



Unabhängiger
Parteien-Transparenz-Senat

A-1010 Wien, Ballhausplatz 1

Tel. +43 (1) 531 15-204272

Fax +43 (1) 531 09-204272

e-mail: upts@bka.gv.at

www.upts.gv.at

GZ 2022-0.781.473/UPTS/SPÖ

An die

Sozialdemokratische Partei Österreichs (SPÖ)

vertreten durch Haider/Obereder/Pilz
Rechtsanwält:innen GmbH

Alser Straße 21
1080 Wien

per RSb + per E-Mail

BESCHEID

Spruch

Der unabhängige Parteien-Transparenz-Senat (UPTS) hat durch den Vorsitzenden Dr. Wolfgang PALLITSCH, den Vorsitzenden-Stellvertreter DDr. Hans Georg RUPPE und das Mitglied Dr. Marcella PRUNBAUER-GLASER aufgrund der auf den Rechenschaftsbericht der politischen Partei „Sozialdemokratische Partei Österreichs (SPÖ)“ des Jahres 2020 bezogenen Mitteilung des Rechnungshofes vom 22. Juli 2022, GZ 103.632/773-PW/22, beim UPTS eingelangt am 22. Juli 2022, wegen möglicher Annahme einer unzulässigen Spende von der Stadt Wien, möglicher Annahme einer unzulässigen Spende von der Marktgemeinde Perchtoldsdorf, möglicher Annahme einer unzulässigen Spende von der Marktgemeinde Sollenau sowie möglicher verspäteter Spendenmeldung an den Rechnungshof wie folgt beschlossen:

I.

1. Die politische Partei „Sozialdemokratische Partei Österreichs (SPÖ)“ (im Folgenden: SPÖ) hat gegen § 6 Abs. 6 Z 3 PartG verstoßen, indem die SPÖ Organisation Perchtoldsdorf eine Sachspende von einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft in Form der Entrichtung eines unter dem angemessenen ortsüblichen Mietzins liegenden Betrags für Räumlichkeiten in Perchtoldsdorf angenommen hat (vgl. Punkt 2. der Mitteilung des Rechnungshofes). Über die SPÖ wird daher gemäß § 10 Abs. 7 Parteiengesetz 2012 – PartG, BGBl I Nr. 56/2012 idF BGBl I Nr. 84/2022, eine Geldbuße in Höhe von

EUR 7.000

verhängt.

Rechtsgrundlagen: § 2 Z 5, § 6 Abs. 6 Z 3 und Abs. 7, § 10 Abs. 7, § 11 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 PartG idF des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 84/2022

2. Die politische Partei SPÖ hat gegen § 6 Abs. 5 vierter Satz PartG, BGBl I Nr. 56/2012 idF BGBl I Nr. 84/2022, verstoßen, indem sie die Spende in Höhe von EUR 3.000,- von Herrn Gustav Michael Katzbeck jun. nicht unverzüglich dem Rechnungshof gemeldet hat (vgl. Punkt 4. der Mitteilung des Rechnungshofes). Über die SPÖ wird daher gemäß § 10 Abs. 7 PartG, BGBl I Nr. 56/2012 idF BGBl I Nr. 84/2022, für diesen Verstoß eine Geldbuße in Höhe von

EUR 3.000

verhängt.

Rechtsgrundlagen: § 2 Z 5, § 6 Abs. 5, § 10 Abs. 7, § 11 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 PartG idF des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 84/2022

3. Das Verfahren wird, soweit es eine mögliche Annahme einer unzulässigen Spende durch die Stadt Wien betrifft (Punkt 1. der Mitteilung des Rechnungshofes), eingestellt.

Rechtsgrundlagen: § 2 Z 5, § 6 Abs. 6 Z 3, § 10 Abs. 7, § 11 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 PartG idF des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 84/2022

4. Das Verfahren wird, soweit es eine mögliche Annahme einer unzulässigen Spende durch die Marktgemeinde Sollenau betrifft (Punkt 3. der Mitteilung des Rechnungshofes), eingestellt.

Rechtsgrundlagen: § 2 Z 5, § 6 Abs. 6 Z 3, § 10 Abs. 7, § 11 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 PartG idF des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 84/2022

II.

Die in den Spruchpunkten I.1. und I.2. angeführten Geldbußen sind binnen eines Monats ab Zustellung dieses Bescheides bei sonstiger Exekution auf das Konto des Bundeskanzleramtes, IBAN: AT47 0100 0000 0501 0057, BIC: BUNDATWW, Verwendungszweck „Geldbußen GZ 2022-0.781.473/UPTS/SPÖ“ einzuzahlen.

Begründung

1. Verfahren

1.1. Am 22. Juli 2022 langte beim unabhängigen Parteien-Transparenz-Senat (im Folgenden: UPTS) eine Mitteilung des Rechnungshofes vom 22. Juli 2022, GZ 103.632/773-PW/22, zum Rechenschaftsbericht 2020 der politischen Partei Sozialdemokratische Partei Österreichs (SPÖ) (im Folgenden: SPÖ; dabei stand diese Abkürzung bis zum Jahr 1991 für „Sozialistische Partei Österreichs“) mit nachstehendem Wortlaut (gekürzte Wiedergabe, Auslassungen sind mit „[...]“ gekennzeichnet) ein:

1. „Mögliche unzulässige Spende durch die Stadt Wien

Die 23. Sitzung des Wiener Gemeinderates am 24. Mai 2022 hatte mit der Fragestunde begonnen. Die erste Anfrage stellte die FPÖ an Bürgermeister Dr. Michael Ludwig (SPÖ) und zwar nach dem derzeitigen Mietzins der SPÖ-Zentrale in der Löwelstraße/Teinfaltstraße.

Der Bürgermeister teilte mit, dass es zu dem Objekt in der Löwelstraße 18/Teinfaltstraße 11 acht Bestandverträge gäbe, die teilweise bis in das Jahr 1946 zurückreichen würden. Für fünf dieser Verträge käme der sogenannte „Friedenzins“ zur Anwendung, demzufolge würden 2,39 EUR pro Quadratmeter verrechnet. Den drei weiteren Bestandverträge[n] würden angemessene Mietzinse gemäß § 16 Abs. 1 Mietrechtsgesetz zugrunde liegen; für diese Bestandverträge werde mehr bezahlt, nämlich bis zu 11,21 EUR pro Quadratmeter. Der Hauptmietzins der SPÖ sei derzeit monatlich 11.982,18 EUR.

Entsprechend Medienberichten seien im Gebäude in der Löwelstraße/Teinfaltstraße in Wien – das Gebäude gehört der Stadt Wien – jedenfalls die Bundes-SPÖ und die SPÖ-Wien als Mieter untergebracht. Im Jahr 2017 hätte die monatliche Miete noch rd. 13.600 EUR betragen. Die Senkung des Mietzinses ab 2017 von rd. 13.600 EUR auf rd. 12.000 EUR werde mit einer Neuvermessung der Räumlichkeiten begründet, die in den Jahren 2004/2005 stattgefunden haben soll. Nach dem Immobilienpreisindex müssten Mieter im 1. Wiener Bezirk 21,95 EUR für den Quadratmeter bezahlen. Für die 3.181 Quadratmeter der Partei müssten somit eigentlich rd. 69.822 EUR pro Monat verrechnet werden, tatsächlich seien es rd. 12.000 EUR, die der Partei für die Miete monatlich in Rechnung gestellt werden.

Der Wiener Bürgermeister Ludwig verwies darauf, dass man sich stets an die geltenden Gesetze gehalten habe.

Die Partei teilte im Rahmen ihrer Stellungnahme mit, dass die Räumlichkeiten im Hause Löwelstraße 18/Teinfaltstraße 11, 1010 Wien, von der Sozialdemokratischen Partei Österreichs (vormals: Sozialistische Partei Österreichs, in den Mietverträgen gelegentlich auch als „SPÖ-Zentralsekretariat“ bezeichnet) und von der Sozialdemokratischen Partei Österreich, Landesorganisation Wien, angemietet worden seien. Die mit der Stadt Wien jeweils bei Abschluss der Mietverträge vereinbarte Miete habe im Jahr 2020 gesamt monatlich den Betrag von netto 11.935,66 EUR, zuzüglich 20 % USt 2.387,13 EUR, sohin brutto 14.322,79 EUR betragen.

Die zitierte Aussage von Bürgermeister Dr. Michael Ludwig betreffend eine Neuvermessung der Räumlichkeiten und damit in Zusammenhang stehende Senkung des Mietzinses ab 2017 könne von der Einschreiterin nicht bestätigt werden. Es habe im Jahr 2017 keine Neuvermessung und keine dazu gehörige Mietzinsveränderung stattgefunden, möglicherweise handle es sich hier um einen Irrtum des Büros des Bürgermeisters.

Die in den Unterlagen der SPÖ zum Objekt „Löwelstrasse“ vorhandenen Mietverträge würden aus den Jahren 1946, 1952, 1953, 1954, 1966, 2004 und 2005 stammen. Die Mietverträge seien in der Anlage beigefügt (siehe Konvolut an Mietverträgen).

Außer den genannten Organisationen (SPÖ Bundesparteiorganisation, SPÖ Landesorganisation Wien) seien keine anderen Hauptmieter im Hause eingemietet.

Als Spende gilt jede Zahlung, Sachleistung oder lebende Subvention, die natürliche oder juristische Personen einer politischen Partei ohne entsprechende Gegenleistung gewähren.

[...]

In ihrer Stellungnahme wies die Partei hinsichtlich der Thematik einer „Neuvermessung der Räumlichkeiten und damit in Zusammenhang stehender Senkung des Mietzinses ab 2017“ darauf hin, dass es 2017 keine Neuvermessung gegeben hätte und es sich möglicherweise hier um einen Irrtum des Büros des Bürgermeisters handeln würde.

In der 23. Sitzung des Wiener Gemeinderates am 24. Mai 2022 hatte Bürgermeister Ludwig jedoch die Neuvermessung der Räumlichkeiten als Grund für die Mietzinsreduktion im Jahr 2017 angeführt. Laut Medienberichten reduzierte sich die Miete der Löwelstraße im Jahr 2017 von rd. 13.600 EUR auf rd. 12.000 EUR.

[...]

Drei weitere Verträge für das Objekt „Löwelstraße“ wurden in den Jahren 2004 bzw. 2005 abgeschlossen:

- Zwei Verträge aus dem Jahr 2004 für gemietete Flächen von jeweils 234 Quadratmeter und zu einem Mietzins von jeweils netto 2.040,48 EUR, was einem Quadratmeterpreis von netto 8,72 EUR sowie
- ein Vertrag aus dem Jahr 2005 für eine gemietete Fläche von 79,38 Quadratmeter und zu einem Mietzins von netto 654,89 EUR pro Monat, was einem Quadratmeterpreis von netto 8,25 EUR entsprach.

Die gegenständlichen Räumlichkeiten umfassen Medienberichten zufolge eine Gesamtfläche von 3.181 Quadratmetern, wobei auf die drei Verträge aus den Jahren 2004 und 2005 rd. 547 Quadratmeter entfallen; die verbleibende Fläche von rd. 2.634 Quadratmeter wäre den Verträgen aus den Jahren 1946 bis 1966 zuzurechnen.

In der Stellungnahme gab die Partei die Höhe des aktuellen Mietzinses zu all diesen Räumlichkeiten mit netto 11.935,66 EUR (brutto 14.322,79 EUR) an.

Laut den Aussagen in der 23. Sitzung des Wiener Gemeinderates würde der Mietzins für die Altverträge („Friedenszins“) 2,39 EUR pro Quadratmeter und für die übrigen Verträge bis zu 11,21 EUR pro Quadratmeter betragen.

Nach Ansicht des Rechnungshofes sind die von der Stadt Wien verrechneten Mietpreise deutlich niedriger als die üblicherweise für den 1. Wiener Bezirk zu bezahlenden Mieten. Vergleichbare Büroflächen im 1. Wiener Bezirk wurden auf diversen Immobilienplattformen im Juli 2022 mit Quadratmeterpreisen zwischen netto rd. 15,10 EUR und netto 21 EUR angeboten:

[Abbildungen 1 bis 4: Screenshots von Website www.willhaben.at am 14.07.2022]

[Abbildung 5: Screenshot von Website www.immobilienscout24.at am 14.07.2022]

Aufgrund der Überlassung von Räumlichkeiten zu nicht marktüblichen Konditionen an die Partei liegen nach Ansicht des Rechnungshofes unzulässige Spenden gemäß § 6 Abs. 6 Z 3 PartG durch die Stadt Wien vor.

2. Mögliche unzulässige Spende durch die Marktgemeinde Perchtoldsdorf

In seinem Bericht zur Marktgemeinde Perchtoldsdorf, Reihe Niederösterreich 2019/2, hatte der Rechnungshof festgestellt, dass seit dem Jahr 1989 ein Mietvertrag zwischen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf und der SPÖ Organisation Perchtoldsdorf für ein 134,33 m² großes Objekt in der Hyrtlgasse 1 bestand. Ab 2007 übernahm die „Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH“¹ das Mietverhältnis unverändert.

Die „Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH“ war Eigentümerin von zwei zentrumsnahen Objekten in der Hyrtlgasse und in der Beatrixgasse, in denen sie mehrere Wohnungen und Räumlichkeiten an politische Parteien oder an deren Teilorganisationen vermietete. Zwei politische Parteien waren bereits vor Gründung der „Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH“, als die Objekte noch im Eigentum der Marktgemeinde Perchtoldsdorf waren, Mieterinnen gewesen. Der laut den Mietverträgen gemäß den seinerzeitigen Gemeinderatsbeschlüssen von den beiden Parteien zu entrichtende Mietzins betrug zuletzt zwischen brutto 0,07 EUR/m² und 0,09 EUR/m² für Flächen von 134,33 m² und 57,60 m².

