

VERTRAULICH

Prüfbericht  
gemäß § 3 der Geschäftsordnung  
für den Stadtrechnungshof

betreffend die

## **Vermietung des ehemaligen Kinosaaes in der Fröbelschule durch die Stadt Graz an den Verein Grazer Volkstheater**

StRH – 30379/2005  
Graz, am 24. Oktober 2006  
Prüfungsleitung: Dr. Günter Riegler

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz  
A-8011 Graz  
Tummelplatz 9

Diesem Prüfbericht liegt der Informationsstand vom 9. Oktober 2006 zugrunde.

## Inhaltsverzeichnis:

	<b>Seite</b>
<b>1. Gegenstand und Umfang der Prüfung .....</b>	<b>3</b>
1.1. Auftrag und Überblick .....	3
1.2. Ziele des Prüfauftrages .....	3
1.3. Zur Untersuchung herangezogene Unterlagen .....	3
1.4. Abgehaltene Besprechungen .....	4
<b>2. Sachverhalt .....</b>	<b>5</b>
2.1. Historische Entwicklung des Sachverhaltes .....	5
2.1.1. Grundlegendes .....	5
2.1.2. Geldflüsse der Stadt Graz (Kulturamt) an das Grazer Volkstheater .....	6
2.1.3. Mietvertragliche Grundlagen .....	7
2.1.4. Höhe der Mietzinsvorschreibungen .....	8
2.2. Unterlagen über den Verein Grazer Volkstheater (Mieter) sowie Verein Kulturzentrum Graz-Nord .....	9
2.2.1. Vereinsregisterauszüge der Vereine „VOLKSTHEATER“ und „KULTURZENTRUM“ .....	9
2.2.2. Gastgewerbekonzession des Vereins Grazer Volkstheater .....	9
2.2.3. Vereinbarung über die Weitergabe der gemieteten Räume an Dritte .....	10
2.2.4. Einnahmen-/Ausgabensituation der Vereine .....	11
<b>3. Berichtsteil .....</b>	<b>12</b>
3.1. Grundlegende Kommentierung des Sachverhaltes .....	12
3.2. Mögliche Anknüpfungspunkte für eine Aufkündigung .....	13
3.3. Mögliche Anknüpfungspunkte für die Durchsetzung einer Kündigung .....	14
3.4. Rechtliche Würdigung .....	15
<b>4. Zusammenfassung und Schlussbemerkungen .....</b>	<b>17</b>
4.1. Zusammenfassung .....	17
4.2. Stellungnahme .....	18

## Beilagenverzeichnis:

	Beilage
Leermeldung	I

### Disclaimer

Dieser Bericht ist ein **Prüfungsbericht im Sinne des § 16 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof der Stadt Graz** (in der Folge: GO-RH). Er enthält personenbezogene Daten im Sinne des § 4 Datenschutzgesetz 2000 (in der Folge: DSG 2000) und dient zur Vorlage an den Kontrollausschuss der Stadt Graz im Sinne des § 17 GO-RH. Die **Beratung und Beschlussfassung über diesen Bericht** erfolgt gemäß § 37 Abs 9 Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 (in der Folge: Statut) in **nichtöffentlicher und vertraulicher Sitzung**. Die **Mitglieder des Kontrollausschusses** wurden daran erinnert, dass sie im Sinne der §§ 17 und 47 Statut der Landeshauptstadt Graz die **Verschwiegenheitspflicht** wahren und die darin zu Ihrer Kenntnis gelangten Inhalte **vertraulich behandeln** werden.

Der Stadtrechnungshofdirektor

Dr. Günter Riegler

## 1. Gegenstand und Umfang der Prüfung

### 1.1. Auftrag und Überblick

Mit **Prüfungsantrag vom 31. Oktober 2005** wurde seitens des zu diesem Zeitpunkt ressortzuständigen stadträtlichen Referenten für Schulen, Herrn Stadtrat Detlev Eisel-Eiselsberg ersucht, eine **Prüfung betreffend die**

### **Vermietung des ehemaligen Kinosaaes in der Fröbelschule durch die Stadt Graz an den Verein Grazer Volkstheater**

(in der Folge: „VOLKSTHEATER“ bzw „KULTURZENTRUM“) durchzuführen.

Der Stadtrechnungshof hat diesen **Antrag** angenommen und eine Prüfung im Zeitraum zwischen Dezember 2005 und Oktober 2006 (mit Unterbrechungen) **durchgeführt**.

Die **Prüfungsleitung** wurde bei diesem Prüfprojekt von Gertraut Peternel, Prüferin, wahrgenommen.

### 1.2. Ziele des Prüfauftrages

- 1) „..... da die monatliche Miete sehr gering ist, stellt sich ua die Frage, ob diese nicht durch eine **Änderung des Mietvertrages** angehoben werden kann“
- 2) „..... vertraglich wurde auch eine **Weitervermietung an andere Kulturorganisationen** vereinbart. Da die Räume aber unter anderem auch an **Religionsgemeinschaften** weitervermietet werden, sollte auch die **Möglichkeit einer Kündigung** geprüft werden.“

*Quelle: Prüfantrag vom 31. Oktober 2005*

### 1.3. Zur Untersuchung herangezogene Unterlagen

- Abrechnungsblätter und Belege,
- Auszüge aus dem Rechnungswesen des Mieters (Einnahmen-Ausgaben-Rechnungen, Steuererklärungen),
- **Vertragsdokumente**, sonstige rechtliche **Dokumente** und **Belege**,
- Vereinsregisterauszüge

#### **1.4. Abgehaltene Besprechungen**

**Mündliche Auskünfte** wurden uns von folgenden Personen (mit Angabe ihrer wesentlichen Funktionen) erteilt:

Prof. Edmund Töfflerle	Obmann des Vereines „Grazer Volkstheater“
Frau Franziska Berger	Obmann-Stellvertreterin
Dr. Günther Pichler	Präsidialamt – Referat für Zivilrechtsangelegenheiten

