

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF



BERICHT

LRH 24 F 3 - 1998/8

betreffend die
stichprobenweise Prüfung des Rechnungswesens des
Gemeinnützigen Steirischen Wohnungsunternehmens
FROHNLEITEN, Ges.m.b.H.
Mayr-Melnhof-Straße 14, 8130 Frohnleiten

INHALTSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND	1
II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT	2
2.1 Rechtliche Grundlagen	2
2.2 Organe der Gesellschaft	3
III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG	5
IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE	6
V. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNGEN	9
VI. ENDABRECHNUNGEN	9
VII. MODALITÄTEN BEI DER WOHNUNGSVERGABE	10
VIII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE	11
IX. ZUSAMMENFASSUNG.....	15

Graz, im April 1999

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, LGBl. Nr. 59/82, i.d.g.F. unterliegen alle Wohnbauträger, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Aufgrund dieser Kontrollkompetenz hat der Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung des Rechnungswesens des

**Gemeinnützigen Steirischen Wohnungsunternehmens
FROHNLEITEN, Ges.m.b.H.,
Mayr-Melnhof-Straße 14, 8130 Frohnleiten**

durchgeführt.

Der **Prüfungszeitraum** erstreckt sich auf die Jahre 1993 - 1997.

Prüfungsmaßstab ist nach § 9 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982 die Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Die vorliegende Prüfung erfolgte unbeschadet der Prüfungsrechte des Fördergebers (Landesregierung) nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F. und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 i.d.g.F.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde 1938 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

„Gemeinnütziges Steirisches Wohnungsunternehmen Ges.m.b.H.“

und hat ihren Sitz in **8130 Frohnleiten, Mayr-Melnhof-Straße 14.**

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum.

Der **Geschäftsbereich** erstreckt sich auf das Gebiet der Republik Österreich.

Das **Stammkapital** der Gesellschaft beträgt S 800.000,-- und verteilt sich wie folgt:

Verlassenschaft nach Dr. Franz Mayr-Melnhof-Saurau	S 502.520,--
Verlassenschaft nach Maria Goess-Saurau	S 110.000,--
Dipl.-Ing. Carl Anton Goess-Saurau	S 27.480,--
Dipl.-Ing. Friedrich Mayr-Melnhof	S 160.000,--
Gesamt	S 800.000,--

2.2 Organe der Gesellschaft

- a) Geschäftsführer
- b) Aufsichtsrat
- c) Generalversammlung

a) Geschäftsführer

Die Gesellschaft hat zwei Geschäftsführer, und zwar die Herren **Ing. Alois Kálnoky** und **Dr. Hermann Zieseritsch**.

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages aus mindestens drei Mitgliedern mit einer vierjährigen Amtsdauer.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:



Vorsitzender

Vorsitzender-Stellvertreter

Mitglied

Mitglied

Im Prüfungszeitraum fanden folgende Aufsichtsratssitzungen statt:

Jahr	Anzahl
1993	3
1994	2
1995	3
1996	3
1997	3

c) Generalversammlung

Die Beschlüsse, betreffend die Genehmigung der Jahresabschlüsse sowie der Berichte des Aufsichtsrates, werden in den Generalversammlungen gemäß § 34 Abs. 1 GmbHGesetz in schriftlicher Form gefaßt.

Bemerkt wird, daß die Jahresabschlüsse 1995 und 1996 **verspätet** erstellt wurden.

III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1993 - 1997 für Repräsentation und Werbung Aufwendungen in folgender Höhe getätigt:

Jahr	Repräsentation	Werbung
1993	---	---
1994	---	---
1995	---	---
1996	---	---
1997	---	---

Der **Repräsentationsaufwand** setzt sich hauptsächlich aus Verköstigungen bei Hausübergaben, Auszahlung von Gleichgeldern und den Kauf von Weihnachtsgeschenken (Gutscheine, Bücher, Wein etc.) zusammen.

Der **Werbeaufwand** besteht überwiegend aus Kosten für Einschaltungen in diversen Zeitungen sowie die Aufstellung von Werbetafeln in Sportstätten und die Zurverfügungstellung von Pokalen.

Vom Landesrechnungshof wird festgestellt, daß **Aufwendungen für Werbetafeln und Pokale eher Spendencharakter haben** und nicht als Werbung für Zwecke der Genossenschaft anzusehen sind.

Im Jahre 1995 hat die Bauvereinigung eine Spende in Höhe von --- dem --- zu kommen lassen. Auch diese Zuwendung kann nicht den Aufgaben einer gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft zugeordnet werden.

Zusammenfassend kann daher gesagt werden, daß bei Repräsentation und Werbung den Grundsätzen von Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit nicht entsprochen wurde und **Einsparungen in diesen Bereichen durchaus möglich und notwendig sind.**

IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE

Der **Personalaufwand** der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

Jahr	Aufwand
1993	—
1994	—
1995	—
1996	—
1997	—

Die Bauvereinigung beschäftigt zum Prüfungszeitpunkt 8 Personen. Im Personalaufwand sind die Gehaltszahlungen an die Geschäftsführung enthalten, wobei zu berücksichtigen ist, daß der **zweite Geschäftsführer unentgeltlich** tätig ist.