Laut einem von der Marktgemeinde Perchtoldsdorf beauftragten Gutachten betrug der Richtwertmietzins im Jahr 2009 für Wohnungen in der Beatrixgasse 4,39 EUR/m². Für das Objekt in der Hyrtlgasse bestand kein Gutachten. Das betreffende Objekt befand sich jedoch ebenfalls im Zentrum von Perchtoldsdorf unweit der Burg und des Amtshauses Perchtoldsdorf.

[...]

Die Partei führte in ihrer Stellungnahme vom 23. März 2022 aus, dass sich der Mietzins für das Bestandobjekt in der Hyrtlgasse 1, 2380 Perchtoldsdorf, im Jahr 2020 auf 166,08 EUR (13,84 EUR/Monat exkl. USt) belaufen habe. Der Quadratmeterpreis für die angemieteten 137,55 m² würde damit bei 0,1 EUR exkl. USt liegen.

Das Mietverhältnis zwischen der SPÖ Perchtoldsdorf und der „Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH“ betreffend Räumlichkeiten im Gebäude Hyrtlgasse 1 sei nach wie vor aufrecht.

¹ Im Dezember 2006 hatte der Gemeinderat der Marktgemeinde Perchtoldsdorf die Gründung der gemeindeeigenen „Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH“ beschlossen.

In der beigelegten Stellungnahme der SPÖ Perchtoldsdorf teilte die Partei mit, dass die korrekte Adresse des Objekts seit Umbenennung mittels Beschlusses durch den Gemeinderat „Paul-Katzberger-Platz 5, 2380 Perchtoldsdorf“ laute.

Die Differenz der m² zwischen der im Schreiben des Rechnungshofes angeführten Flächen und jener in der Mietvorschreibung resultiere aus der Anmietung eines Kellers.

In über hundert Jahren, in denen die SPÖ Perchtoldsdorf Teile des Gebäudes in der Hyrtlgasse 1 nutzt, habe die SPÖ das Haus zweimal – jeweils nach den beiden Weltkriegen – zur Gänze, in Eigenregie und auf eigene Kosten generalsaniert und wieder nutzbar gemacht. Aufgrund der massiven finanziellen Eigenleistung, welche die SPÖ Perchtoldsdorf in dieses Objekt investiert habe und aufgrund der Dauer des Mietverhältnisses werde auch heute noch zu diesen Konditionen an die SPÖ vermietet.

Gemäß § 6 Abs. 6 Z 5 PartG dürfen politische Parteien keine Spenden von Unternehmungen und Einrichtungen, an denen die öffentliche Hand mit mindestens 25% beteiligt ist, annehmen. Bei der „Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH“ handelt es sich um eine Gesellschaft, deren 100%-Gesellschafter die Marktgemeinde Perchtoldsdorf ist.

Zudem dürfen politische Parteien gemäß § 6 Abs. 6 Z 3 PartG keine Spenden von öffentlich-rechtlichen Körperschaften annehmen. Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf ist als Gebietskörperschaft eine Körperschaft öffentlichen Rechts.

[...]

In seinem Bescheid vom 28. April 2022, GZ 2022-0.137.970/SPÖ/UPTS, stellte der UPTS ebenso fest, dass die unentgeltliche Überlassung, die Überlassung gegen einen nur symbolischen Mietzins oder ein gegenüber anderen Mietern aus sachlich nicht zu rechtfertigenden Überlegungen reduziertes Entgelt für die Nutzung von Räumlichkeiten als Sachspende zu betrachten sei.

Nach Ansicht des Rechnungshofes ist eine Vermietung im Zentrum von Perchtoldsdorf um einen Quadratmeterpreis von 0,1 EUR exkl. USt gegenüber anderen Mietern aus sachlichen Überlegungen nicht zu rechtfertigen; die festgesetzte Miete stellt eher einen symbolischen Mietzins dar.

Laut UPTS ist unter dem „erlangten Betrag“ gemäß § 10 Abs. 7 PartG im Zusammenhang mit einer Sachspende der vom Spendenempfänger erlangte geldwerte Vorteil zu verstehen, somit jener Betrag, den eine Geldspende erreichen müsste, um der empfangenden politischen Partei die Finanzierung der Sachleistung zu ermöglichen. Bei der unentgeltlichen Überlassung von Räumlichkeiten entspricht dies in der Regel dem Betrag der ersparten Miete.

Gewerbliche Immobilien mit zum Teil zentraler Lage in Perchtoldsdorf werden 2022 für Mietzinse zwischen netto 9,02 EUR/m² und 19,06 EUR/m² angeboten.

[Abbildung 6: Screenshot von Website www.immobilienscout24.at (Zugriff am 11.04.2022)]

[Abbildung 7: Screenshot von Website www.willhaben.at (Zugriff am 11.04.2022)]

Unter Zugrundelegung eines geschätzten marktüblichen angemessenen Mietzinses von zumindest netto 9,02 EUR je Quadratmeter ergibt sich bei 137,55 m² gemieteten Räumlichkeiten ein monatlicher Betrag von netto 1.240,70 EUR; das wäre jährlich netto 14.888,41 EUR.

Nach Abzug der im Jahr 2020 bezahlten Miete von netto 166,08 EUR ergibt sich somit für das Jahr 2020 - zuzüglich 20 % USt von 2.944,47 EUR – eine unzulässige Spende der Marktgemeinde Perchtoldsdorf an die SPÖ Perchtoldsdorf in der Höhe von zumindest 17.667 EUR.

3. Mögliche unzulässige Spende durch die Marktgemeinde Sollenau

Im Rahmen der Prüfung des Rechenschaftsberichts 2019 ergab sich aus einem im Juli 2020 beim Rechnungshof eingelangten, anonymen Schreiben, dass die Ortsorganisation SPÖ Sollenau seit

Jahrzehnten große Räume im Gemeindeamt in der Kindergartengasse in 2601 Sollenau für Sitzungen, Vorträge und Veranstaltungen unentgeltlich nutzen würde. Beigelegt war die Ankündigung einer Veranstaltung „Stelzen- und Bouteillen Schnapsen“ im Parteiheim in der Kindergartengasse in 2601 Sollenau. Der Rechnungshof betrachtete dies als eine unzulässige Spende und hat diesbezüglich eine Mitteilung zum Rechenschaftsbericht 2019 an den UPTS erstattet.

Der UPTS entschied mit Bescheid vom 28. April 2022, GZ 2022–0.137.970/SPÖ/UPTS (Rechenschaftsbericht 2019), dass die SPÖ gegen § 6 Abs. 6 Z 3 PartG verstoßen hatte, indem die Ortsorganisation SPÖ Sollenau eine Sachspende von einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft in Form der Entrichtung eines unter dem angemessenen ortsüblichen Mietzins liegenden Betrags für Räumlichkeiten in Sollenau angenommen hat; der UPTS verhängte eine Geldbuße in Höhe von 3.000 EUR.

[...]

Die Partei informierte den Rechnungshof in ihrer Stellungnahme vom 23. März 2022 darüber, dass die SPÖ Sollenau seit 01. Jänner 2020 nicht mehr Mieterin des gegenständlichen Objekts sei. Dieses sei aufgrund der Corona-Pandemie im Jahr 2020 nicht mehr vermietet, sondern als Teststraße durch die Marktgemeinde Sollenau selbst genutzt worden. Es habe keine Nutzung des Gebäudes im Jahr 2020 durch die SPÖ Sollenau gegeben. Es seien keine Sitzungen, Veranstaltungen o.ä. in den gegenständlichen Räumlichkeiten durchgeführt worden.

Die Partei teilte in ihrer Stellungnahme vom 3. Dezember 2021 dem UPTS mit (GZ 2022–0.137.970/SPÖ/UPTS), dass

„die Gemeinde Sollenau anlässlich einer Sitzung des Gemeinderates vom 17. April 1958 die Vermietung einer der Gemeinde gehörigen Räumlichkeit an die SPÖ gegen Zahlung eines Mietzinses von 150 ATS p.a. beschlossen hatte. [...] Die von der SPÖ angemietete Fläche beträgt 120,38 m² Vergleichbare Bestandobjekte der Gemeinde Sollenau (Gemeinde- wohnungen) werden derzeit- wegen der schlechten Vermietbarkeit - um 1,84 EUR je Quadratmeter zzgl. Betriebskosten vermietet. Die Vermietung an die SPÖ ist daher unüblich noch der Höhe nach bedenklich. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Bestandverhältnis um einen dem MRG unterliegenden Altvertrag, in den einseitig nach den mietrechtlichen Bestimmungen nicht eingegriffen werden kann.“

Entsprechend der Stellungnahme der Partei vom Dezember 2021 an den UPTS ist von einem aufrechten Bestandverhältnis im Jahr 2020 auszugehen. Zudem weist der Rechnungshof darauf hin, dass gemäß der Programmzeitung 2021 der Marktgemeinde Sollenau das jährliche „Stelzen- und Bouteillen Schnapsen“ wieder im Parteiheim in der Kindergartengasse hätte stattfinden sollen.

[Abbildung 8: Auszug aus der Programmzeitung 2021 der Marktgemeinde Sollenau]

Weiters stellte der Rechnungshof fest, dass sich die – aufgrund der Corona-Pandemie kostenlose – Teststraße zumindest im Jahr 2021 im Leopold Grünzweig Zentrum (Kindergartengasse 7) befand.

Da nach Ansicht des Rechnungshofes der Sachverhalt im Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 2019 unverändert geblieben ist, erstattet er in dieser Angelegenheit neuerlich eine Mitteilung.

4. Nicht-Meldung einer Spende

Im Rechenschaftsbericht 2020 wird in der Spendenliste unter Punkt 1.1 Gustav Michael Katzbeck als Spender mit einem Betrag von 3.000 EUR ausgewiesen. Dem Rechnungshof lag dazu allerdings keine – unverzüglich vorzunehmende – Spendenmeldung nach § 6 Abs. 5 PartG vor.

Der Rechnungshof forderte die Partei hinsichtlich der im Rechenschaftsbericht ausgewiesenen Spende von Herrn Gustav Michael Katzbeck zur Stellungnahme auf, ob es sich um eine Einzelspende in der Höhe von 3.000 EUR oder um mehrere Spenden zu jeweils geringeren Beträgen handelte.

Die Partei teilte dem Rechnungshof in ihrer Stellungnahme vom 23. März 2022 mit, dass im Juni 2020 eine Sofortmeldung an den Rechnungshof über den Erhalt einer Spende von gesamt 4.000 EUR von Katzbeck Gustav, an die Bezirksorganisation Rudolfsheim-Fünfhaus, erstattet worden sei. Zu diesem Zeitpunkt hätten sich Einzelspenden zum genannten Betrag kumuliert, daher sei eine Sofortmeldung durchgeführt worden.

Erst im Zuge der Rechenschaftsberichtserstellung und nach Rücksprache und Recherche mit der Bezirksorganisation habe aufgeklärt werden können, dass es sich um zwei verschiedene Spender mit Namensgleichheit gehandelt habe – nämlich Gustav Katzbeck sen. und Gustav Katzbeck jun. mit jeweils unterschiedlichen Wohnadressen.

Die Spenden seien dann korrekt im Rechenschaftsbericht ausgewiesen worden. Leider, und dafür werde um Nachsicht gebeten, sei im Zuge der Aufarbeitung des Themas eine zweite Sofortmeldung an den Rechnungshof verabsäumt worden. Zwar wäre auch diese leider verspätet erfolgt, auf Grund der Namensgleichheit habe der tatsächliche Vorgang aber trotz aller Präventionsmaßnahmen und Einrichtung eines Buchungssystems nicht früher auffallen bzw. geklärt werden können. Die Spendenmeldung über 3.000 EUR durch Gustav Michael Katzbeck werde nunmehr unter einem nachgeholt.

Es handle sich daher um einen minderen Grad des Versehens. Im Rechenschaftsbericht 2020 sei der Vorgang korrekt ausgewiesen.

Gemäß § 6 Abs. 5 PartG sind Spenden über 2.537,50 EUR (Stand 1. Jänner 2020) dem Rechnungshof unverzüglich zu melden. Unverzüglich ist im Sinne von „ohne schuldhaftes Zögern“ bzw. „ohne unnötigen Aufschub“ zu verstehen (siehe dazu Legaldefinition in § 121 dBGB). Gemeint ist „sofort“ bzw. „ehebaldigst“ (*Raschauer in Raschauer, Sander, Wessely*, Kommentar Österreichisches Zustellrecht (2007), S. 70). Weiters hielt der UPTS in seinem Bescheid vom 28. April 2022, GZ 2022-0.137.970/SPÖ/UPTS (Rechenschaftsbericht 2019), fest, dass ein Tätigwerden nach „Abschluss einer Prüf- und Überlegungsphase“ noch rechtzeitig ist.

Die Partei meldete zwar dem Rechnungshof am 13. Juli 2020 die Spende von Gustav Katzbeck sen., jedoch die Meldung zur Spende von 3.000 EUR durch Gustav Michael Katzbeck unterblieb, obwohl diese aufgrund ihrer Höhe jedenfalls unverzüglich zu melden gewesen wäre.

Nach Ansicht des Rechnungshofes liegt deshalb ein Verstoß gegen § 6 Abs. 5 PartG vor.“

1.2. Der UPTS übermittelte diese Mitteilung des Rechnungshofes (samt Beilagen) mit Schreiben vom 25. Juli 2022 an die SPÖ mit dem Ersuchen, dem UPTS bis 26. August 2022 eine Stellungnahme zu sämtlichen darin angeführten Themenfeldern zukommen zu lassen.

