrichtig verrechnet, wobei sowohl Mieteinnahmen mit 20 Prozent als auch Betriebskosten mit zehn Prozent versteuert wurden.

Der Landesrechnungshof empfahl den richtigen Steuersatz anzuwenden, um aufwendige Richtigstellungen im Nachhinein zu vermeiden.

### **Ergebnis 16**

**Die landwirtschaftlichen Fachschulen haben sicherzustellen, dass die Einnahmen der privatrechtlichen Gebarung im Rahmen der Umsatzsteuerpflicht richtig versteuert werden.**

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

*Es wird getrachtet, dass die Einnahmen der privatrechtlichen Gebarung im Rahmen der Umsatzsteuerpflicht richtig versteuert werden.*

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

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

Für die zur Benützung überlassenen Dienstwohnungen entrichteten die Landesbediensteten die gemäß NÖ Dienstwohnungsvergütungsverordnung 1996 vorgeschriebenen monatlichen Vergütungen. Da diese Vergütungen unter den marktkonformen Werten lagen, waren lohnsteuerrechtliche Vorschriften zu beachten.

Gemäß der Verordnung über die Bewertung bestimmter Sachbezüge (Sachbezugswerteverordnung), BGBl II 2001/416, fiel die verbilligte Überlassung einer Wohnung durch den Arbeitgeber an einen Arbeitnehmer in die bundeseinheitlich geregelte Bewertung von Sachbezügen. Der monatliche Sachbezugswert, der dem Bediensteten angerechnet wurde, ergab sich aus dem geltenden Richtwert (gemäß Richtwertgesetz, BGBl 1993/800) multipliziert mit der Wohnungsgröße in Quadratmeter abzüglich eventueller Abschläge (wie zum Beispiel wenn es sich um keine Normwohnung handelt, der Bewohner als Hausbesorger tätig ist oder die Betriebskosten der Arbeitnehmer trägt) sowie der geleisteten Dienstwohnungsvergütung. Für die Jahre 2013 und 2014 war der Richtwert für das Bundesland Niederösterreich mit 5,29 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt.

Die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 berechnete für jede Dienstwohnung den zu versteuernden Sachbezug. Bei der Durchsicht dieser Sachbezugswerte stellte der Landesrechnungshof fest, dass

- bei der Berechnung nicht differenziert wurde, ob die Wohnung im Eigentum des Landes NÖ stand oder von diesem gemietet wurde,
- einem Bediensteten für einen Einzelraum ein Sachbezug angerechnet wurde, obwohl für diesen gemäß Sachbezugswerteverordnung kein Sachbezug anzusetzen war,

- bei der Berechnung des Sachbezugswerts die Energiekostenpauschale sowie Pauschalen für besondere Nutzungen, wie Gärten oder Waschmaschinen, in Abzug gebracht wurden, was jedoch nicht den steuerlichen Vorgaben entsprach.

Der Landesrechnungshof empfahl, die richtige Berechnung des Sachbezugswerts bereits bei der Erstellung der Dienstrechtsmandate und Dekrete zum Beispiel durch Schulungen und interne Kontrollen sicherzustellen.

Er wies darauf hin, dass der Sachbezugswert einen Teil der Lohnsteuerbasis darstellt und nachträgliche Richtigstellungen einen vermeidbaren Verwaltungsaufwand verursachen.

### **Ergebnis 17**

**Die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 hat insbesondere durch Schulungen und interne Kontrollen sicherzustellen, dass die Verordnung über die Bewertung bestimmter Sachbezüge, BGBl II 2001/416, eingehalten wird.**

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

*Es wird sichergestellt, dass die Verordnung über die Bewertung bestimmter Sachbezüge (Sachbezugswerteverordnung), BGBl. II Nr. 416/2001 in der Fassung BGBl. II Nr. 29/2014, eingehalten wird.*

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

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

## **7. Versicherungen**

Im Land NÖ galt aufgrund des Beschlusses der NÖ Landesregierung vom 21. September 1993 sowie der Dienstanweisung „Versicherungen in der NÖ Landesverwaltung“ der Grundsatz der Nichtversicherung. Die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 entsprach diesem Grundsatz, indem für die landwirtschaftlichen Schulen keine Versicherungen bestanden.

Die Vorgangsweise der Bewohner der Wohnungen bei den Schulen war sehr unterschiedlich. Einige hatten Haushaltsversicherungen für die von ihnen genutzten Räume abgeschlossen, der überwiegende Teil jedoch nicht. Da nicht alle Bewohner wussten, dass für die Gebäude keine Versicherungen bestan-

den, empfahl der Landesrechnungshof, die Betroffenen darauf hinzuweisen, dass es in ihrer Verantwortung liegt, sich gegen eventuelle Schadensfälle abzusichern.

### **Ergebnis 18**

**Die Bewohner (Benutzer, Mieter und Untermieter) der Wohnungen sollen darauf hingewiesen werden, dass es in ihrer Verantwortung liegt, Versicherungen abzuschließen.**

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

*Im Sinne der Empfehlung des NÖ Landesrechnungshofs wird in die Dienstrechtsmandate der Hinweis aufgenommen, dass es in der Verantwortung der Bewohner (Benutzer, Mieter und Untermieter) der Wohnungen liegt, eine „wohnungsbezogene“ Versicherung wie z.B. eine Haushaltsversicherung abzuschließen.*

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

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.*

St. Pölten, im September 2014

Die Landesrechnungshofdirektorin

Dr. Edith Goldeband

## 8. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kennzahlen Dienstwohnungen .....	2
Tabelle 2: Vergleich Rechnungsabschluss/Voranschlag Dienstwohnungsentschädigungen .....	20
Tabelle 3: Entwicklung der Mieten für Wohnzwecke.....	21

## 9. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einnahmenverteilung 2013.....	2
Abbildung 2: Entwicklung Einnahmen 2011 bis 2013.....	22



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