**Besprechungen** wurden zu folgenden Terminen abgehalten:

11. Jänner 2006	Herr Dr. Just, Herr Hödl , Stadtschulamt Herr Dr. Grabensberger, Frau Monschein, A 16 Herr Dr. Riegler, Frau Peternel, STRH
31. Jänner 2006	Herr Prof. Töfflerle, Frau Franziska Berger, Vereinsobleute, Herr Dr. Riegler, Frau Peternel, STRH
10. Mai 2006	Besichtigung am Standort Fröbelschule durch Präsidialamt Dr. Pichler, StRH-Dir. Riegler, Herr Prof. Töfflerle, Frau Berger
23. Oktober 2006	Schlussbesprechung – anwesend: Frau Mag.a Simone Reis (Büro Stadtrat Miedl), Dr.is Ursula Hammerl und Dr. Günther Pichler (beide: Präsidialamt), Dr. Peter Grabensberger und Frau Patrizia Monschein (beide: Kulturamt), Dr. Herbert Just (Schulamt), Mag.a Hildegard Hammer und Dr. Günter Riegler (Stadtrechnungshof)

## 2. Sachverhalt

### 2.1. Historische Entwicklung des Sachverhaltes

#### 2.1.1. Grundlegendes

Am **20.12.1985** schloss die Stadt Graz – Stadtschulamt mit dem Verein Grazer Volkstheater einen **Mietvertrag ab**. Mietgegenstand waren die **Räumlichkeiten des ehemaligen Fröbelkinos** samt Nebenräumen. Nähere inhaltliche Angaben zum Mietvertrag sind unter Punkt 2.1.1. dargestellt.

Aus der vorliegenden Aktenlage des Stadtschulamtes und des Kulturamtes ist zu entnehmen, dass der ab dem 1.1.1986 gültige Mietvertrag mit der Intention abgeschlossen wurde, einen **Theaterbetrieb zu installieren** und hierzu die sehr desolaten Räumlichkeiten des ehemaligen Fröbelkinos durch einen **Umbau und spätere geplante Zubauten** attraktiver zu gestalten. Obwohl im **Vertragswerk der Mieter als Träger dieser Baukosten** aufscheint, dürfte bereits damals die Absicht bestanden haben, dass die Stadt Graz bei Umsetzung dieser Maßnahmen finanzielle Hilfestellung gibt.

**Erste Umbaumaßnahmen** wurden bald nach Abschluss des Mietvertrages mit einem Kostenaufwand von ATS 2 Mio **durchgeführt**, wovon das Grazer Volkstheater unter Mithilfe von Sponsoren ATS 1,6 Mio leistete und die Stadt Graz bereits hier einen Anteil von ATS 400.000.-- übernahm. Für die **künftigen geplanten Baumaßnahmen** wurde **1987 eine rechtskräftige Baubewilligung** eingeholt.

Für die raschere **Umsetzung dieser Maßnahmen**, und um ein Mitspracherecht der Stadt Graz abzusichern, wurde im Jahr **1989 der Verein Kulturzentrum Graz - Nord gegründet**. Diesem Verein gehörten zum damaligen Zeitpunkt auch politische Funktionäre der Stadt Graz an, um eine Mittelbeschaffung für den Ausbau und die zweckmäßige Verwendung der Gelder sicher zu stellen. Näheres zu den Statuten der beiden Vereine ist unter Punkt 2.2.1. angeführt.

Im Jahre **1991** wurde das Ansuchen der Mieterin um **Bewilligung einer Betriebsstätte für Veranstaltungen** im Grazer Volkstheater **genehmigt**. Für einen **kontinuierlichen Theaterbetrieb** fehlten **lt. Vereinsmeinung jedoch die technischen Einrichtungen und Nebenräume (Bühnenhaus, Garderoben, sanitäre Anlagen und Heizung)**.

Bei der **Sanierung der Fröbelschule** im Zuge eines Leasingverfahrens **durch die Stadt Graz in den Jahren 1995/96** erfolgte bei den vermieteten Räumen ein **Fensterneueinbau** sowie die von der Stadt als Vermieterin verpflichtend zu leistenden **Sanitär-, Elektroinstallations- und Malerarbeiten**.

Anlässlich der **Budgetberatungen für das Jahr 1999** einigten sich die zuständigen politischen Entscheidungsträger, im Leasingwege die **Mittel für einen Ausbau bereitzustellen**. Für die 1. Etappe war ein bühnenseitiger dreigeschoßiger Zubau (400 qm) in Höhe von S 11,040.000.-- und für die 2. Etappe ein zweigeschoßiger Eingangs- und Bühnenbereich mit Stiegeinbau (260 qm) um einen Betrag von S 5,616.000.—geplant, jedoch **erfolgte keine Umsetzung dieser Maßnahmen**.

## VERTRAULICH

**Weitere Budgetanmeldungen** und zwar für eine gekürzte Bauvariante erfolgten nunmehr nur seitens des Kulturamtes **im Jahre 2001 (S 4,8 Mio) und 2002 (S 4,12 Mio), eine Umsetzung erfolgte nicht.**

Aus den Besprechungsvermerken der Jahre 2002 - 2003 zwischen dem Kulturamt und Stadtschulamt mit dem Obmann des Volkstheaters ist zu schließen, dass **eine bauliche Investition** von den **politischen Verantwortungsträgern der Stadt Graz nur unter der Voraussetzung Zustimmung finden würde**, wenn das **Grazer Volkstheater zu einer Vertragsauflösung** bereit wäre, gab **dieses doch im Mietvertrag die Absichtserklärung zur Übernahme der Baukosten**. Bei dem anzustrebenden künftigen, neuen BetreiberInnenvertrag würden den **Interessen des Volkstheaters Priorität** eingeräumt, außerdem wird eine Mehrfachnutzung und durchgehende Bespielung der Räumlichkeiten angestrebt.

Vor ungefähr sieben Jahren wurde der **öffentliche Theaterbetrieb des Volkstheaters in den gemieteten Räumen gänzlich eingestellt**, da für die engagierten SchauspielerInnen die **Auflagen des Arbeitsinspektorates nicht erfüllt** werden konnten (Fehlen der Heizung, Sanitäreinrichtungen, Garderoben). Die Räume werden vom Volkstheater selbst nur mehr für Proben genutzt und in erster Linie **entgeltlich an Dritte weitervermietet**.