1.3. Mit Schriftsatz vom 25. August 2022 hat die SPÖ zur Mitteilung des Rechnungshofes eine Stellungnahme erstattet. Zu den einzelnen Punkten führte die SPÖ Folgendes aus (wörtliche, aber gekürzte Wiedergabe, Auslassungen sind mit „[...]“ gekennzeichnet):

1. „Möglicherweise unzulässige Spende durch die Stadt Wien:

Der Rechnungshof stellt in den Raum, die Stadt Wien als Eigentümerin der Liegenschaft 1010 Wien, Löwelstraße 18/Teinfaltstraße 11, würde Räumlichkeiten in diesem Objekt zu nicht-marktüblichen Konditionen an die SPÖ überlassen, weshalb nach seiner Ansicht eine unzulässige Spende gemäß § 6 Abs. 6 Z 3 PartG durch die Stadt Wien vorliege.

Dieser Vorhalt ist bei Betrachtung der tatsächlichen Verhältnisse aus rechtlichen Erwägungen nicht haltbar.

Die SPÖ hat für ihre Räumlichkeiten im Haus Löwelstraße 18 insgesamt acht Mietverträge abgeschlossen. Fünf dieser Mietverträge wurden vor 1968 abgeschlossen, zu diesen Zeitpunkten war bundesgesetzlich keine freie Mietzinsvereinbarung möglich. Die Vermietung erfolgte vielmehr entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen auf der Basis des „Friedenskronenzinses“. Erst ab 1968 konnte für Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten, die vor 1968 angemietet worden waren und für die noch der Friedenskronenzins galt, der Mietzins gemäß § 45 MRG, zuerst befristet und nach weiteren Gesetzesnovellen unbefristet, angehoben werden. Die Stadt Wien hat von dieser Mietzinsanhebungsmöglichkeit Gebrauch gemacht! Die SPÖ bezahlt für die mit den Mietverträgen vor 1968 angemieteten Räumlichkeiten seit vielen Jahrzehnten daher **die gesetzlich zulässige Höchstmiete von 2/3 des Kategoriemietzinses für die Kategorie A**, das sind im interessierenden Jahr 2020 EUR 2,39 je Quadratmeter.

Eine über diesen Betrag hinausgehende Anhebung des Hauptmietzinses ist dem Vermieter für diese dem MRG unterliegenden Altverträge bundesgesetzlich nicht erlaubt.

Für die Mietverträge, die ab dem Jahr 2004 abgeschlossen wurden, konnte vom Vermieter allerdings ein angemessener Mietzins vereinbart werden. Gemäß Mitteilung der MA 34 zu GZ: 92-01.023-O-4770/2003/1 vom 18.08.2003 (vor dem Anmietungszeitpunkt!) berechnete sich der angemessene Hauptmietzins für die dann am 09.03.2004 angemieteten Flächen „unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale und Umstände, insbesondere der sehr guten Lage einerseits und des sehr schlechten Erhaltungs- und Ausstattungszustandes andererseits“ mit (damals) EUR 8,72 pro Quadratmeter und Monat. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (2020) wird für diese Flächen auf Grund zwischenzeitig erfolgter Valorierungen nach den vertraglichen Bestimmungen ein Hauptmietzins von EUR 11,99/m² bezahlt, für die im Jahr 2005 angemietete Fläche top 9 ein Hauptmietzins von EUR 10,63/m². Diese Hauptmietzinse entsprechen den marktüblichen Bedingungen, wie sie von der MA 34 selbst bei Abschluss der Mietverträge festgestellt wurden.

[...]

Der vom Rechnungshof vorgenommene Vergleich mit aktuellen Mietzinsforderungen für Büros „im exklusiven und generalsaniertem Barockhaus – topsaniert“ bzw. im neu errichteten Opernringhof oder einem „generalsanierten Gründerzeithaus“ etc. sind mit den von der SPÖ angemieteten Räumlichkeiten aufgrund deren besonders schlechten Erhaltungszustandes keinesfalls vergleichbar. Der für die Mietverträge ab 2004 bezahlte Mietzins ist vielmehr nach Auffassung von Mieter und Vermieter marktkonform.

Hinsichtlich des Mietzinses für die in den Jahren 1946 bis 1966 abgeschlossenen Mietverträge liegt eine Spende im Sinne des PartG ebenfalls nicht vor, da es der Stadt Wien aufgrund der gesetzlichen Mietzinsobergrenzen vom Gesetzgeber verwehrt ist, eine höhere Miete zu verlangen. Die von der Stadt Wien verrechnete Miete entspricht daher auch jener Miete, die von der Stadt Wien als Wohnungseigentümerin von anderen Mietern in vergleichbarer tatsächlicher und rechtlicher Lage verlangt wird, sie entspricht auch den gesetzlichen Bestimmungen. Es liegt keine Überlassung gegen einen nur symbolischen Mietzins vor und auch nicht gegen ein gegenüber anderen Mietern aus sachlich nicht zu rechtfertigenden Überlegungen reduziertes Entgelt, vielmehr entspricht die verlangte Miete dem gesetzlich maximal möglichen Höchstbetrag, der auch von anderen Mietern verlangt wird.

Der objektiv niedrig erscheinende Mietzins wird nicht freiwillig gewährt, weshalb ein wesentliches Element einer Spende im Sinne des § 2 Z 5 PartG fehlt. Wesensmerkmal der Spende im Sinne des PartG ist es nämlich, „dass ein Vorteil freiwillig, also insbesondere nicht in Erfüllung einer gegenüber dem Empfänger der Leistung bestehenden Rechtspflicht gewährt wird (vgl. zur Freiwilligkeit insbesondere auch den Bericht des Verfassungsausschusses 1944, Beilage Nr 4. GB, Seite 3“ (VwGH vom 24.5.2022, Ro-2021/03/0025-4). Der Stadt Wien ist es gegenüber der SPÖ als Mieterin dieser Altverträge – wie auch gegenüber allen anderen Altmietern in vergleichbarer Situation – sogar gesetzlich verboten (!)[,] einen über EUR 2,39 hinausgehenden Hauptmietzins zu verlangen, könnte der Hauptmietzins erhöht werden, würde die Stadt Wien dies zweifellos tun. Die Mietzinsbegrenzung durch den Bundesgesetzgeber kommt aber allen Mietern in gleicher Lage gleichermaßen zu, von einer aus freien Stücken gewährten Sach- oder Geldspende der Stadt Wien kann daher nicht die Rede sein.

Eine vom Rechnungshof vermutete unzulässige Spende durch die Stadt Wien liegt nicht vor:

Für die bis 1966 angemieteten Flächen wird der gesetzlich zulässige Höchstmietzins verlangt und bezahlt, der Mietzins wird und wurde nicht durch die Stadt Wien freiwillig im Vergleich zu anderen Mietern in gleichartiger Situation gesenkt, sondern entspricht der gesetzlich Maximalmiete. Für die übrigen, ab dem Jahr 2003 angemieteten Flächen wurde der im Anmietungszeitpunkt angemessene Hauptmietzins vertraglich vereinbart und seither gemäß üblichen, vertraglich vorgesehenen Valorisierungsklauseln erhöht; auch dieser, angemessene Mietzins wird bezahlt.

2. Mögliche unzulässige Spende durch die Marktgemeinde Perchtoldsdorf:

Auch hier liegt eine vom Rechnungshof monierte Spende nicht vor:

Der aktuelle Mietvertrag für das Objekt stammt zwar aus dem Jahr 1989, die Räumlichkeiten wurden der SPÖ aber bereits seit dem Jahr 1919 (!) per Gemeinderatsbeschluss zugewiesen. Die SPÖ Perchtoldsdorf hat das Gebäude jeweils nach den beiden Weltkriegen gänzlich auf eigene Kosten saniert und damit überhaupt erst nutzbar gemacht. Durch den Anbau eines Saales in den 1920er Jahren (ebenfalls in Eigenregie der Sozialdemokratischen Funktionär:innen) lukriert die Gemeinde durch Vermietung von ca. 100 Quadratmeter Fläche monatliche Erlöse in der Höhe von rund EUR 1.000,00 (EUR 10,00 pro Quadratmeter), die als Gegenleistung in Anschlag zu bringen sind.

In den Räumlichkeiten wurde ab 1920 von den Kinderfreunden ein Kindergarten mit ca. 100 Kindern und ab 1945 wiederum ein Kinderfreunde-Hort geführt. Selbst nach der Sanierung des Hauses wurden ab den 1950er Jahren weiterhin Eigenleistungen zur Instandsetzung erbracht, Scans von Unterlagen dazu werden unter einem beigelegt. In den 1990er Jahren wurde von der SPÖ Perchtoldsdorf die Kellerräumlichkeit in Eigenregie saniert und als Lagerraum nutzbar gemacht.

Der tatsächlich symbolische Mietzins beruht auf diesen Gegebenheiten und stellt damit eine sachliche Rechtfertigung für das reduzierte Entgelt im Vergleich zu anderen Mietern dar. Ergänzend wird noch angemerkt, dass die Vergleichsobjekte, die vom Rechnungshof herangezogen wurden, in keinsten Weise mit dem Zustand der Liegenschaft vergleichbar sind, die von der SPÖ Perchtoldsdorf gemietet wird. An dem gegenständlichen Haus wurden in den letzten Jahrzehnten vom Hauseigentümer nur absolut unvermeidbare Reparaturen durchgeführt (zB Dachreparatur nach Wassereintritt), Maßnahmen der laufenden Erhaltung wurden aber nicht angegangen. Das Haus erhielt zwar einen neuen Anstrich, das war aber ein lediglich kosmetischer Eingriff, um die tadellose Optik der nebenan befindlichen Perchtoldsdorfer Burg nicht zu beeinträchtigen.

Aber selbst bei Annahme des Vorliegens einer möglichen Spende durch die niedrige Miete ist darauf zu verweisen, dass der Vermieter auf Grund der gesetzlichen Gegebenheiten (siehe dazu unter Punkt 1) den Hauptmietzins derzeit gemäß § 45 MRG nur auf maximal EUR 2,39 pro Quadratmeter und Monat für das Jahr 2020 anheben könnte. Dieser maximal mögliche Hauptmietzins wird durch die Gegenleistung der Mieterin (Erträge von EUR 1.000 monatlich durch Vermietung des von der Mieterin errichteten Veranstaltungssaales, umfassende Erhaltungsarbeiten) bei weitem erreicht, so dass für die Annahme einer rechtlich relevanten Spende kein Platz mehr bleibt.

[...]

3. Mögliche unzulässige Spende durch die Marktgemeinde Sollenau:

Die SPÖ Sollenau ist seit 01.01.2020 nicht mehr Mieterin des Objektes in der Kindergartengasse. Die SPÖ Sollenau hat die zu den Räumlichkeiten gehörenden Schlüssel Ende 2019 an die Gemeinde zurückgegeben und die Auflösung des Mietverhältnisses mündlich ausgesprochen, die Auflösung des Mietverhältnisses wurde von der Gemeinde Sollenau akzeptiert. Die betreffenden Räumlichkeiten werden seitens der Gemeinde Sollenau zwar seither tageweise zur Miete für diverse Vereine angeboten, im Jahr 2020 wurde das Objekt von der SPÖ niemals angemietet. Die gemäß Mitteilung der SPÖ an den Rechnungshof erfolgte Auflösung des Bestandverhältnisses hätte allerdings durch eine Anfrage bei der Gemeinde Sollenau ohne viel Aufwand (und ohne notwendige Befassung des UPTS) geklärt werden können, wenn schon den wahrheitsgemäßen Angaben der SPÖ kein Glauben geschenkt wird.

[...]

4. Nicht-Meldung einer Spende:

Die SPÖ wiederholt ihre Stellungnahme an den Rechnungshof vom 23.03.2022, erhebt diese zum Vorbringen im Verfahren vor dem UPTS und äußert noch einmal ihr Bedauern über das Unterlassen der fristgerechten Meldung der Spende des Gustav Michael Katzbeck. Die unterlassene Spendenmeldung ist auf die Namensgleichheit zweier Spender (Gustav Katzbeck sen. und Gustav Katzbeck jun.) zurückzuführen, die Spenden wurden dann aber korrekt im Rechenschaftsbericht ausgewiesen. Aufgrund der Namensgleichheit war der tatsächliche Vorgang nicht früher aufgefallen, es handelt sich um einen minderen Grad des Versehens.

Die Verhängung einer Geldbuße ist vor diesem Hintergrund mangels Verschulden der SPÖ nicht erforderlich und nach Auffassung der SPÖ auch rechtlich nicht zulässig, da es an der erforderlichen „Schwere des Vergehens“ (§ 10 Abs. 7 PartG) mangelt. Auch wurde die irrtümliche Nicht-Meldung nach Entdecken des Irrtums unverzüglich nachgeholt, so dass eine Rechtsverletzung im Ergebnis nicht stattgefunden hat. Ein bloßes, auf Grund der besonderen Umstände nachvollziehbares Versehen ist mit einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen oder auch nur leichtfertigen Nicht-Meldung einer Spende nicht vergleichbar. In eventu ist mit einer Ermahnung in sinngemäßer Anwendung des § 21 VStG das Auslangen zu finden.“

1.4. Die genannten Ausführungen der SPÖ betreffend Nicht-Meldung einer Spende in ihrer Stellungnahme an den Rechnungshof vom 23. März 2022 wurden vom Rechnungshof in Punkt 4. seiner Mitteilung an den UPTS korrekt wiedergegeben (vgl. oben Punkt 1.1.).