Bei Prüfung der Kosten der Organe ist darauf zu verweisen, daß Herr Ing. Kálnoky am 31. März 1997 als Geschäftsführer aus dem Betrieb ausgeschieden ist. Anlässlich dieses Ausscheidens wurde Herrn Ing. Kálnoky eine Abfertigung im Betrag von brutto — ausbezahlt und die Pensionsanwartschaft in Höhe von brutto — abgefunden. Tags darauf, am 1. April 1997, ist Herr Ing. Kálnoky als Geschäftsführer wieder angestellt worden.

Im neuen Dienstvertrag, der nunmehr **eine 50-%ige Beschäftigung** vorsieht, wurde ein **Monatsbruttogehalt von —** vereinbart. Darüber hinaus wurde ihm unentgeltlich eine Dienstwohnung (mit Heizung, Beleuchtung und Betriebskosten) sowie ein Dienstwagen zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wurde Herrn Ing. Kálnoky je fertiggestellter Wohneinheit ein Sonderhonorar in Höhe von — zugestanden.

Bemerkenswert ist, daß das Ausscheiden des Geschäftsführers **unter Wahrung sämtlicher Ansprüche** und die Wiedereinstellung bei der geprüften Bauvereinigung nicht erstmals erfolgte. Herr Ing. Kálnoky ist am 31. August 1987

aus seiner Funktion ausgeschieden und mit 1. Februar 1988 neuerlich als Geschäftsführer angestellt worden.

Zur **Dienstwohnung** ist außerdem festzustellen, daß es sich bei dieser Wohnung um ein vom Geschäftsführer privat erbautes Objekt handelt, das von ■■■ erworben und der Bauvereinigung bzw. dem Geschäftsführer als Dienstvilla zur Verfügung gestellt wurde. Der Bauvereinigung kostet diese Dienstvilla **durchschnittlich ■■■ pro Jahr**.

Außerdem stand und steht dem Geschäftsführer ein **Dienstwagen** zur Verfügung. Schon in der **seinerzeitigen Prüfung** des Landesrechnungshofes im Jahre 1989, GZ: LRH 24 St 2-1988/3, wurde ausdrücklich auf die Verpflichtung zur Führung eines **Fahrtenbuches** für Dienstfahrzeuge hingewiesen. **Im Zuge dieser Prüfung konnte wieder kein Fahrtenbuch vorgelegt werden**. Dem Landesrechnungshof ist vom Geschäftsführer mitgeteilt worden, daß angeblich ein Fahrtenbuch geführt, dieses aber verloren gegangen sei und beim Wechsel auf ein neues Auto die Fortführung des Fahrtenbuches übersehen wurde.

Hinzuweisen ist auch auf den Umstand, daß die **Bauvereinigung ihrem Geschäftsführer ein Grundstück verkauft hat**. In diesem Kaufvertrag ist die Verpflichtung zur Zahlung der Aufschließungskosten bei Bebauung enthalten. Das Zahlungsziel wurde allerdings **nicht** ausreichend festgelegt und auch keinerlei Vereinbarung über die Verzinsung der gestundeten Aufschließungskosten getroffen. Erst aufgrund einer Prüfung des Revisionsverbandes wurde nachträglich vereinbart, daß die **Aufschließungskosten längstens innerhalb von 15 Jahren mit einer Verzinsung von 3 % per anno zu bezahlen** sind.

Betrachtet man die zeitliche Abfolge des Ausscheidens und Wiedereintrittes des Geschäftsführers mit den dargelegten Begleitumständen, kann man durchaus den Eindruck bekommen, daß es sich bei diesen Vorgängen in erster Linie **um eine reine Geldbeschaffung für den Geschäftsführer handelt**, was wiederum mit den Grundsätzen von Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit nicht in Einklang zu bringen ist.

Außerdem ist bezüglich des neuen Vertrages mit dem Geschäftsführer ausdrücklich festzuhalten, **daß dieser den Bestimmungen des § 26 Abs. 1 WGG 1979**, in dem die Bezüge des Geschäftsführers einer Bauvereinigung mit dem

Endbezug für Bundesbedienstete der Dienstklasse 9 limitiert sind, **widerspricht**.

In diesem Zusammenhang erhebt sich für den Landesrechnungshof die Frage, welche Umstände dafür ausschlaggebend waren, das Beschäftigungsausmaß des Geschäftsführers mit 100 % festzulegen, wo doch auch - wie sich zeigt - mit 50 % das Auslangen gefunden werden kann.