Daher werden **vom Stadtschulamt Zweifel angemeldet, ob die vom Grazer Volkstheater/Kulturzentrum Graz-Nord geübte Weitervermietung an Dritte vertragskonform** sei. Es handelt sich hierbei z. B. um die Nutzung über einige Wochen durch die „Kleine Komödie-Kammerspiele“ für Probenzwecke gegen Leistung eines Pauschalentgeltes oder die stundenweise Nutzung durch Religionsgemeinschaften. Eine eingehende **Prüfung** der geübten Weitergabe an Dritte **durch das Stadtschulamt erfolgte jedoch nicht**.

Auch ergaben sich **Schwierigkeiten** bei dem **Anrecht der Schulen, die Räume zu nutzen**. Derzeit sind die HS Fröbel und die VS Hirten im Gebäude untergebracht. Bei kurzfristiger Nutzung seien die Räumlichkeiten noch mit von den Vornutzern stammenden Einrichtungsgegenständen verstellt und oftmals verschmutzt. **Auch der Betrieb des Buffets sei ausschließlich dem Grazer Volkstheater vorbehalten**. Dadurch entfielen den Schulklassen wichtige Spendeneinnahmen aus Speisen- und Getränkeverkauf.

Das **Grazer Volkstheater** gab in einer **Stellungnahme vom 6.3.2003** dem Stadtschulamt bekannt, dass es hinsichtlich der Ausübung des Mietrechtes **zu keinen Verfehlungen gekommen** sei und dass es keine triftigen Gründe erkenne, auf die Ausübung seiner Mietrechte zu verzichten.

### 2.1.2. Geldflüsse der Stadt Graz (Kulturamt) an das Grazer Volkstheater

Das **Grazer Volkstheater** erhielt, unabhängig von den obgenannten Geschehnissen seitens des Kulturamtes **Programmförderungen**. Die **Vorstellungen** erfolgten **nicht in den von der Stadt gemieteten Räumen**, da diese aufgrund des mangelnden Zustandes hierfür nicht nutzbar seien, **sondern im öffentlichen Raum bzw. auf gemieteten Plätzen** (z.B.: Hof Färberschule, Hof Joanneum).

Folgende **Beträge kamen zur Auszahlung**:

In den Jahren 1999-2003 wurden aufgrund von Finanzierungsvereinbarungen insgesamt EUR 114.498.-- an Fördermitteln ausbezahlt. Ab 2004 erfolgte eine Kürzung dieser Mittel auf Basis der Bewertung des vom Kulturamt eingesetzten Fachbeirates auf EUR 1.500.-- jährlich.

### 2.1.3. Mietvertragliche Grundlagen

Die Stadt Graz (Vermieterin) schloss am 20.12.1985 mit Wirksamkeitsbeginn 1.1.1986 mit dem Verein Grazer Volkstheater (Mieter) einen Mietvertrag ab. Weiters wurde mit Wirksamkeit 1.11.1988 zwischen beiden Parteien ein Nachtrag zum bestehenden Mietvertrag erstellt.

Hier werden die **wichtigsten Vertragspunkte auszugsweise** wiedergegeben:

#### (a) Mietgegenstand, Mietzweck, Kündigung, Hauptmietzins

**Mietgegenstand** sind die im **Schulobjekt Fröbelschule** befindlichen Räumlichkeiten des ehemaligen Kinosales (samt Inventar), sowie je ein Vorraum, Garderoberraum, Nebenraum und 1 WC-Anlage im Ausmaß von 324 Quadratmetern, weiters zwei dort gelegene Stiegenhäuser und eine Rasenfläche von ca. 100 Quadratmetern.

**Mietzweck ist der Betrieb eines Theaters bzw. sonstiger kultureller Veranstaltungen (§ 1).** Eine **Änderung des Verwendungszweckes** bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin (§ 2).

**Der Mieter ist aber auch berechtigt**, den Mietgegenstand einzelnen Personen, Personengruppen, Institutionen etc. „zum Zwecke der Durchführung von Veranstaltungen verschiedener Art, jedoch nur für die Dauer der jeweiligen Veranstaltung entgeltlich oder unentgeltlich zu überlassen“ (§ 15), wobei aber die ständige gänzliche Weitergabe ausdrücklich ausgeschlossen ist. (§ 15 Abs 2).

Gleichzeitig ist die Benützbarkeit des Mietgegenstandes für Schulbelange bzw. Veranstaltungen der städtischen Pflichtschulen während der Unterrichtszeit zu gewährleisten (§ 13). Der Mieter ist weiters verpflichtet, den Mietgegenstand der Stadt Graz über den Rahmen des Stadtschulamtes hinaus für weitere Veranstaltungen aller Art gegen Kostenersatz zur Verfügung zu stellen (§ 14 Abs 3).

Das Mietverhältnis wurde auf **unbestimmte Zeit** abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen **Kündigungsfrist** zum Ende des Kalendermonats gerichtlich aufgekündigt werden, eine einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses ist jederzeit möglich. Als **vertragliche Kündigungsgründe** werden im § 19 des Mietvertrages genannt:

- Konkurs des Mieters bzw Abweisung des Konkurses mangels „Deckung“
- Ausübung des Mietrechtes durch den Mieter (oder dessen Rechtsnachfolger) in den Interessen des Schulbetriebes nachteiliger Weise.

Darüber hinaus kommen die **gesetzlichen Kündigungsgründe** in Betracht. **Dazu weiter unten.**

**VERTRAULICH**

Der vereinbarte **Hauptmietzins** betrug zur Zeit des Vertragsabschlusses **EUR 7,26 (Schilling 100.--) pro Monat**. Der Zins unterliegt der Wertsicherung nach dem VPI 1976, Basis Jänner 1986. Dem Hauptmietzins ist der Anteil an **Betriebskosten** und öffentlichen Abgaben, der Anteil für besondere Aufwendungen (Heizungskosten) und die Umsatzsteuer zuzurechnen.