1.5. Mit Schreiben vom 13. Oktober 2022 ersuchte der UPTS die SPÖ um Beantwortung folgender Fragen bis 3. November 2022:

„Zu Punkt 1 der Mitteilung des Rechnungshofes (mögliche unzulässige Spende durch die Stadt Wien):

Ihre Stellungnahme enthält folgende Ausführungen: *„Hinsichtlich des Mietzinses für die in den Jahren 1946 bis 1966 abgeschlossenen Mietverträge liegt eine Spende im Sinne des PartG ebenfalls nicht vor, da es der Stadt Wien aufgrund der gesetzlichen Mietzinsobergrenzen vom Gesetzgeber verwehrt ist, eine höhere Miete zu verlangen. Die von der Stadt Wien verrechnete Miete entspricht daher auch jener Miete, die von der Stadt Wien als Wohnungseigentümerin von anderen Mietern in vergleichbarer tatsächlicher und rechtlicher Lage verlangt wird, sie entspricht auch den gesetzlichen Bestimmungen.“*

Dazu ersucht der UPTS die SPÖ um Vorlage geeigneter Nachweis, dass vergleichbare benachbarte Objekte oder Objekte in vergleichbarer Lage von der Stadt Wien in den Jahren 2004/05 zu einem vergleichbaren Mietzins wie für Top 6 und 8 sowie Räume 9 und 9a-9h im Objekt Löwelstraße 18/Teinfaltstraße 11 vermietet wurden.

Weiters ersucht der UPTS die SPÖ um Vorlage der im Schreiben der MA 34 an die SPÖ Bundesgeschäftsstelle vom 18. August 2003 erwähnten *„detaillierten Begleitrechnung“*, die – soweit ersichtlich – bislang nicht übermittelt wurde, da es sich bei der *„Beilage ./.2“* der Stellungnahme vom 25. August 2022 um ein einseitiges PDF-Dokument handelte.

Im Hinblick auf Punkt 2 der Mitteilung des Rechnungshofes (mögliche unzulässige Spende durch die Marktgemeinde Perchtoldsdorf):

Ihre Stellungnahme enthält folgende Ausführungen: *„Der tatsächlich symbolische Mietzins beruht auf diesen Gegebenheiten [d.h. in den Jahrzehnten vor diesem Vertragsschluss erbrachte Eigenleistungen] und stellt damit eine sachliche Rechtfertigung für das reduzierte Entgelt im Vergleich zu anderen Mietern dar. (...) Dieser maximal mögliche Hauptmietzins wird durch die Gegenleistung der Mieterin (Erträge von*

EUR 1.000 monatlich durch Vermietung des von der Mieterin errichteten Veranstaltungssaales, umfassende Erhaltungsarbeiten) bei weitem erreicht (...).“

Zu diesem Vorbringen ersucht der UPTS die SPÖ um

- Vorlage der schriftlichen Vereinbarung zwischen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf als Vermieterin und der SPÖ Perchtoldsdorf als Mieterin über die Zulässigkeit der „Untervermietung oder sonstigen Überlassung“ (im Sinne von § 6 des Mietvertrages vom 11. Oktober 1989) im Hinblick auf die „Vermietung“ des „Veranstaltungssaales“ und die allfällige Aufteilung der dabei erzielten (Miet- oder Pacht-) Einnahmen;
- Übermittlung der Belege über diesbezügliche Einkünfte im Jahr 2020 und über eine allfällige Weiterleitung der (Teil-)Beträge an die Vermieterin im Jahre 2020;
- Vorlage einer Vereinbarung, dass sich die Vermieterin angesichts der von der SPÖ getätigten Investitionen mit einem geringeren Mietzins einverstanden erklärte und Vorlage von Urkunden (insbes. Rechnungen), welche die übernommenen Investitionskosten belegen;
- Vorlage einer schriftlichen Stellungnahme der Marktgemeinde Perchtoldsdorf über die durchschnittliche Höhe der Mieteinnahmen; sowie
- Bekanntgabe der Größe des Kellerabteils (ist dieses 3,22 m² groß [Differenz zwischen 137,55 und 134,33 m²] oder 44,55 m² [Vertragszusatz vom 13. Juni 1990]?); sowie
- Mitteilung, was die handgeschriebenen – und weitgehend unleserlichen – Protokolle von Sitzungen aus den Jahren 1959 bis 1965 (Beilage 3 der Stellungnahme vom 25. August 2022) konkret belegen.“

1.6. Die SPÖ beantwortete dieses Ersuchen mit ihrer Stellungnahme vom 2. November 2022, die wie folgt lautete:

„1. Zu Punkt 1. der Mitteilung des Rechnungshofes (mögliche unzulässige Spende durch die Stadt Wien): (...)

1.2. (...) Der SPÖ liegen keine schriftlichen Mietverträge zu vergleichbaren Objekten vor, da diese Unterlagen nur der Stadt Wien als Vermieterin bzw. den jeweiligen Mietern zugänglich sind. Die SPÖ hat auch keinen Anspruch gegen die Stadt Wien auf Herausgabe derartiger Unterlagen; sie kann allerdings auf Grund ihrer politischen Kenntnis der Verhältnisse angeben, dass eine Vermietung von Räumlichkeiten in der Löwelstraße an die SPÖ zu günstigeren Bedingungen, als sie von der Stadt Wien anderen Mietern zum gleichen Zeitpunkt für vergleichbare Mietobjekte oder Mietobjekte in vergleichbarer Lage gewährt wurden, auszuschließen ist.

1.3. Die Einschreiterin weist auch darauf hin, dass sie nach eigener Auffassung ihrer zumutbaren Mitwirkungspflicht im Verwaltungsverfahren durch Vorlage aller ihr zugänglichen Dokumente nachgekommen ist, die Einholung von Auskünften bei der Gebietskörperschaft ist mangels eines Auskunftsanspruchs der SPÖ gegenüber der Stadt Wien von einer Mitwirkungspflicht nach dem AVG nicht umfasst.

1.4. Das Schreiben der MA 34 vom 18. August 2003 wird neuerlich samt Beilage (einseitiges Beiblatt bzw. Rückseite der Kopie) vorgelegt; die dieser Berechnung zugrunde gelegten Parameter mögen bei der Stadt Wien erfragt werden, sie sind der SPÖ nicht zugänglich. (...)

2. Zu Punkt 2 der Mitteilung des Rechnungshofes (mögliche unzulässige Spende durch die Marktgemeinde Perchtoldsdorf):

Zu diesem Punkt liegt möglicherweise ein Missverständnis vor; die SPÖ bemüht sich gerne, dieses aufzuklären:

2.1. Das „Hyrtlhaus“, ein Gebäude im Eigentum der Gemeinde Perchtoldsdorf war nach dem Ersten Weltkrieg in einem erbärmlichen Zustand. Im Dezember 1919 wurde per Gemeinderatsbeschluss den

Kinderfreunden, einer Teilorganisation der Sozialdemokratischen Arbeiter Partei (später SPÖ), das Haus zur Nutzung zugesprochen. Erst zwei Jahre später, 1921 konnte das Haus, nach Instandsetzung auf eigene Kosten mit tatkräftiger Unterstützung der „Naturfreunde“ – ebenfalls eine sozialdemokratische Teilorganisation – bezogen werden. (...) In den Jahren 1927/28 wurde von sozialdemokratischen Funktionären am rückwärtigen Gebäudeteil ein Saal angebaut, „der den Bedürfnissen der mittlerweile umfangreichen Kinderbetreuung besser gerecht wurde“ (Gregor Gatscher-Riedl, A Industrie hat es in Perchtoldsdorf net geben: Studien zur Entwicklung der Arbeiterbewegung im Wiener Umland 1871-2001; Berlin 2011, S.84 mwN). Auch die sozialdemokratische Partei mit ihren Unterorganisationen, konnte hier untergebracht werden. (Gregor Gatscher-Riedl, 2007: S. 125).

2.2. Nach dem Verbot der Sozialdemokratischen Partei im Februar 1934 fasste der Gemeinderat von Perchtoldsdorf (ohne die Stimmen der verbotenen Sozialdemokraten) den einstimmigen Beschluss, die Räume für Zwecke eines zu errichtenden Gemeindemuseums in Beschlag zu nehmen. (...)

2.3. Nach 1945 wurde das „Hyrtlhaus“ der vormaligen Mieterin (bzw. deren Rechtsnachfolgerin SPÖ) wieder zur Nutzung zurückgegeben: „Im September 1947 konnte das Hyrtlhaus, das schon vor 1934 das Zentrum der Parteiarbeit war, für die Sozialistische Partei gewonnen und adaptiert werden“ (vgl. Gatscher-Riedl 2007: S. 204).. Durch Kriegshandlungen schwer beschädigt musste es wiederum durch sozialdemokratische Funktionär:innen in Stand gesetzt werden, die Kinderbetreuung wurde neuerlich (auch im Anbausaal) eröffnet, das Parteiheim in Betrieb genommen. Ein schriftlicher Mietvertrag wurde glaublich nicht mehr abgeschlossen und liegt auch nicht vor.

2.4. Der von der Sozialdemokratie auf Gemeindegrund errichtete „Veranstaltungssaal“ wurde zu einem unbekanntem Zeitpunkt vermutlich in den 1970-er Jahren an die Gemeinde Perchtoldsdorf unentgeltlich übergeben. Der Saal wird von der Gemeinde Perchtoldsdorf vermietet, die Mieteinnahmen betragen EUR 10,00 /m² zzgl. USt. pro Monat. Ausgehend von der Bestandfläche von 110,30 m² ergeben sich laufende monatliche Mieteinnahmen der Gemeinde von EUR 1.100,00, die der Gemeinde von der SPÖ verschafft wurden.

2.5. Das Kellerabteil im Bestandsobjekt umfasst eine Fläche von glaublich 44,55 m².

2.6. Sämtliche Investitionen in die Bestandsobjekte und zur Errichtung des ehemaligen Veranstaltungssaales wurden von der SPÖ bezahlt. Rechnungen dafür liegen – mangels Aufbewahrungspflicht – nicht mehr vor. Beinhaltet waren auch intensive Eigenleistungen der Funktionär:innen, für die naturgemäß keine Belege existieren. Dass alle wesentlichen Erhaltungsmaßnahmen von der Bestandnehmerin durchgeführt wurden, kann durch eine Anfrage bei der Gemeinde Perchtoldsdorf belegt werden, die selbst nur die allernotwendigsten Investitionen in den vergangenen Jahrzehnten vorgenommen hat.

2.7. Hingewiesen wird darauf, dass auch auf das Parteiheim der SPÖ in Perchtoldsdorf das MRG zur Anwendung gelangt. Da im Zeitpunkt der Vermietung das Bestandsobjekt bestenfalls die Ausstattungskategorie D aufwies, ist der zulässige Hauptmietzins durch den Kategoriemietzins beschränkt. Unter Berücksichtigung der Gegenleistung (entgeltfreie Errichtung und Übergabe eines vermietbaren Objektes an die Gemeinde Perchtoldsdorf) ist der tatsächlich entrichtete Mietzins sohin angemessen, so dass eine Spende im Sinne des PartG auszuschließen ist.“

Der Stellungnahme angeschlossen war der „UNTERMIEETVERTRAG und Prekarium“, abgeschlossen zwischen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf als Vermieterin und der „JOE teecafe e.U.“ als „Untermieterin“, in dem u.a. vereinbart wurde:

„Festgehalten wird, dass am (Jugend)Standort Leonhardiberggasse 1, 2380 Perchtoldsdorf, das Jugendzentrum der Marktgemeinde Perchtoldsdorf mit der entsprechenden niederschweligen, vielfältigen und bedürfnisorientierten Jugendarbeit besteht. (...)

Außer dem Untermietgegenstand und dem Prekarium (Lager) stehen die WC im Erdgeschoss des Haupthauses im Bereich der art'P-Galerie, Paul-Katzberger-Platz 5 zur unentgeltlichen Mitbenützung als Mitarbeiter*innen-WC zur Verfügung.

Das Ausmaß der gesamten Fläche beträgt insgesamt 275,30 m² (...). (...)

Das Untermietverhältnis beginnt am 01.01.2022 und wird auf die Dauer von 12 Monaten abgeschlossen und endet daher automatisch am 31.12.2022 ohne dass es einer weiteren Kündigung bedarf. (...)

Die Kaffeehausräumlichkeiten werden an JOE teecafe e.U., Leonhardiberggasse 1, 2380 Perchtoldsdorf zu einem marktadäquaten Quadratmeterpreis von € 10,- zuzüglich 20 % USt. untervermietet, ebenso sind vom Untermieter die anteiligen Betriebskosten zu entrichten. (...) Die Stromkosten des allgemeinen Teils des Hauses Paul-Katzberger-Platz 5 werden im Zuge der Betriebskosten in Rechnung gestellt. (...)"

1.7. In dem – thematisch Punkt 1. der Mitteilung des Rechnungshofs betreffenden – Schreiben der Magistratsabteilung 34 des Magistrats der Stadt Wien (MA 34) an die SPÖ-Bundesgeschäftsstelle vom 18. August 2003, GZ 92-01,023-O-4770/2003/1, mit dem Betreff „1., Löwelstraße 18 Mietrechtsübertragung, angemessener Mietzins“ führte die MA 34 u.a. aus:

„Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 4.8.2003, betreffend die Übernahme der Mietrechte im 3. und 4. Stock des Objektes 1., Löwelstrasse 18, durch die SPÖ-Bundesgeschäftsstelle von der NÖ Landes-Landwirtschaftskammer, erlaubt sich die Magistratsabteilung 34 – Bau- und Gebäudemanagement mitzuteilen, dass der angemessene Hauptmietzins unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Merkmale und Umstände, insbesondere der sehr guten Lage einerseits und des sehr schlechten Erhaltungs- und Ausstattungszustandes andererseits, mit € 8,72 pro m² und Monat eingeschätzt wurde. Die monatliche Mietzinsvorschreibung für die gegenständlichen Mietgegenstände TOP 6 und 8 würde somit insgesamt **€ 2.743,41 (ink. 20 % USt)** betragen, wie der beiliegenden Vergleichsrechnung detailliert zu entnehmen ist.“

2. Rechtslage

2.1. Die für die verfahrensgegenständlichen Rechtsfragen wesentlichen Bestimmungen des PartG, BGBl I Nr. 56/2012 idF BGBl I Nr. 84/2022, lauten (Auslassungen sind mit „[...]“ gekennzeichnet):

Begriffsbestimmungen

§ 2. Im Sinne der folgenden Paragraphen bezeichnet:

1. „politische Partei“: jede Partei im Sinne des § 1, wobei dieser Begriff umfassend zu verstehen ist und alle territorialen (Landes-, Bezirks-, Gemeindeorganisationen) und nicht territorialen (nach thematischen Kriterien oder solchen der Interessenvertretung definierten Teilorganisationen) Teile erfasst,

[...]