**(b) Vereinbarung über Zu- und Umbauten, Kostenübernahme für Instandhaltung, Reinigung etc.**

Der Mieter hat die **Absicht**, die in Bestand gegebenen Räumlichkeiten durch **Zu- und Umbauten theatergerecht umzufunktionieren (§ 5 des Vertrages)**. Diese sind im Einvernehmen mit der Vermieterin zu treffen und auf **alleinige Kosten des Mieters** vorzunehmen.

**Geplant** sind (bzw waren) als 1. Etappe das **Schleifen des südseitig gelegenen Stiegenhauses**, um dort ein **Bühnenhaus mit Garderoberäumen** zu errichten, weiters die **theatergerechte Ausstattung des Kinosaales**. In einer 2. Etappe ist die **Errichtung eines Bauwerkes** (westseitig, entlang der Wienerstrasse) zur **Unterbringung eines Foyers mit Kassen und Buffet** geplant. Die baulichen Investitionen gehen nach den Worten des Vertrages **ohne Ersatzanspruch in das Eigentum der Vermieterin** über (§ 8 des Mietvertrages, letzter Absatz).

Der Mieter verzichtet auf das Recht, die Instandhaltung im Inneren des Mietobjektes von der Vermieterin zu fordern und übernimmt die Kosten der Müllabfuhr und der Reinigung des gesamten Mietgegenstandes, auch der angrenzenden Gehwege sowie alle im Zusammenhang mit der Führung bzw. Nutzung des Betriebes anfallenden Kosten, Steuern, Abgaben und Versicherungen selbst zu tragen.

**2.1.4. Höhe der Mietzinsvorschreibungen**

Für die Jahre 2001 bis 2005 erfolgten - jeweils für den Zeitraum Mai bis April - **Mietzinsvorschreibungen** in folgender Höhe in **Euro inkl. MWSt**:

<b>Jahr</b>	<b>Hauptmiete jährlich</b>	<b>Betr. Kosten jährlich</b>	<b>gesamt pro Jahr</b>	<b>Hauptmiete Durchschnitt pro Monat</b>	<b>Betr. Kosten Durchschnitt pro Monat</b>
2001	140,79	1.898,17	2.038,96	11,73	158,18
2002	142,68	2.101,28	2.243,96	11,89	175,11
2003	142,68	1.788,89	1.931,57	11,89	149,07
2004	142,68	2.069,82	2.212,50	11,89	172,48
2005	142,68	2.217,55	2.360,23	11,89	184,80

Die Vorschreibung des Hauptmietzins erfolgt monatlich, **Zahlungsrückstände des Mieters scheinen nicht auf**. Die letzterrechnete Indexanpassung des Mietzinses wurde ab Dezember 2004 wirksam und wird im nachhinein mit der Märzvorschreibung 2006 in Rechnung gestellt. Daher beträgt der **aktuell anfallende Mietzins monatlich inkl. MWSt EUR 13,13 (netto EUR 10,97)**.

## VERTRAULICH

### 2.2. Unterlagen über den Verein Grazer Volkstheater (Mieter) sowie Verein Kulturzentrum Graz-Nord

#### 2.2.1. Vereinsregisterauszüge der Vereine „VOLKSTHEATER“ und „KULTURZENTRUM“

Grundlage: auszugsweise Wiedergabe aus den Vereinsregisterauszügen der Bundespolizeidirektion Graz (Stichtag 6.12.2005).

Der gemeinnützige „**Verein Grazer Volkstheater**“ (vormals Grazer Volksbühne; in der Folge auch „VOLKSTHEATER“) Wienerstrasse 102, 8020 Graz, **besteht seit dem 12.1.1961**. Die Leitung obliegt dem Obmann, Herrn Prof. Edmund Töfflerle, die Stellvertretung Frau Franziska Berger. Das Vereinsziel besteht – auszugsweise wiedergegeben – in der Förderung und Pflege der Heimat- und Volkskunst sowie zeitbedingter Kultur in Wort, Ton, Tanz, Bild und Film sowie in der **Aufführung von Theaterstücken**, Einaktern, musikalischen Darbietungen aller Art. Weiters im **Erwerb von Gewerbeberechtigungen und Konzessionen für die Erfüllung des Vereinszweckes**.

Mit **Entstehungsdatum 7.11.1989** wurde der gemeinnützige „**Verein Kulturzentrum Graz-Nord**“ (in der Folge auch: „KULTURZENTRUM“) gegründet, dessen Leitung ebenfalls die obgenannten Personen innehaben und dessen Adresse mit obgenannter des VOLKSTHEATERs ident ist. Der Zweck dieser Gründung war (nach den uns gegebenen Auskünften), im Vereinsgremium **Interessenten** (ua. auch politische Vertreter) zusammen zu schließen, die sich um die **Errichtung und Erhaltung eines Kulturzentrums in Graz-Nord** und um die **Aufbringung der notwendigen Mittel** bemühen. Auch hier wird der Erwerb von **Gewerbeberechtigungen** bzw. **Konzessionen für die Erfüllung des Vereinszweckes** genannt.

Ein Verein lautend auf den Namen „*Grazer Volkstheater im Kulturzentrum Graz-Nord*“ (unter diesem Titel wurde zeitweilig am Briefpapier firmiert) scheint bei obgenannter Behörde nicht auf.

Somit **bestehen zwei Vereine, die in Personalunion unter derselben Leitung bzw. Stellvertretung geführt werden**. Hierzu ist anzumerken, dass eine **Gewerbekonzession** für den Theaterbetrieb nicht erforderlich ist – dieser unterliegt dem Steirischen Veranstaltungsrecht – sondern sich im gegenständlichen Fall nur auf eine geplante **Ausübung des Gastgewerbes in den gemieteten Räumen** beziehen kann.

Auf die geschäftliche Verbindung dieser beiden Vereinen wird unten noch näher einzugehen sein.

#### 2.2.2. Gastgewerbekonzession des Vereins Grazer Volkstheater

Laut dem in der Mag.-Abt. 2, BürgerInnenamt, Ref. 5 „Gewerbeverfahren“ aufliegenden Konzessionsdekret wurde im Jahre 1992 dem **Verein Grazer Volkstheater** die **Konzession für den Betrieb des Gastgewerbes** in der **Betriebsart „Buffet“** mit dem Standort Wienerstraße 102, 8020 Graz, **genehmigt**. Dieses beinhaltet die Berechtigung zum Verkauf von bestimmten warmen und kalten Speisen und den Ausschank von alkoholischen

## VERTRAULICH

und nichtalkoholischen Getränken. Die Genehmigung zur Geschäftsführerin wurde Frau Anna Scherling, geb.12.3.1940, erteilt.