5. „Spende“: jede Zahlung, Sachleistung oder lebende Subvention, die natürliche oder juristische Personen

- a. einer politischen Partei oder
- b. einer wahlwerbenden Partei, die keine politische Partei ist, oder
- c. einer Gliederung der politischen Partei, die eigene Rechtspersönlichkeit besitzt oder
- d. einer nahestehenden Organisation, mit Ausnahme jener im Sinne des § 4a Abs. 2 Z 4 Einkommensteuergesetz 1988, BGBl. Nr. 400, sowie jener Einrichtungen, die der Förderung des Breitensports dienen, oder
- e. an Abgeordnete, die auf einem von einer politischen Partei eingebrachten Wahlvorschlag kandidiert haben, oder
- f. an Wahlwerber, die auf einem von einer politischen Partei eingebrachten Wahlvorschlag kandidiert haben,

ohne entsprechende Gegenleistung gewähren.

Nicht als Spende anzusehen sind Mitgliedsbeiträge, Beiträge der der jeweiligen Partei angehörenden Mandatäre und Funktionäre, Zuwendungen von Berufs- und Wirtschaftsverbänden und anderen Interessenvertretungen mit freiwilliger Mitgliedschaft im Sinne des Artikels II Abs. 1 des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 391/1975 an die in ihren Organen vertretenen Gruppierungen, Zuwendungen von gesetzlichen beruflichen Interessenvertretungen an die in ihren Organen vertretenen Gruppierungen sowie Zuwendungen im Rahmen lokalpolitisch üblicher Veranstaltungen im Wert von bis zu 100 Euro pro Person und Veranstaltung, soweit diese der Registrierkassenpflicht nicht unterliegen,

[...]

Rechenschaftsbericht

§ 5. (1) Jede politische Partei hat über die Art ihrer Einnahmen und Ausgaben jährlich mit einem Rechenschaftsbericht öffentlich Rechenschaft zu geben. Dieser Bericht hat auch jene Gliederungen der politischen Partei zu erfassen, die keine eigene Rechtspersönlichkeit besitzen. Der Rechenschaftsbericht unterteilt sich in zwei Berichtsteile, wobei im ersten Teil die Einnahmen und Ausgaben der Bundesorganisation und im zweiten Teil jene ihrer territorialen (Landes-, Bezirks-, Gemeindeorganisationen) und nicht territorialen Teilorganisationen (nach thematischen Kriterien oder solchen der Interessenvertretung definierten Teilorganisationen) – gegliedert je nach einzelner Landesorganisation und je nach einzelner nicht territorialer Teilorganisation – auszuweisen sind, und zwar unabhängig davon, ob diese eigene Rechtspersönlichkeit besitzen oder selbst Parteien im Sinne des § 1 sind. Der Berichtsteil über die Bezirks- und Gemeindeorganisationen umfasst abweichend von Abs. 4 und 5 eine Gegenüberstellung der Gesamtsumme der Einnahmen und Ausgaben. Die Erstellung des jeweiligen Berichtsinhaltes obliegt der betreffenden Parteiorganisation. Soweit eine politische Partei nach § 1 als territoriale Gliederung bereits von einem Rechenschaftsbericht nach dem dritten Satz erfasst ist, gilt ihre Rechenschaftspflicht als erfüllt.

(1a) Dem Rechenschaftsbericht ist eine Auflistung der Bezeichnungen jener territorialen Gliederungen (Landes-, Bezirks-, Gemeindeorganisationen) und nicht-territorialen Teilorganisationen (nach thematischen Kriterien oder solchen der Interessenvertretung definierten Teilorganisationen) anzuschließen, welche im zweiten Teil des Berichts Berücksichtigung finden.

[...]

(4) Der Rechenschaftsbericht hat zumindest folgende Einnahmen- und Ertragsarten gesondert auszuweisen:

1. Mitgliedsbeiträge, wobei Mitgliedsbeiträge ab einem Betrag von € 7.500 pro Kalenderjahr unter Nennung des Namens des Mitgliedes und der Höhe des Betrages auszuweisen sind,
2. Zahlungen von nahestehenden Organisationen,
3. Fördermittel,
4. Beiträge der der jeweiligen Partei angehörenden Mandatäre und Funktionäre,
5. Erträge aus parteieigener wirtschaftlicher Tätigkeit,
6. Erträge aus Unternehmensbeteiligungen,
7. Einnahmen aus sonstigem Vermögen,
8. Spenden (mit Ausnahme der Z 11 und 12),
9. Erträge aus Veranstaltungen, aus der Herstellung und dem Vertrieb von Druckschriften sowie ähnliche sich unmittelbar aus der Parteitätigkeit ergebende Erträge,
10. Einnahmen aus Sponsoring und Inseraten,
11. Einnahmen in Form kostenlos oder ohne entsprechende Vergütung zur Verfügung gestellten Personals (lebende Subventionen),
12. Sachleistungen,
13. Aufnahme von Krediten,
14. sonstige Erträge und Einnahmen, wobei solche von mehr als 5 vH der jeweiligen Jahreseinnahmen gesondert auszuweisen sind.

(5) Der Rechenschaftsbericht hat zumindest folgende Ausgabenarten gesondert auszuweisen:

1. Personal,
2. Büroaufwand und Anschaffungen, ausgenommen geringwertige Wirtschaftsgüter,
3. Sachaufwand für Öffentlichkeitsarbeit einschließlich Presseerzeugnisse,
4. Veranstaltungen,
5. Fuhrpark,
6. sonstiger Sachaufwand für Administration,
7. Mitgliedsbeiträge und internationale Arbeit,

- 8. Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten,
- 9. Kreditkosten und Kreditrückzahlungen,
- 10. Ausgaben für Reisen und Fahrten,
- 11. Zahlungen an Unternehmensbeteiligungen,
- 12. Zahlungen an nahestehende Organisationen,
- 13. Unterstützung eines Wahlwerbers für die Wahl des Bundespräsidenten,
- 14. sonstige Aufwandsarten, wobei solche in der Höhe von mehr als 5 vH der jeweiligen Jahresausgaben gesondert auszuweisen sind.

[...]

Spenden

§ 6. (1) Jede politische Partei kann nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Spenden (§ 2 Z 5) annehmen.

[...]

(5) Pro Spender, gleichgültig ob es sich dabei um eine juristische oder eine natürliche Person handelt, sind pro Kalenderjahr Spenden an eine politische Partei im Sinne des § 2 Z. 1 nur in der Höhe von insgesamt € 7.500 zulässig. Für juristische Personen, die Tochtergesellschaften oder ähnliche Strukturen haben, gilt diese Höchstsumme pro Kalenderjahr insgesamt. Für neu antretende wahlwerbende Parteien iSd Abs 1a dritter Satz gilt, dass die Höchstsumme das Fünffache beträgt. Für nicht im Landtag vertretene politische Parteien iSd Abs. 1a letzter Satz gilt, dass die Höchstsumme das Doppelte beträgt, sofern die Spenden vonseiten des Spenders für Zwecke der Wahlwerbung im Rahmen des jeweiligen Landtags-Wahlkampfes zweckgewidmet und entsprechend verwendet werden. Spenden über € 2.500 sind dem Rechnungshof unter Nennung von Spender und Höhe unverzüglich zu melden. Der Rechnungshof hat diese Spenden unter Nennung von Spender und Höhe unverzüglich zu veröffentlichen.

(6) Politische Parteien dürfen keine Spenden annehmen von:

[...]

3. öffentlich-rechtlichen Körperschaften,

[...]

(7) Nach Abs. 1a, 5 und 6 unzulässige Spenden sind von der Partei unverzüglich, spätestens mit Einreichung des Rechenschaftsberichts für das betreffende Jahr, an den Rechnungshof weiterzuleiten. Der Rechnungshof hat die eingehenden Beträge auf einem gesonderten Konto zu verwahren und überdies in seinem Tätigkeitsbericht (Art. 126d Abs. 1 B-VG) anzuführen.

[...]

(9) Abs. 1a und 3 bis 8 sind sinngemäß auf alle Gliederungen einer Partei, auf Abgeordnete und Wahlwerber, die auf einem von der politischen Partei eingebrachten Wahlvorschlag kandidiert haben, Personenkomitees und auf nahestehende Organisationen, ausgenommen jene im Sinne des § 4a Abs. 2 Z 3 Einkommensteuergesetz 1988, BGBl. Nr. 400, sowie Einrichtungen, die der Förderung des Breitensports dienen, anzuwenden.

[...]

Prüfung durch den Rechnungshof und Sanktionen

§ 10. (1) Der von einer politischen Partei zu erstellende Rechenschaftsbericht (§ 5) unterliegt auch der Kontrolle des Rechnungshofes.

(2) Der Rechnungshof hat die ziffernmäßige Richtigkeit des Rechenschaftsberichts und dessen Übereinstimmung mit diesem Bundesgesetz nach Maßgabe der folgenden Absätze zu prüfen.

(3) Wenn der Rechnungshof feststellt, dass der Rechenschaftsbericht den Anforderungen (§ 5) entspricht, ist der Rechenschaftsbericht samt Spenden-, Sponsoring- und Inseratenlisten und der Liste der Beteiligungsunternehmen gemäß Abs. 6 und der Umfang der von diesen Unternehmen im Berichtsjahr abgeschlossenen Rechtsgeschäften mit Einrichtungen, die der Rechnungshofkontrolle unterliegen, gesondert nach einzelnen Parteien und Unternehmen, auf der Website des Rechnungshofes und der Website der politischen Partei zu veröffentlichen.

(4) Sofern dem Rechnungshof konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Rechenschaftsbericht einer politischen Partei enthaltene Angaben unrichtig oder unvollständig sind, ist der betroffenen politischen Partei vom Rechnungshof die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist einzuräumen. Er kann von der politischen Partei die Bestätigung der Richtigkeit ihrer Stellungnahme durch ihren Wirtschaftsprüfer verlangen.

(5) Räumt die nach Abs. 4 verlangte Stellungnahme die dem Rechnungshof vorliegenden konkreten Anhaltspunkte für Unrichtigkeiten und Unvollständigkeiten im Rechenschaftsbericht nicht aus, hat der

Rechnungshof aus einer von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder übermittelten Liste mit Wirtschaftsprüfern durch Los einen bislang nicht bestellten Wirtschaftsprüfer mit der Prüfung des Rechenschaftsberichts (§ 5) zu beauftragen. Für den so zu bestellenden Wirtschaftsprüfer findet § 9 mit der Maßgabe Anwendung, dass der bestellte Wirtschaftsprüfer auch kein Amt oder keine Funktion in einer anderen Partei oder für eine andere Partei ausüben oder in den letzten drei Jahren ausgeübt haben darf. Die politische Partei hat dem vom Rechnungshof bestellten Wirtschaftsprüfer Zugang und Einsicht in die zur Prüfung erforderlichen Unterlagen und Belege zu gewähren.

(6) Wurden im Rechenschaftsbericht unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht und konnten diese auch nicht durch die politische Partei oder den durch den Rechnungshof beauftragten Wirtschaftsprüfer beseitigt werden oder hat die betroffene Partei die Frist gemäß Abs. 4 ungenutzt verstreichen lassen, ist eine Geldbuße je nach Schwere des Vergehens zu verhängen und zwar im Falle eines Verstoßes gegen § 5 Abs. 4 oder Abs. 5 oder § 7 in der Höhe von bis zu 30 000 Euro, bei Verstößen gegen § 5 Abs. 6 in der Höhe von bis zu 100 000 Euro. Resultiert der Verstoß gegen § 5 Abs. 6 oder gegen § 7 aus einer unrichtigen oder unvollständigen Auskunft oder Angabe einer nahestehenden Organisation oder Gliederung der Partei, die eigene Rechtspersönlichkeit besitzt, so ist diese zur Stellungnahme im Sinne des Abs. 4 aufzufordern. Konnten die unrichtigen oder unvollständigen Angaben nicht durch die nahestehende Organisation oder Gliederung der Partei, die eigene Rechtspersönlichkeit besitzt, oder den durch den Rechnungshof beauftragten Wirtschaftsprüfer beseitigt werden, oder ist die gemäß Abs. 4 eingeräumte Frist ungenutzt abgelaufen, so ist über die nahestehende Organisation oder die Gliederung der Partei, die eigene Rechtspersönlichkeit besitzt, eine Geldbuße bis zu 30 000 bzw. 100 000 Euro zu verhängen.

(7) Hat eine politische Partei Spenden unter Verstoß gegen § 6 Abs. 1a, 4, 5 oder 6 angenommen, nicht ausgewiesen oder nicht gemeldet, ist über sie eine Geldbuße je nach Schwere des Vergehens bis zum Dreifachen des erlangten Betrages, mindestens jedoch in der Höhe des erlangten Betrages, zu verhängen. Resultiert der Verstoß aus einer unrichtigen oder unvollständigen Auskunft oder Angabe einer nahestehenden Organisation oder Gliederung der Partei, die eigene Rechtspersönlichkeit besitzt, so ist die Geldbuße über die nahestehende Organisation oder die Gliederung der Partei, die eigene Rechtspersönlichkeit besitzt, zu verhängen.

[...]

Unabhängiger Parteien-Transparenz-Senat

§ 11. (1) (Verfassungsbestimmung) Zur Verhängung von Geldbußen und Geldstrafen nach diesem Bundesgesetz ist der unabhängige Parteien-Transparenz-Senat eingerichtet, der aufgrund der vom Rechnungshof übermittelten Unterlagen zu entscheiden hat. Die Mitglieder und Ersatzmitglieder des Senates sind in Ausübung ihres Amtes unabhängig und an keine Weisungen gebunden.

(2) Der Senat ist beim Bundeskanzleramt eingerichtet. Er besteht aus drei Mitgliedern, und zwar dem Vorsitzenden, einem Vorsitzenden-Stellvertreter und einem weiteren Mitglied sowie drei Ersatzmitgliedern. Alle Mitglieder und Ersatzmitglieder üben ihre Tätigkeit nebenberuflich aus. Zum Mitglied oder Ersatzmitglied kann nur bestellt werden, wer

1. das Studium der Rechtswissenschaften oder die rechts- oder staatswissenschaftlichen Studien abgeschlossen hat und
2. über eine zumindest zehnjährige Berufserfahrung verfügt,
3. über umfassende Kenntnisse des österreichischen Parteiensystems verfügt und
4. jede Gewähr für Unabhängigkeit bietet und aufgrund seiner bisherigen Tätigkeit im Bereich der Wirtschaft, Wissenschaft oder Bildung von anerkannt hervorragender Befähigung ist.

[...]

Sanktionen

§ 12. (1) Der unabhängige Parteien-Transparenz-Senat hat auf Grund einer vom Rechnungshof erstatteten Mitteilung über die politische Partei mit Bescheid die Geldbuße zu verhängen.

[...]

Valorisierungsregel

§ 14. (1) (Verfassungsbestimmung) Ab dem Jahr 2015 vermindern oder erhöhen sich die in § 3 angeführten Beträge in jenem Maß, in dem sich der von der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ verlaubliche Verbraucherpreisindex 2010 oder der an seine Stelle tretende Index des Vorjahres verändert.

(2) Die Beträge in § 2 Z 5, § 4, § 6 Abs. 1a und 4 bis 6 sowie § 7 Abs. 1 und 2 vermindern oder erhöhen sich jährlich in jenem Maß, in dem sich der von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2015 oder der an seine Stelle tretende Index des Vorjahres verändert.

Übergangsbestimmungen

§ 15a. Die Grenze für Spendenannahmen im Gesamtwert von 750 000 Euro pro Kalenderjahr beträgt für den Zeitraum ab dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes bis zum Ablauf des Kalenderjahres 2019 375 000 Euro. Spenden, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes gewährt wurden, bleiben außer Betracht.

2.2. Weiters lauten §§ 16 und 45 des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2021 bzw. 124/2006 (Hervorhebung nicht im Original):

Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

§ 16. (1) Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Abs. 2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn

1. der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient; wird ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden, es sei denn, daß die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt; ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach Abs. 8 erster Satz nur berufen, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes, gerügt hat;
2. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, oder der Mietgegenstand auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist;
3. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;
4. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist und seine Nutzfläche 130 m² übersteigt, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet; bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist um ein Jahr;
5. ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, seit Übergabe des Mietgegenstandes mehr als ein Jahr verstrichen ist und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses in Schriftform getroffen wird.

(2) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorien A, B oder C vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend vom Richtwert (§ 1 RichtWG) unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung (§ 2 Abs. 1 RichtWG) entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen, wobei die folgenden, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu berücksichtigen sind:

1. die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrißgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrißgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde,
2. die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,
3. die Lage (Wohnumgebung) des Hauses,
4. der Erhaltungszustand des Hauses,
5. die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.

(3) Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 3 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der

Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise angewendet werden.

(4) Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.

(5) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat 0,66 Euro ^(Anm. 1) nicht übersteigen; befindet sich diese Wohnung jedoch in brauchbarem Zustand, so darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 1,32 Euro ^(Anm. 2) je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat vereinbart werden.

(6) Die in Abs. 5 genannten Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der für Februar 2001 verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei Änderungen solange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 5 vH dieser Indexzahl und in der Folge 5 vH der zuletzt für die Valorisierung maßgebenden Indexzahl nicht übersteigen. Bei der Berechnung der neuen Beträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch die Bundesanstalt Statistik Österreich folgenden übernächsten Monatsersten. Der Bundesminister für Justiz hat die durch die Valorisierung geänderten Beträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen; die Kundmachung hat in den Fällen einer Erhöhung auch einen Hinweis auf die in Abs. 9 zweiter Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu enthalten.

(6a) Auch wenn die Veränderung des Verbraucherpreisindex 2000 schon mit der im Februar 2021 für Dezember 2020 verlautbarten Indexzahl die in Abs. 6 festgelegte Schwelle übersteigt, erfolgt eine Valorisierung nach Abs. 6 auf Grund der Indexzahl für Dezember 2020 erst ein Jahr später, daher mit 1. April 2022.

(7) Der nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässige Hauptmietzins vermindert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrags (§ 29 Abs. 1 Z 3) um 25 vH. Wird der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässigen Hauptmietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Hauptmietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Hauptmietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.

(Anm.: Abs. 7a und 7b aufgehoben durch BGBl. I Nr. 36/2000)

(8) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 1 bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (§ 29 Abs. 1 Z 3) endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre.

(9) Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins *(Anm.: richtig: Hauptmietzins.)* als nach Abs. 1 bis 7 zu diesem Zeitpunkt zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam. Berechtigt eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (Abs. 6 dritter Satz) folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt. Eine sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ergebende Unwirksamkeit des erhöhten Hauptmietzinses ist innerhalb der in Abs. 8 genannten Fristen ab dem Erhöhungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.

(10) Die Beschränkungen der Abs. 2 bis 7 gelten nicht für Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten der Erhaltung und von nützlichen Verbesserungen im Sinn der §§ 3 und 4 sowie zur Deckung der Kosten von geförderten Sanierungsmaßnahmen. Solche Vereinbarungen sind nur in Schriftform und frühestens ein halbes Jahr nach Abschluß des Mietvertrags zulässig; das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum sind ausdrücklich zu vereinbaren. Bei befristeten Mietverträgen sind solche Vereinbarungen überdies nur zulässig, sofern der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

(11) Vereinbarungen gemäß Abs. 10 sind auch für spätere Mieter rechtswirksam, sofern ihnen bei Abschluß des Mietvertrages das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum schriftlich bekanntgegeben wurde und bei einem befristeten Mietvertrag der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

(12) Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen bleiben unberührt.

(Anm. 1: (...) gemäß BGBl. II Nr. 10/2018 ab 1.2.2018: 0,90 Euro (...))

Anm. 2: (...) ab 1.2.2018: 1,80 Euro (...))

Wertbeständigkeit des Mietzinses

§ 45. (1) Im Fall eines vor dem 1. März 1994 geschlossenen Hauptmietvertrags kann der Vermieter den Hauptmietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder eine Geschäftsräumlichkeit auf 1,75 Euro ^(Anm. 1), für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B auf 1,32 Euro ^(Anm. 2), für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C oder eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand auf 0,88 Euro ^(Anm. 3) und für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in nicht brauchbarem Zustand auf 0,66 Euro ^(Anm. 4), jeweils je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, anheben, wenn der bisherige Hauptmietzins unter dem jeweils anzuwendenden Betrag liegt. Die angeführten Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. Die Anhebung ist aber nur dann zulässig, wenn sich der Mietgegenstand in einem Gebäude befindet, für das weder eine Abbruchbewilligung noch ein Abbruchauftrag der Baubehörde vorliegt. Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.

(2) Ist der nach § 16 Abs. 1 und 9 zulässige Hauptmietzins bei einer Geschäftsräumlichkeit niedriger als 2,64 Euro ^(Anm. 5) je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, so kann der Vermieter abweichend von Abs. 1 den Hauptmietzins nur auf zwei Drittel des nach § 16 Abs. 1 und 9 zulässigen Betrags anheben. Der Betrag von 2,64 Euro ^(Anm. 5) valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. Der letzte Satz des Abs. 1 gilt entsprechend.

(3) Der Vermieter hat sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Anhebung fordert, schriftlich bekannt zu geben. Begehrt der Vermieter die Anhebung für einen in § 1 Abs. 4 Z 1 genannten Mietgegenstand, so gelten für die Mietgegenstände dieses Hauses ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen des I. Hauptstücks mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach § 16 Abs. 2 bis 7 und 10 und über die Richtwerte nach dem Richtwertgesetz. In diesen Fällen darf der Vermieter in der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20) auch die Beträge als Ausgaben absetzen, die in den jeweiligen Verrechnungsjahren zur Amortisation der seinerzeit aufgewendeten Bau-, Grund- oder Aufschließungskosten zu entrichten sind.

(...)

(Anm. 1: (...) gemäß BGBl. II Nr. 10/2018 ab 1.2.2018: 2,39 Euro

gemäß BGBl. II Nr. 138/2022 ab 1.4.2022: 2,52 Euro

gemäß BGBl. II Nr. 209/2022 ab 1.6.2022: 2,66 Euro

gemäß BGBl. II Nr. 363/2022 ab 1.11.2022: 2,81 Euro)

3. Feststellungen

3.1. Die SPÖ ist eine politische Partei im Sinne von § 1 PartG. Ihre Statuten wurden am 19. August 1975 beim Bundesministerium für Inneres hinterlegt; dies ergibt sich aus dem beim Bundesministerium für Inneres geführten Verzeichnis über die Hinterlegung von Satzungen (vgl. Eintrag Nr. 1018, Stand: 3. November 2022) unter https://www.bmi.gv.at/405/files/Parteienverzeichnis_gem_1_Abs_4_PartG_BF_20220906.pdf.

3.2. Hinsichtlich aller Punkte des Schriftsatzes des Rechnungshofes liegt eine „Mitteilung“ im Sinne von § 12 Abs. 1 PartG vor. Damit ist in allen Punkten eine Zuständigkeit des UPTS zur Durchführung eines Verfahrens und abhängig vom Ergebnis der weiteren rechtlichen Beurteilung auch zur Verhängung einer Geldbuße gegeben.

3.3. Im Hinblick auf die **Mitteilung des Rechnungshofes zu Punkt 1. (Mögliche unzulässige Spende durch die Stadt Wien)** ist festzustellen, dass in dem im Eigentum der Stadt Wien stehenden Gebäude in der Löwelstraße18/Teinfaltstraße 11 nur die SPÖ Bundesparteiorganisation und die SPÖ Landesorganisation Wien eingemietet sind und dass insgesamt acht Bestandverträge mit nachstehend zusammengefasstem Inhalt bestehen:

- Laut Mietvertrag vom 11. Juli 1946 zwischen der Stadt Wien, MA 52, und der SPÖ, Zentralsekretariat, bezahlt die SPÖ einen in Kronen (K) bemessenen Friedensmietzins von K 9.197 für die Räumlichkeiten Tür VI-X im Erdgeschoss, von K 13.238 für die Räumlichkeiten Tür 2 und 3 im ersten Stock, von K 12.410 für die Räumlichkeiten Tür 4 und 5 im zweiten Stock, von K 4.240 für die Räumlichkeiten Tür 7 im dritten Stock, alle ab 1. Juni 1945, und von K 3.560 für die Räumlichkeiten Tür 9 im vierten Stock, ab 1. August 1946.
- Laut Mietvertrag vom 3. Dezember 1952 zwischen der Stadt Wien, MA 52, und der SPÖ, Zentralsekretariat, bezahlt die SPÖ einen in Kronen (K) bemessenen Jahresfriedenszins von jährlich K 800 für den Mietraum Nr. XI (für Büroräume) ab 1. Oktober 1952.
- Laut Mietvertrag vom 9. Dezember 1953 zwischen der Stadt Wien, MA 52, und der SPÖ, Zentralsekretariat, bezahlt die SPÖ einen in Kronen (K) bemessenen Jahresfriedensmietzins von K 9.197 für die Geschäftsräumlichkeiten Tür IV und V im Erdgeschoss (Verkaufslokal für Reisebüro) von K 2000, ab 1. Dezember 1953.
- Laut Mietvertrag vom 31. März 1954 zwischen der Stadt Wien, MA 52, und der SPÖ, Landesorganisation, bezahlt die SPÖ einen in Kronen (K) bemessenen Jahresfriedensmietzins von K 1.000 für den Geschäftsraum Tür III im Erdgeschoss (für Reisebüro) von K 2000, ab 1. April 1954.
- Laut Mietvertrag vom 4. Oktober 1966 zwischen der Stadt Wien, MA 52, und der SPÖ bezahlt die SPÖ einen in Kronen (K) bemessenen Jahresfriedensmietzins von K 1000

für den Geschäftsraum Tür II (Betrieb eines Reisebüros, Erweiterung des angrenzenden Lokals), ab 1. Oktober 1966.

- Laut Mietvertrag vom 9. März 2004 zwischen der Stadt Wien, MA 34, und der SPÖ, Bundesgeschäftsstelle, bezahlte die SPÖ ab 1. Jänner 2004 eine monatliche Miete von insgesamt EUR 2.779,92 (Hauptmietzins EUR 2.040,48 [netto] plus Betriebskosten Akontozahlung EUR 276,12 und Umsatzsteuer EUR 463,32) für die Räumlichkeiten Tür 7 im dritten Stock. Im Jahr 2020 betrug der Hauptmietzins EUR 2.805,17.
- Vom selben Tag datiert ein weiterer Mietvertrag zwischen denselben Parteien mit einem Mietzins in identischer Höhe für die Räumlichkeiten Tür 8 im vierten Stock, ab 1. Jänner 2004. Im Jahr 2020 betrug der Hauptmietzins EUR 2.805,17.
- Laut Mietvertrag vom 27. Oktober 2005 zwischen der Stadt Wien, MA 34, und der SPÖ, Bundesgeschäftsstelle, bezahlte die SPÖ ab 1. Jänner 2006 eine monatliche Miete von insgesamt EUR 876,36 (Hauptmietzins EUR 654,89 [netto] plus Betriebskosten Akontozahlung EUR 75,41 und Umsatzsteuer EUR 146,06) für die Räume 9 und 9a bis 9f im Hochparterre. Im Jahr 2020 betrug der Hauptmietzins EUR 843,69.