Der **Mietvertrag enthält keine Bestimmung**, in den Mieträumlichkeiten einen Buffetbetrieb vorzusehen. Ebenso wurde bei der Vermieterin Stadt Graz, Stadtschulamt seitens des Mieters **nie um die Genehmigung zur Führung eines solchen Betriebes** angesucht.

### 2.2.3. Vereinbarung über die Weitergabe der gemieteten Räume an Dritte

Eine zwischen den **Verein Grazer Volkstheater und dem Verein Kulturzentrum Graz-Nord am 20.11.1989** abgeschlossene **Vereinbarung** regelt die Benützungsförm und auch die Weitergabe der Räume an Dritte.

Dem Verein Kulturzentrum Graz-Nord wird vom Verein Grazer Volkstheater der von der Stadt Graz gemietete und **als Büro verwendete Raum für den organisatorischen Ablauf der Geschäfte gegen eine 50%ige Kostenbeteiligung der anfallenden Miete und Betriebskosten zur Verfügung gestellt.**

Da der Verein Kulturzentrum Graz-Nord ausschließlich für die Errichtung und Erhaltung des Kulturzentrums gegründet wurde, **wird vereinbart, dass die Benützungsentgelte, die von (dritten) Benützern „der Räumlichkeiten“ (Plural) zu entrichten sind, vom Verein Kulturzentrum Graz-Nord eingehoben werden.**

Der Verein Kulturzentrum Graz-Nord verpflichtet sich, die Einnahmen aus der Mitbenützung und etwaig zuerkannte Subventionen, Förderungen und Spenden etc. ausschließlich für die Erfüllung des Vereinszweckes zu verwenden.

**Aus dem Dokument „Vereinbarung“ wird nicht klar, welches Objekt überhaupt Gegenstand der Vereinbarung sein soll – im Vereinbarungspunkt I. ist von einem „Bürraum“ die Rede, in Vereinbarungspunkt II. werden wiederum „Räumlichkeiten“ gesprochen, für die das KULTURZENTRUM „Benützungsentgelte“ einheben soll.**

Für die aus dieser Vereinbarung resultierende **Weitergabe an Dritte erfolgt folgende aktuell geltende Handhabung:**

- An das „Kulturzentrum Graz-Nord“ ist von den Nutzern ein Ersuchen um Bereitstellung der Räume zu stellen. Bei positivem Entscheid sind für **die Nutzer „Benützungsbedingungen“ verbindlich anzunehmen.**

Wichtige Textstellen dieser **Abschlussbedingungen** werden hier – auszugsweise – wiedergegeben:

- *„Zur Nutzung gegeben werden der große Saal (212 qm) mit Nebenräumen (Buffet, Garderobe, WC), jedoch nicht der Betrieb des Buffets, dieser bleibt ausschließlich dem Grazer Volkstheater vorbehalten. Eine Abgabe von Getränken und Speisen ist ohne vorherige Bewilligung durch das Grazer Volkstheater grundsätzlich untersagt.“*

- Folgende **Nutzungsentgelte werden eingehoben:**
  - Bei Benützung bis zu drei Stunden EUR 109,--, für jede weitere Stunde EUR 21,80. Für Proben beträgt der Stundensatz EUR 18,17. Über Wunsch wird dem Entgelt 20% MWSt zugeschlagen. In jedem Fall ist eine Kautions von EUR 130,80 zu hinterlegen.

#### 2.2.4. Einnahmen-/Ausgabensituation der Vereine

Laut den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen **erwirtschafteten folgende Einheiten folgende Jahresgewinne/-verluste:**

	2003 EUR	2004 EUR	Anmerkungen:
VOLKSTHEATER	14.111,46	-6.605,77	stark gesunkene Subventionen
BUFFET des VOLKSTHEATERS	-3.818,75	-1.010,77	
KULTURZENTRUM	3.418,23	7.378,30	im Wesentlichen Mieterträge

Schaubild: Jahresüberschüsse und -fehlbeträge der Vereine VOLKSTHEATER und KULTURZENTRUM

Die **vorliegenden Daten** zeigen, dass ganz offenbar beim **Verein VOLKSTHEATER** nicht nur das Einnahmenvolumen aus Subventionen, sondern auch jenes aus den geschäftlichen Umsätzen stark zurück gegangen sind. Das **KULTURZENTRUM** erfuhr hingegen in der Entwicklung von 2003 zu 2004 eine starke Ausweitung der Mieterlöse (aus Saalmieten) bei gleichbleibend niedrigen Belastungen aus Personalkosten (Vorstand) und weiterbelasteten Aufwendungen des Volkstheaters.

Ohne Details erhoben zu haben ergibt sich doch schlüssig, dass sich aus der Vermietung des Fröbelkinos an Dritte für den **Verein KULTURZENTRUM ein nicht unbeträchtlicher Gewinn** ergibt. Demgegenüber stehen stark sinkende Einnahmen bzw steigende Verluste aus dem eigentlichen Theaterbetrieb.

### 3. Berichtsteil

#### 3.1. Grundlegende Kommentierung des Sachverhaltes

Einleitend ist festzuhalten, dass die sachverhaltliche Situation (Kapitel 2. dieses Berichtes) in höchstem Maße **unbefriedigend** ist:

- Die **Stadt** vermietet **Räumlichkeiten** an einen Mieter (**VOLKSTHEATER**) **zum Zwecke des Betriebes eines Theaters bzw sonstiger kultureller Veranstaltungen**.
- Dieser **Theaterbetrieb** findet seit **einigen Jahren nicht mehr statt**; anstatt dessen **erfolgt eine Untervermietung durch den Mieter (VOLKSTHEATER) an einen Verein (KULTURZENTRUM)**, der **selbst wiederum ebenfalls nicht als Veranstalter von Theaterstücken** oder ähnlicher Veranstaltungen auftritt, sondern die **gemieteten Räumlichkeiten seinerseits an DRITTE entgeltlich zur Nutzung überlässt**.
- Der **Theaterbetrieb** durch das **VOLKSTHEATER scheitert** an der **mangelhaften betrieblichen Ausstattung**, die zu Beanstandungen des Arbeitsinspektorates führen. Ein **Investitionsvolumen von rd 1,0 Mio EUR** wäre von Nöten, um die nötigen Voraussetzungen zu schaffen.
- Eine **Inangriffnahme dieser Investitionsmaßnahmen findet nicht statt**. Die Räumlichkeiten liegen „brach“, es werden aber seitens des **VOLKSTHEATERS** und des **KULTURZENTRUMS** Einnahmen aus der **Untervermietung an DRITTE** generiert.

Vor dem Hintergrund der Gebarungsziele der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit erscheint es daher **nachvollziehbar**, dass seitens der involvierten Magistratsabteilungen (Kulturamt, Schulamt) sowie der zuständigen Stadtsenatsreferenten um **Prüfung dahin gehend ersucht** wird, **inwieweit sich rechtlich durchsetzbare Argumente für Kündigungsmöglichkeiten** ergeben.

### 3.2. Mögliche Anknüpfungspunkte für eine Aufkündigung

Faktisch stellt sich die **Nutzung des ehemaligen Fröbelkinos** durch die involvierten Personen (juristische und natürliche Personen) **wie folgt** dar:

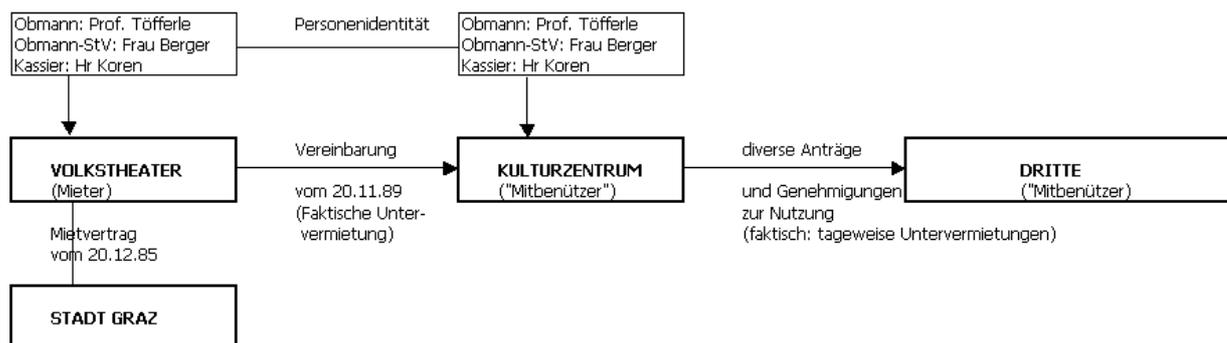


Schaubild: Vertragsstruktur und Struktur der involvierten Personen

Der **Mieter (VOLKSTHEATER)** hat im Jahr 1989 eine **Vereinbarung mit einem weiteren Verein (KULTURZENTRUM)**, hinsichtlich dessen Organe derzeit Personenidentität besteht, eine „*Vereinbarung*“ geschlossen, die die **„Zur-Verfügung-Stellung“** eines in der Vereinbarung nicht näher beschriebenen **„Büroraumes“** zum Gegenstand hat. Als **Gegenleistung** für diese „Zur-Verfügung-Stellung“ wird eine **„50%ige Kostenbeteiligung an der anfallenden Miete und Betriebskosten“** vereinbart. (Vertragspunkt 1.)

Wiewohl dieser „Büroraum“ nicht ausdrücklich beschrieben wird, wird doch aus dem Gesamtkontext dieser „*VEREINBARUNG*“ klar, dass hierbei nur das Mietobjekt „Fröbelkino“ insgesamt gemeint sein kann, zumal **im weiteren Text der VEREINBARUNG (Vertragspunkt 2.)** geregelt wird, dass das KULTURZENTRUM die **„Benützungsentgelte, die von Benützern der Räumlichkeiten zu entrichten sind, vom Verein Kulturzentrum Graz Nord, eingehoben werden“**. Dass es sich beim Objekt offenbar um das Fröbelkino handelt, wurde auch in einer Besprechung mit dem Obmann der beiden Vereine, Prof. Töffler, gegenüber dem STRH bestätigt.

**Inhaltlich** bedeutet dies, dass **seitens des Vereines VOLKSTHEATER eine dauerhafte Untervermietung an den Verein KULTURZENTRUM vereinbart** ist, der **seinerseits als Untervermieter gegenüber Dritten (Überlassung gegen Benützungsentgelt) auftritt**. Dies werde auch in der Praxis so gehandhabt, wird seitens des Vereinsobmannes bestätigt.

**Sachverhalt** ist ebenfalls, dies wird vom Vereinsobmann mündlich auf Nachfrage bestätigt, dass **weder das VOLKSTHEATER noch das KULTURZENTRUM derzeit und in den letzten Jahren als Veranstalter von Theateraufführungen oder sonstigen Veranstaltungen auftreten bzw. aufgetreten sind**.

## VERTRAULICH

Die **hauptsächliche Nutzung** des Fröbelkinos besteht laut den Aufzeichnungen und Angaben des Vereinsobmannes

- **einerseits** in der gelegentlichen **Abhaltung von Proben** durch das VOLKSTHEATER, das allerdings – wie schon erwähnt – keine Theaterstücke vor Ort im Fröbelkino veranstaltet,
- **andererseits** in der **„Mitbenützung“ durch diverse Dritte** („Verein Gotteszentrum der Befreiung“, „AVL-Betriebsrat“, „SPÖ-Frauen“ ua) wobei hier – wie schon angemerkt – **stets das KULTURZENTRUM als Vermieter** (es werden „Bewilligungen“ zur Mitbenützung erteilt) **auftritt**, und Benützungsentgelte in Höhe von EUR 109,00 (zuzüglich Umsatzsteuer) für bis zu drei Stunden (jede weitere Stunde: EUR 21,80 zuzüglich USt) verrechnet werden. Für die Nutzung im Rahmen von Proben Dritter werden vergünstigte Benützungsentgelte von EUR 18,17 pro angefangener Stunde zuzüglich USt verrechnet).