Die monatliche Gesamtmiete für alle in diesem Objekt befindlichen Räumlichkeiten hat im Jahr 2020 EUR 14.322,79 (netto EUR 11.935,66 zuzüglich 20 % USt EUR 2.387,13) betragen.

Für die beiden Mietverträge, die im Jahr 2004 abgeschlossen wurden, betrug der Quadratmeterpreis damals EUR 8,72 netto [d.h. zuzüglich 20 % USt EUR 10,46] und im Jahr 2020 EUR 11,99, für die im Jahr 2005 angemietete Fläche top 9 betrug der Quadratmeterpreis damals EUR 8,25 netto [d.h. zuzüglich 20 % USt EUR 9,90] und im Jahr 2020 EUR 10,63.

Für die vor 1968 angemieteten Räumlichkeiten machte die Vermieterin Stadt Wien von der in § 45 Abs. 1 MRG vorgesehenen Möglichkeit zur Anhebung des Mietzinses (vgl. oben S. 20) Gebrauch. Daher zahlt die SPÖ die gesetzlich vorgesehene Höchstmiete von zwei Drittel des Kategoriemietzinses für die Kategorie A; das waren im Zeitraum zwischen 1. Februar 2018 und 31. März 2022 EUR 2,39 je Quadratmeter.

In dem von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder veröffentlichten Immobilienpreisspiegel für das Jahr 2004 (S. 199), für das Jahr 2005 (S. 201) und für das Jahr 2020 (S. 350) ist angeführt, dass die durchschnittliche Miete für Büroflächen in 1010 Wien EUR 12,1 pro m² (2004), EUR 11,9 pro m² (2005) bzw. EUR

15,22 pro m² (2020) betrug. Bei diesen Angaben handelt es sich um Netto-Beträge (vgl. Immobilienpreisspiegel für das Jahr 2004, S. 10). Dem Vorwort zum Immobilienpreisspiegel für das Jahr 2004 (S. 5) und auch in den Folgejahren ist der ausdrückliche Hinweis zu entnehmen, dass diese Studie nicht die erzielbaren Preise, bezogen auf das Einzelobjekt, reflektiert, sondern als Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert der im Vorjahr erzielten Immobilienpreise zeigt, und dass in der Praxis natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt wurden.

Es ist daher festzustellen, dass angesichts unterschiedlicher für die Mietpreisbestimmung relevanter Faktoren, zu denen u.a. auch die Berücksichtigung von Renovierungsbedürftigkeit zu zählen ist, und der Tatsache, dass die Mieten für Büroflächen in Wien seit 2004 keinen konstant steigenden Verlauf haben, sondern – wie einer vergleichenden Zusammenschau der Immobilienpreisspiegel 2004 bis 2022 zu entnehmen ist – nicht unbedeutenden Schwankungen unterliegen, eine große Bandbreite an erzielbaren Mietzinsen besteht.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die bei den (drei) Anmietungen in den Jahren 2004 und 2005 vereinbarten Mietzinse angesichts des offenbar schlechten Erhaltungs- und Ausstattungszustandes der betreffenden Räumlichkeiten (vgl. das Schreiben der MA 34 an die SPÖ-Bundesgeschäftsstelle vom 18. August 2003, siehe oben Punkt 1.7.) innerhalb dieser Bandbreite liegen und daher nicht als fremdunüblich niedrig anzusehen sind. Festzuhalten ist ferner, dass diese drei Mietverträge (fremd)übliche Valorisierungsklauseln enthalten, die in der Folge auch zur Anwendung kamen.

3.4. Im Hinblick auf die **Mitteilung des Rechnungshofes zu Punkt 2. (Mögliche unzulässige Spende durch die Marktgemeinde Perchtoldsdorf)** ist festzustellen, dass die gegenständlichen Räumlichkeiten in der (damaligen) Hyrtlgasse 1 in Perchtoldsdorf der SPÖ per Gemeinderatsbeschluss im Jahr 1919 zugewiesen wurden. In den Jahren 1927/28 wurde von Funktionären der SPÖ auf Gemeindegrund ein Saal am rückwärtigen Gebäudeteil angebaut; dieser wurde zu einem nicht näher feststellbaren Datum unentgeltlich an die Marktgemeinde übergeben.

Der aktuelle Mietvertrag zwischen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf und der SPÖ Organisation Perchtoldsdorf wurde am 11. Oktober 1989 unterzeichnet. Das Mietverhältnis begann mit 1. Mai 1989 und bezog sich auf Räumlichkeiten (3 Räume, Vorraum, Halle, WC,

Teeküche, Dunkelkammer) im Umfang von 134,33 m². Im Mietvertrag wurde sowohl die Ausstattung als auch die Brauchbarkeit mit „sehr gut“ bewertet. Der monatliche Hauptmietzins betrug damals 107,46 Schilling.

§ 6 dieses Mietvertrages lautet:

„§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

1. Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl., dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.“

Mit einem Vertragszusatz vom 13. Juni 1990 wurde der Mietgegenstand um einen Keller im Ausmaß von 44,55 m² erweitert, ohne dass der Mietzins erhöht wurde.

Im Jahr 2007 wurde die Rolle der Vermieterin von der „Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH“ übernommen, an welcher – gemäß Firmenbuch-Auszug (Stand 29. November 2022) zu FN 294226 k – die Marktgemeinde Perchtoldsdorf 100% der Gesellschaftsanteile hält; weiters wurde die Adresse des Objekts vor einigen Jahren durch Gemeinderatsbeschluss umbenannt und lautet nunmehr „Paul-Katzberger-Platz 5, Perchtoldsdorf“.

Der Mietzins belief sich im Jahr 2020 auf insgesamt EUR 166,08 netto (d.h. EUR 13,84 pro Monat, exkl. MwSt.). Der Quadratmeterpreis pro Monat belief sich damit auf ca. EUR 0,1 netto.

Bei Zugrundelegung des gemäß § 45 Abs. 1 MRG zulässigen Mietzinses von EUR 2,39 pro m² hätte dieser im Jahr 2020 – bei einer relevanten Fläche von 134,33 m² (ohne Keller) – netto EUR 3.852,59 für das ganze Jahr 2020 betragen.

Eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Vermieterin und der SPÖ als Mieterin betreffend eine Anrechnung von getätigten Investitionen auf den im Jahr 2020 bezahlten Mietzins liegt nicht vor. Es konnte nicht festgestellt werden, ob und in welcher Höhe die SPÖ überhaupt Leistungen erbracht hat, die der Vermieterin des Grundstücks zugutegekommen wären.

Der zwischen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf als Vermieterin und der „JOE teecafe e.U.“ als „Untermieterin“ abgeschlossene „Untermietvertrag und Prekarium“ bezieht sich ausschließlich auf das Jahr 2022; für das Jahr 2020 liegt kein derartiger Vertrag vor. Aus den

Unterlagen ergibt sich kein Hinweis darauf, dass die Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH die Vermieterin wäre.

3.5. Zur Mitteilung des Rechnungshofs zu Punkt 3. (Mögliche unzulässige Spende durch die Marktgemeinde Sollenau) ist Folgendes festzustellen:

Die SPÖ Sollenau ist seit dem 1. Jänner 2020 nicht mehr Mieterin des Objekts in der Kindergartengasse. Sie hat das Objekt seither nicht mehr (auch nicht tageweise) angemietet.

3.6. Im Hinblick auf die Mitteilung des Rechnungshofs zu Punkt 4. (Nicht-Meldung einer Spende) ist Folgendes festzustellen:

Im Lauf des ersten Halbjahres 2020 spendete Herr Gustav Michael Katzbeck (senior) in mehreren Einzelspenden den Betrag von insgesamt EUR 4.000,- an die SPÖ Bezirksorganisation Rudolfsheim-Fünfhaus, woraufhin die SPÖ – aufgrund des Überschreitens des relevanten Schwellenwertes von EUR 2.537,50 – eine Sofortmeldung an den Rechnungshof erstattete. Im Lauf des Jahres 2020 spendete auch Herr Gustav Michael Katzbeck (junior) einen Betrag von EUR 3.000,- an die SPÖ. Obwohl diese Spende ihrerseits den relevanten Schwellenwert von EUR 2.537,50 überstieg, wurde in diesem Fall keine Sofortmeldung an den Rechnungshof vorgenommen; diese Meldung erfolgte erst im Rechenschaftsbericht für das Jahr 2020. Der SPÖ waren die beiden unterschiedlichen Wohnadressen der beiden unterschiedlichen, wengleich namensgleichen Spender bekannt.

4. Beweiswürdigung

Die vorstehenden Feststellungen ergeben sich neben den aus der Mitteilung des Rechnungshofs ersichtlichen Tatsachen aus den Stellungnahmen der SPÖ vom 25. August 2022 und vom 2. November 2022 (jeweils samt Beilagen), aus dem Schreiben der MA 34 an die SPÖ-Bundesgeschäftsstelle vom 18. August 2003, GZ 92-01,023-O-4770/2003/1, sowie aus den von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder veröffentlichten Immobilienpreisspiegeln für das Jahr 2004, 2005 und 2020, gegen deren Richtigkeit – soweit nicht im Folgenden Näheres dazu ausgeführt wird – keine Bedenken hervorgekommen sind.

Zu den Abbildungen 1 bis 5 (Screenshots von Homepages von Immobilienplattformen vom Juli 2022), die der Rechnungshof zu Punkt 1. seiner Mitteilung zum Beleg vorgelegt hat, wonach die Überlassung von Räumlichkeiten an die SPÖ angeblich zu nicht fremdüblichen bzw. nicht marktüblichen Konditionen erfolgte, vertritt der UPTS – abgesehen von der Frage des Erhaltungszustands der Räumlichkeiten und der Frage der Relevanz für die rechtliche Beurteilung – die Auffassung, dass für die Beurteilung nicht Immobilienpreise vom Juli 2022 heranzuziehen sind, sondern auf die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse im jeweiligen Zeitpunkt des Abschlusses der insgesamt acht Mietverträge (1946 bis 2005) abzustellen ist.

Dies gilt ebenso für die Abbildungen 6 und 7 (Screenshots von Homepages von Immobilienplattformen vom April 2022) zu Punkt 2. der Mitteilung des Rechnungshofs. Die Vorgeschichte dieses Mietvertrages ist allein von historischem Interesse. Der vorgelegte Untermietvertrag betrifft nur 2022 und hat für das hier maßgebliche Jahr 2020 keinerlei Relevanz.

5. Rechtliche Beurteilung

5.1. Anzuwendende Rechtslage

Auf die vorliegenden Sachverhalte ist hinsichtlich der Geldbußen die für den Zeitraum des Jahres 2020 geltende Rechtslage nach dem Parteiengesetz 2012, sohin – zumal die auf den Fall anzuwenden materiellen Regelungen seit der Novelle BGBl I Nr. 55/2019 keine Änderungen erfahren haben – die Rechtslage in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 84/2022 anzuwenden (vgl. auch § 15a Abs. 3 PartG idF BGBl. I Nr. 125/2022).

5.2. Zum Themenkomplex mögliche Annahme unzulässiger Spenden von öffentlich-rechtlichen Körperschaften (vgl. Punkte 1. bis 3. der Mitteilung des Rechnungshofes)

5.2.1. Der UPTS hat bereits wiederholt ausgesprochen, dass es sich bei der unentgeltlichen Überlassung von Räumlichkeiten an eine politische Partei um eine Sachspende handelt (vgl. UPTS vom 14. Dezember 2018, GZ 610.005/0003; bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Erkenntnis vom 4. Mai 2020, GZ W249 2213687-1/27E, Punkt 3.3; sowie UPTS vom 28. April 2022, GZ 2022-0.137.970/SPÖ/UPTS). Die unentgeltliche Überlassung, die Überlassung gegen einen nur symbolischen Mietzins oder ein gegenüber anderen Mietern aus sachlich nicht zu rechtfertigenden Überlegungen reduziertes Entgelt für

die Nutzung von Räumlichkeiten ist somit im Kontext des Parteiengesetzes unter der Voraussetzung, dass es sich beim Spendenempfänger um eine der in § 2 Z 5 PartG aufgezählten Personen handelt, als Sachspende zu betrachten. Wird eine solcherart umschriebene Spende von einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft an eine politische Partei gewährt, so liegt eine nach § 6 Abs. 6 Z 3 PartG verbotene Spende vor.

5.2.2. Wenn hingegen eine Gebietskörperschaft Räumlichkeiten an Personen mit ideeller Zweckverfolgung (z.B. politische, religiöse, wissenschaftliche, künstlerische, wohltätige, gesellige und andere nicht wirtschaftliche Aufgaben) ohne unsachliche Bevorzugung einer oder mehrerer bestimmter Personen mit einer solchen Zweckverfolgung zu denselben günstigen Bedingungen vermietet, kann davon ausgegangen werden, dass kein Verstoß gegen § 6 Abs. 6 Z 3 PartG vorliegt.

5.2.3. Ebenso liegt keine Spende vor, wenn die Vermietung eines bestimmten Objekts oder von in einem Objekt befindlichen Räumlichkeiten im Zeitpunkt der Vermietung in Übereinstimmung mit den miet(zins)rechtlichen Bestimmungen des MRG erfolgt ist. Dies gilt auch dann, wenn ein zum damaligen Zeitpunkt fremdüblicher oder der Rechtslage entsprechender Mietzins aufgrund der Entwicklung des Marktes vom heutigen Standpunkt aus als günstig einzuschätzen ist. In diesem Fall ist nämlich der vereinbarte Mietzins als die „entsprechende Gegenleistung“ im Sinne des § 2 Z 5 PartG anzusehen, womit eine Qualifikation als Spende ausscheidet.