### 3.3. Mögliche Anknüpfungspunkte für die Durchsetzung einer Kündigung

**Mögliche Anknüpfungspunkte für eine Kündigungsmöglichkeit** durch die Stadt Graz **erblickt der STRH auf Grund seiner Prüfung hinsichtlich folgender Aspekte:**

- Dem **VOLKSTHEATER (als Mieter des Fröbelkinos)** ist es **gestattet**, *„den Mietgegenstand einzelnen Personen, Personengruppen und Institutionen etc. zum Zwecke der Durchführung von Veranstaltungen verschiedener Art, jedoch nur für die Dauer der jeweiligen Veranstaltung entgeltlich oder unentgeltlich zur Benützung zu überlassen.“* (§ 15 des Mietvertrages). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass dem VOLKSTHEATER eine dauerhafte Vermietung des Fröbelkinos (über einzelne Veranstaltungen hinaus) nicht gestattet ist.
  - Die **Frage** muss daher lauten, ob die **oben zitierte „Vereinbarung“ zwischen VOLKSTHEATER und KULTURZENTRUM als dauerhafte (Weiter-)Vermietung des Mietgegenstandes** zu lesen ist, was eine Vertragsverletzung durch den Mieter VOLKSTHEATER bedeuten würde.
  - Unzweifelhaft steht hier der Stadt ein Unterlassungsanspruch zu, zumal eine – wie jetzt erhoben – dauerhafte Überlassung an das KULTURZENTRUM gegen den Wortlaut des Vertrages verstößt.
- Als **zweiter zu beurteilender Aspekt** ist die **Eingangsformel des Mietvertrages** zu hinterfragen. Dort heißt es, dass **der Vermieter (Stadt Graz) dem Mieter (VOLKSTHEATER) den Mietgegenstand „zum Zwecke des Betriebes eines Theaters bzw sonstiger kultureller Veranstaltungen“ überlässt**. Da der MIETER gemäß dem vorliegenden Sachverhalt den Mietgegenstand aber **weder zum Betrieb eines Theaters** (jedoch nach seinen Angaben vereinzelt für Proben), **noch zum Betrieb „sonstiger kultureller Veranstaltungen“ benutzt**, sondern ihn (an das KULTURZENTRUM) weiter vermietet, wäre nach unserer Wahrnehmung die **Zweckwidmung der Nutzung laut Paragraph**

**1 des Mietvertrages verletzt.**<sup>1)</sup> Daraus könnte abgeleitet werden, dass die Grundlage für die Überlassung des Mietgegenstandes weggefallen ist.

- Ferner ist das **Missverhältnis** zwischen dem **an die Stadt zu leistenden Mietentgelt** und dem **Mietentgelt, das von den Untermietern eingehoben** wird, kritisch zu hinterfragen. Immerhin ist aus der niedrig bemessenen Höhe des Mietentgelts wohl schlüssig zu folgern, dass seitens der seinerzeitigen VertragserrichterInnen eine Förderung des Theaterbetriebes gewollt war. Wegen des Wegfalls des Theaterbetriebs – also des Förderungszwecks – sollte eine Anhebung des Mietzinses angestrebt werden.
- Festzuhalten ist weiters, dass der **Mieter VOLKSTHEATER in den Räumlichkeiten ein Buffet betreibt**, wofür **keine Genehmigung des Vermieters eingeholt** wurde, obwohl eine solche erforderlich wäre.

### 3.4. Rechtliche Würdigung

Seitens der **Zivilrechtsabteilung im Präsidualamt** (GZ A 3 – 70456/2004-1) liegt uns eine **Stellungnahme vom 30. September 2004** zu den Kündigungsmöglichkeiten der Stadt Graz in Bezug auf den gegenständlichen Mietvertrag vor. Dieser **Stellungnahme liegt allerdings ein weniger detaillierter Sachverhalt** als der oben nun dargestellte zu Grunde.

Wir haben an das **Präsidualamt daher die Bitte heran getragen**, insbesondere zu den **vorstehenden Punkten ergänzend Stellung** zu nehmen bzw die mietrechtliche Perspektive unter dem nun dargestellten Sachverhalt neu zu beleuchten.

**Die Meinung des STRH wird** in der an uns am 3.3.2006 ergangenen rechtlichen Stellungnahme des Präsidualamtes (GZ Präs 4949/2006-1) **bestätigt**, dass Verstöße des Mieters gegen das Mietrecht vorhanden sind und Gründe vorliegen, gegen ihn mit rechtlichen Schritten vorzugehen. Das **Präsidualamt** kommt hinsichtlich der **Kündigungsmöglichkeiten zu vorsichtig optimistischen Ergebnissen**. Als mögliche Kündigungsgründe werden nach **§ 30 Abs. 2 Ziff. 4 MRG** die Fakten der

- *„gänzlichen oder teilweisen Weitergabe der Räumlichkeiten“* und das *„Fehlen eines dringenden Bedarfes“* bzw. der
- *„unverhältnismäßig hohen Gegenleistung des Untermieters Kulturzentrum Graz-Nord gegenüber dem Vermieter Grazer Volkstheater“* und des
- *„Nichtbedarfes der Räume zur Eigennutzung“* angeführt.

---

1) Fraglich ist auch, ob die Abhaltung vereinzelter Proben aus der Sicht des Arbeitsinspektorates weniger problematisch als die Abhaltung von Theaterveranstaltungen erscheinen würde. Hier sind die Angaben des Mieters über die tatsächliche Benützung des Mietgegenstandes nicht konsistent

## VERTRAULICH

Daraus kann geschlossen werden, dass trotz der nicht vorhersehbaren Ergebnisse, die ein gerichtliches Kündigungsverfahren bringen würde, **bereits ein teilweises gerichtliches Obsiegen für die Stadt Graz von Nutzen ist.**

- Allein ein gerichtlicher Entscheid, der die Einstellung der unverhältnismäßig hohen Gegenleistung (die bei der Weitergabe der Räume an Dritte derzeit erzielt wird) zur Folge hätte, würde dem Mieter einen sehr erheblichen Einnahmenentfall bringen.