5.2.4. Angewendet auf die einzelnen vom Rechnungshof mitgeteilten Fallkonstellationen ergeben sich aufgrund der vorstehenden Überlegungen die folgenden rechtlichen Beurteilungen:

5.2.5. Zu Punkt 1. der Mitteilung des Rechnungshofs (Mögliche unzulässige Spende durch die Stadt Wien):

Wie im Punkt 5.2.3. ausgeführt, ist bei der Beurteilung, ob eine Spende im Sinne des § 2 Z 5 PartG vorliegt, auf die Einhaltung der miet(zins)rechtlichen Bestimmungen im (jeweiligen) Zeitpunkt der Vermietung abzustellen. Im Fall der von der SPÖ im Objekt Löwelstraße 18/Teinfaltstraße 11 angemieteten Räumlichkeiten hat das Verfahren ergeben, dass die im Zeitpunkt der Vertragserrichtung geltenden miet(zins)rechtlichen Bestimmungen eingehalten wurden:

Die Vermieterin hat für jene Räumlichkeiten, für die noch der Friedenszins galt bzw. welche von den zwingenden Mietzinsregeln des MRG umfasst sind, von der in § 45 Abs. 1 MRG vorgesehenen Möglichkeit der Anhebung des Mietzinses bis zur maximal zulässigen Obergrenze Gebrauch gemacht. Für diese dem MRG unterliegenden Altverträge ist es bundesgesetzlich nicht zulässig, den Hauptmietzins darüber hinaus anzuheben.

Ebensowenig erwecken die in den Jahren 2004 und 2005 vereinbarten Mietkonditionen Bedenken unter dem Aspekt der Spendenregelungen des PartG: Im Lichte einer Grobprüfung (vgl. oben 3.3.) sind die von der SPÖ mit der Gemeinde Wien als Vermieterin vereinbarten Preise von – laut Mitteilung des Rechnungshofes – EUR 8,72 netto [EUR 10,46 brutto] (2004) bzw. EUR 8,25 netto [EUR 9,90 brutto] (2005) pro m² angesichts einer laut WKO-Immobilienpreisspiegel durchschnittlichen Büromiete von EUR 12,1 pro m² im Jahr 2004 und von EUR 11,9 pro m² im Jahr 2005 sowie von EUR 15,22 pro m² im Jahr 2020 nicht als unverhältnismäßig günstig zu qualifizieren. Das Ergebnis, dass die Festlegung des Mietzinses für die in den Jahren 2004 und 2005 von der SPÖ angemieteten Flächen nicht zu marktüblichen Konditionen erfolgte, erfährt unter Berücksichtigung des im Zeitpunkt der Anmietung schlechten Erhaltungs- und Ausstattungszustandes durch die in den WKO-Immobilienpreisspiegeln dargestellten Bandbreiten und Schwankungen der Büromieten in Wien eine objektive Stütze.

Es liegt daher keine Spende im Sinne des § 2 Abs. 5 PartG vor, weshalb das Verfahren betreffend Punkt 1. der Mitteilung des Rechnungshofs einzustellen ist.

5.2.6. Zu Punkt 2. der Mitteilung des Rechnungshofs (Mögliche unzulässige Spende durch die Marktgemeinde Perchtoldsdorf):

Auch wenn die SPÖ dieses Objekt bereits seit Jahrzehnten benutzt hat, ergibt sich aus dem Mietvertrag vom 11. Oktober 1989 doch eindeutig, dass *das auf diesem Mietvertrag beruhende* Mietverhältnis mit 1. Mai 1989 begonnen hat; relevante Nebenabreden in Schriftform wurden nicht getroffen. Anders als im zuvor behandelten Fall betreffend die Stadt Wien als Vermieterin hat die Vermieterin des Objekts in Perchtoldsdorf (bislang) nicht von der in § 45 Abs. 1 MRG vorgesehenen Möglichkeit der Anhebung des Mietzinses Gebrauch gemacht, sodass die Differenz zwischen der zulässigen Miete (nämlich EUR 2,39) pro m² und der tatsächlich gezahlten bloß symbolischen Miete (EUR 0,1) pro m² zu beurteilen ist. Bei einer Hauptnutzfläche (ohne Berücksichtigung des Kellers) von 134,33 m² hätte die zulässige

Höchstmiete im Jahr 2020 für das ganze Jahr EUR 3.852,59 betragen; davon ist der geleistete Mietzins von insgesamt EUR 166,08 in Abzug zu bringen; dies ergibt eine Differenz in Höhe von EUR 3.686,51.

Die SPÖ konnte nicht nachvollziehbar nachweisen, dass und weswegen der bloß symbolische niedrige Mietzins aus einer rechtlichen Verpflichtung der Vermieterin zur Anrechnung von seit Abschluss des Mietvertrages von 1989 gegenüber der Vermieterin allenfalls erbrachten Leistungen oder dieser allenfalls gewährten Zuwendungen resultieren würde; der relevante Mietvertrag von 1989 enthält dazu keinen Hinweis. Der UPTS kann daher nicht von einer derartigen Verpflichtung zur Aufrechnung ausgehen, die zu einer Angemessenheit eines Mietzinses von bloß EUR 0,1 pro m² führen würde.

Wurden Spenden unter Verstoß gegen § 6 Abs. 6 PartG angenommen, so ist gemäß § 10 Abs. 7 leg. cit. eine Geldbuße je nach Schwere des Vergehens bis zum Dreifachen des erlangten Betrages, mindestens jedoch in der Höhe des erlangten Betrages, zu verhängen. Im Verfahren haben sich keine Anhaltspunkte ergeben und es wurde von der politischen Partei auch nicht vorgebracht, dass der Verstoß gegen § 6 Abs. 6 PartG aus einer unrichtigen oder unvollständigen Auskunft oder Angabe einer Gliederung oder nahestehenden Organisation resultieren würde (vgl. VwGH 24.05.2022, Ro 2021/03/0025).

Im Verfahren ist nicht hervorgekommen und die SPÖ hat dies auch gar nicht behauptet, dass in diesem Fall eine Weiterleitung erfolgt ist, um die Verhängung einer Geldbuße zu vermeiden.

Im Hinblick auf den Umstand, dass sich die SPÖ bereits an der zu einem ähnlichen Sachverhalt ergangenen Entscheidung des UPTS vom 14. Dezember 2018 zu GZ 610.005/0003 hätte orientieren können, und auch mit der Entscheidung des UPTS vom 28. April 2022 zu GZ 2022-0.137.970/SPÖ/UPTS eine Geldbuße zu einem vergleichbaren Sachverhalt verhängt wurde, ist es nach Auffassung des UPTS daher angemessen, die Höhe der Geldbuße mit EUR 7.000,- festzusetzen.

5.2.7. Zu Punkt 3. der Mitteilung des Rechnungshofs (Mögliche unzulässige Spende durch die Marktgemeinde Sollenau):

In seinem – auf das Rechenschaftsjahr 2019 bezogenen – Bescheid vom 28. April 2022, GZ 2022-0.137.970/UPTS/SPÖ, hat der UPTS über die SPÖ eine Geldbuße verhängt, weil von der Annahme einer Sachspende in Form der Entrichtung einer unter dem örtlichen

angemessenen Mietzins liegenden Betrags für die Nutzung bestimmter Räumlichkeiten in Sollenau (Spruchpunkt I.4. des genannten Bescheids) auszugehen war. Da für das betreffende Objekt in dem für den Rechenschaftsbericht 2020 relevanten Zeitraum aber kein Mietverhältnis mehr bestand und dieses in diesem Zeitraum nach den Feststellungen nicht (mehr) genutzt wurde, ist das Verfahren betreffend Punkt 3. der Mitteilung des Rechnungshofs einzustellen.

Zum Themenkomplex Nicht-Meldung einer Spende (vgl. Punkt 4. der Mitteilung des Rechnungshofes)

5.3. Gemäß § 6 Abs. 5 PartG fünfter Satz sind Spenden über EUR 2.537,50, das ist der gemäß § 14 Abs. 2 PartG valorisierte, für das Jahr 2020 anzuwendende Betrag, dem Rechnungshof unter Nennung von Spender und Höhe unverzüglich zu melden.

Der UPTS hat bereits wiederholt – wenn auch in anderem Sachzusammenhang – dargetan, dass der Begriff „unverzüglich“ im Sinne von „ohne schuldhaftes Zögern“ zu verstehen ist und die Auffassung vertreten, dass ein Tätigwerden nach „Abschluss einer Prüf- und Überlegungsphase“ noch rechtzeitig ist (vgl. etwa UPTS 4. November 2015, GZ 610.005/0002; 10. Februar 2021, GZ 2020-0.663.211/UPTS/ÖVP; sowie UPTS 28. April 2022, GZ 2022-0.137.970/SPÖ/UPTS).

Die SPÖ behauptet in ihrer Stellungnahme vom 25. August 2022, dass es sich bei der verspäteten Meldung angesichts der Namensgleichheit um einen minderen Grad des Versehens gehandelt habe, kein Verschulden vorliege, es an der „Schwere des Vergehens“ (§ 10 Abs. 7 PartG) mangle und durch das unverzügliche Nachholen der irrtümlichen Nicht-Meldung im Ergebnis keine Rechtsverletzung stattgefunden habe. Mit dieser an § 21 VStG Anleihe nehmenden Argumentation übersieht die SPÖ, dass das Verfahren zur Verhängung einer Geldbuße nicht als Strafverfahren zu qualifizieren ist (vgl. VfGH 13.12.2016 E 729/2016 und VwGH 11.10.2017, Ro 2017/03/0002) und folglich kein Verschulden voraussetzt. Nach dem insoweit klaren Wortlaut in § 10 Abs. 7 PartG bezieht sich die Wendung „Geldbuße je nach Schwere des Vergehens“ auf die Strafzumessung, also auf die Höhe der konkret zu verhängenden Geldbuße. Eine Herabsetzung der gesetzlich festgelegten Mindestgeldbuße aus den von der SPÖ vorgebrachten Gründen scheidet daher aus. Es wäre Sache des Gesetzgebers, die Mindestgeldbußenregelung entsprechend zu ändern.

Wurden Spenden unter Verstoß gegen § 6 Abs. 5 PartG nicht unverzüglich gemeldet, so ist gemäß § 10 Abs. 7 leg. cit. eine Geldbuße je nach Schwere des Vergehens bis zum Dreifachen des erlangten Betrages, mindestens jedoch in der Höhe des erlangten Betrages, zu verhängen. Im Verfahren haben sich keine Anhaltspunkte ergeben und es wurde von der politischen Partei auch nicht vorgebracht, dass der Verstoß gegen § 6 Abs. 5 aus einer unrichtigen oder unvollständigen Auskunft oder Angabe einer Gliederung oder nahestehenden Organisation resultieren würde (vgl. VwGH 24.05.2022, Ro 2021/03/0025).

Im Hinblick auf die von der SPÖ (mit dem Hinweis auf das Ausreichen einer bloßen Ermahnung) vorgebrachte sinngemäße Anwendung des § 21 VStG ist festzuhalten, dass die von der SPÖ herangezogene Bestimmung mit BGBl. I Nr. 33/2013 aufgehoben wurde. Selbst wenn man aber die Auffassung verträte, dass im Verfahren über Geldbußen bei den Regelungen des VStG Anleihe genommen werden könnte, müsste konsequenterweise eine Anwendung der inhaltlich vergleichbaren Bestimmung des § 45 Abs. 1 Z 4 VStG von vornherein ausscheiden: Im vorliegenden Fall ist nämlich das geschützte Rechtsgut – die Transparenz der Spendeneinnahmen einer politischen Partei – nicht bloß von geringer Bedeutung, mag es allenfalls im konkreten Fall nicht schwerwiegend beeinträchtigt sein (vgl. zur Bedeutung des geschützten Rechtsguts *Kneihls* in N. Raschauer/Wessely, Kommentar zur VStG² [2016] Rz 8 zu § 45).

Wie die SPÖ in ihrer Stellungnahme selbst einräumt, erfolgte die Meldung im Fall der Spende in Höhe von EUR 3.000,- von Herrn Gustav Michael Katzbeck junior verspätet.

Wie sich aus der Stellungnahme der SPÖ vom 23. März 2022 ergibt, war die unterschiedliche Anschrift der beiden unterschiedlichen – wenn auch namensgleichen – Spender der SPÖ Bezirksorganisation bekannt, sodass es bei gehöriger Prüfung ohne weiteres möglich gewesen wäre, festzustellen, dass es sich nicht um ein und dieselbe Person handelte. Andererseits hat die SPÖ den Verstoß gegen § 6 Abs. 5 PartG zugestanden. Nach Auffassung des UPTS kann daher mit einer Geldbuße von EUR 3.000 das Auslangen gefunden werden.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht zu erheben. Gemäß § 7 Abs. 4 iVm § 9 Abs. 2 VwGVG ist die Beschwerde innerhalb von vier

Wochen nach Zustellung dieses Bescheides beim unabhängigen Parteien-Transparenz-Senat (eingerrichtet beim Bundeskanzleramt) einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt sowie das Begehren und die Angaben zu enthalten, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist. Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat aufschiebende Wirkung, das heißt, der Bescheid kann bis zur abschließenden Entscheidung nicht vollstreckt werden. Nach der BuLVwG-Eingabengebührverordnung ist bei Einbringung der Beschwerde eine Gebühr von 30 Euro zu entrichten. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT830100000005504109, BIC: BUNDATWW, Verwendungszweck: „Bundesverwaltungsgericht“, Vermerk: „GZ 2022-0.781.473/UPTS/SPÖ“) zu entrichten. Die Entrichtung der Gebühr ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung nachzuweisen; dieser Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

17. Jänner 2023

Der Vorsitzende:

Dr. Wolfgang PALLITSCH

Elektronisch gefertigt

[Stimmt mit Original überein]