Von der Stadt selbst können folgende Schritte eingeleitet werden:

- Untersagung der Weiterführung des Buffetbetriebes. Für die Führung des Buffetbetriebes liegt seitens der Vermieterin Stadt Graz, Stadtschulamt, keine Genehmigung vor (siehe Pkt. 2.2.2.). Eine Untersagung der Weiterführung dieses Betriebes hätte wirtschaftlich negative Konsequenzen für den Mieter.
- Veranlassung einer bau- und feuerpolizeilichen Überprüfung des Mietgegenstandes; in der Tat sind laut den vorläufigen **Schritten in Bezug auf eine Veranstaltungsgesetzliche Genehmigung Brandschutzmaßnahmen vorgeschrieben** worden. Hierzu teilte die Bau-/Anlagenbehörde mit, dass erst nach Durchführung bestimmter Brandschutzmaßnahmen eine Genehmigung erteilt werden könne.

Unabhängig von unserer Prüftätigkeit wurden die

- Subventionen an den Mieter für dessen Theatervorführungen seit dem Jahre 2004 erheblich gekürzt (siehe Pkt.2.1.2.), sodass auch hier eine wichtige Einnahmequelle nicht mehr zur Verfügung steht.

Für den Mieter GRAZER VOLKSTHEATER hätte **jedwede Einschränkung seines bisher geübten Handlungsspielraumes** - z.B. möglicher Entfall der Einhebung der Benützungsentgelte, Einstellung des Buffetbetriebes, Subventionskürzung - negative wirtschaftliche Auswirkungen, die es mit sich brächten, **den Mieter auf den grundsätzlichen Mietzweck (Betrieb eines Theaters) zurückstufen**. Da die Räumlichkeiten seit Jahren für einen Theaterbetrieb nicht nutzbar sind, würde **der Mieter in Zugzwang gebracht, d.h., entweder das Mietverhältnis zu überdenken oder die baulichen Investitionen in Angriff zu nehmen und selbst zu finanzieren.**

Dies bedeutet, dass die **Stadt Graz in eine entscheidend verbesserte Verhandlungsposition käme** und eine **Änderung des Mietverhältnisses im Sinne der Stadt Graz erzielbar wäre.**

Darüber hinaus verdienen **folgender Aspekte** Beachtung:

- Aus der **Eingangsfomulierung des Mietvertrages**, wonach der **Vermieter (Stadt Graz) dem Mieter (VOLKSTHEATER) den Mietgegenstand „zum Zwecke des Betriebes eines Theaters bzw sonstiger kultureller Veranstaltungen“** überlässt, könnte unter Umständen das **Vorliegen eines Pachtvertrages abgeleitet werden, zumal die Formulierung eine Betriebspflicht (Pflicht zum Betrieb eines Theaters) nahe legt**. Daraus könnte wiederum gefolgert werden, dass das Pachtverhältnis – außerhalb des strengen Regimes des MRG – gekündigt werden könnte.
- Fehlen der veranstaltungspolizeilichen Genehmigungen für die Durchführung von Theateraufführungen.

## 4. Zusammenfassung und Schlussbemerkungen

### 4.1. Zusammenfassung

Der mit dem Verein GRAZER VOLKSTHEATER im Jahre 1985 abgeschlossene Mietvertrag **entspricht in keiner Weise dem Gebarungsziel der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit**. Dem Mieter wurden Räumlichkeiten zu einem **äußerst günstigen Mietzins** weitergegeben in der Absicht, dass in der Fröbelschule ein Standort für einen Theaterbetrieb entstehen wird, bei dem die - **wie mietvertraglich festgelegt - anstehenden baulichen Investitionen vom Mieter selbst finanziert** werden. Die sich uns zeigende, bereits seit Jahren geübte Sachlage ist, **dass der Theaterbetrieb vor Jahren eingestellt werden musste und die Räume überwiegend der Untervermietung an den Verein KULTURZENTRUM GRAZ-NORD dienen**. Der Untermieter wiederum lukriert aus **der Weitergabe der Räume an Dritte Geldmittel, die wesentlich höher sind als der zu bezahlende Mietzins**. Diese Mittel werden mit dem Ziel angespart, die notwendigen baulichen Investitionen durchführen zu können. Der Mieter selbst ist allem Anschein nach nicht bereit, die alleinige Finanzierung zu übernehmen. **Als sich die Verantwortungsträger der Stadt entschlossen, Geldmittel unter der Voraussetzung bereitzustellen, dass das GRAZER VOLKSTHEATER einer Änderung des Mietverhältnisses zustimme, scheiterten die Verhandlungen und konnte kein Ergebnis erzielt werden.**

Die bestehende **Sachlage kann somit als äußerst unbefriedigend** bezeichnet werden und es sollte eine möglichst **rasche Lösung im Sinne der Stadt Graz angestrebt werden**.

Diese kann in zwei Phasen erfolgen. Als erster Schritt kann **im Verhandlungswege unter Verweis auf die oben angeführten rechtlichen Durchsetzungsmöglichkeiten nochmals mit dem Mieter ein Konsens gesucht werden**. Sollte dieser Vergleichsversuch scheitern, empfiehlt der STRH die **Kündigung des Mietverhältnisses einzuleiten**.

#### 4.2. Stellungnahme

Wir haben auftragsgemäß eine **Prüfung betreffend die**

### **Vermietung des ehemaligen Kinosaaes in der Fröbelschule durch die Stadt Graz an den Verein Grazer Volkstheater**

durchgeführt.

Im Rahmen unserer Stellungnahme haben wir die wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse betreffend das bestehende Mietverhältnis **beurteilt**. Wir verweisen auf die Zusammenfassung zum Prüfbericht.

Seitens der Stadt Graz sollten alle Möglichkeiten besprochen werden, um das Objekt im Sinne einer kulturellen Nutzung frei zu machen.

Graz, am 24. Oktober 2006

*Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz*

Dr. Günter Riegler  
Stadtrechnungshofdirektor

Mag<sup>a</sup>. Hildegard Hammer  
Rechtsprüfung