Die Entscheidungen des Aufsichtsrates hinsichtlich der Verträge mit dem Geschäftsführer sind für den Landesrechnungshof **nicht** nachvollziehbar. Außerdem muß festgestellt werden, daß der **Aufsichtsrat im Hinblick auf den neuen Dienstvertrag mit Ing. Kálnoky seiner Aufsichtspflicht nicht nachgekommen** ist.

Der **Aufsichtsrat** der Bauvereinigung erhält keine Entschädigungen.

Zusammenfassend ist zu den **Personalkosten und den Kosten der Organe festzustellen**, daß diese nach Meinung des Landesrechnungshofes den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit **nicht entsprechen**.

V. EIDESSTÄTTLICHE ERKLÄRUNGEN

Zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung von geförderten Wohnungen hat der Förderungswerber von jedem Wohnungswerber bei Vertragsabschluß eine „Eidesstattliche Erklärung“ ausfüllen und unterfertigen zu lassen.

Diese „Eidesstattliche Erklärung“ ist vom Förderungswerber zu bestätigen und gesammelt sieben Jahre ab Abschluß des Vertrages aufzubewahren.

Der Landesrechnungshof hat diese Erklärungen stichprobenweise überprüft und kann feststellen, daß in **jedem** Fall sowohl die „Eidesstattliche Erklärung“ als auch der Einkommensnachweis vorliegt.

VI. ENDABRECHNUNGEN

In den Förderungszusicherungen ist festgelegt, daß die Endabrechnung spätestens ein Jahr nach der Wohnungsübergabe vorzulegen ist. In begründeten Fällen kann um Fristerstreckung angesucht werden. Der Landesrechnungshof hat die Einhaltung dieser Bestimmung überprüft und muß festhalten, daß in **mehre-
ren** Fällen die Einjahres-Frist **nicht** eingehalten wurde. Es wird vom Landesrechnungshof erwartet, daß diese Bestimmung künftig beachtet wird.

VII. MODALITÄTEN BEI DER WOHNUNGSVERGABE

Der Landesrechnungshof hat die Vorgangsweise der Bauvereinigung bei der Wohnungsvergabe hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit einer objektiven Vergabe überprüft. Gemäß § 3 Abs. 2 des Wohnbauförderungsgesetzes 1993 darf ein Vorhaben grundsätzlich nur gefördert werden, wenn u. a. die Wohnungsvergabe in nachvollziehbarer Weise erfolgt, wobei soziale Kriterien entsprechend zu berücksichtigen sind und bei Mietwohnungen die Gemeinde einzubeziehen ist.

Die Bauvereinigung hat grundsätzlich allen Gemeinden die Wohnungsvergabe zugestanden, nur in der Marktgemeinde Frohnleiten wird die Wohnungsvergabe durch die Bauvereinigung selbst durchgeführt. Zu diesem Zweck wurden Anmeldeformulare, Vormerklisten und dergleichen aufgelegt, wobei Sozialfälle zeitlich vorgezogen werden.

Der Landesrechnungshof kann daher feststellen, daß die Vergabe der Wohnungen **nachvollziehbar und objektiv** erfolgte.

VIII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1993 - 1997 Gewinne bzw. Verlust in folgender Höhe ausgewiesen:

Jahr	Gewinn/Verlust
1993	—
1994	—
1995	—
1996	—
1997	—

Eine Aufteilung dieser Gewinne bzw. Verluste in ordentliche und außerordentliche Gebarung zeigt folgendes Bild:

Jahr	ordentliche Gebarung	außerordentliche Gebarung	Summe o. u. ao. Gebarung
1993	—	—	—
1994	—	—	—
1995	—	—	—
1996	—	—	—
1997	—	—	—

In der **ordentlichen Gebarung** sind die Erlöse aus den aktivierten Verwaltungskosten, die Mietentgelte und die Erträge aus der Betreuungstätigkeit -

vermindert um den Personalaufwand, die Kosten der Organe, den Sachaufwand, die Kapitalkosten und die Abschreibungen vom Anlagevermögen - erfaßt. Die ordentliche Gebarung ist somit der Bereich, in dem eine Bauvereinigung überwiegend tätig ist.

In der sonstigen oder **außerordentlichen Gebarung** sind jene Geschäftsfälle erfaßt, die mit der Verwaltungs- und Bautätigkeit einer Bauvereinigung in keinem ursächlichen Zusammenhang stehen.

Diesem Gebarungsbereich sind die Erlöse aus erzielten Skonti, Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten, Erträge aus dem Verkauf von Anlage- oder Umlaufvermögen - vermindert um Aufwendungen aus dem Verkauf von Anlage- oder Umlaufvermögen, Zuweisungen zu Wertberichtigungen, Ausbuchungen von Forderungen u. dgl. - erfaßt.

Die Entwicklung zeigt, daß die Bauvereinigung **in allen Jahren in der ordentlichen Gebarung Gewinne erzielt hat**.

Die **Verluste in der außerordentlichen Gebarung** sind vor allem durch Zuweisungen zu Rücklagen begründet.

Die Bauvereinigung hat mit der Betriebsgesellschaft **—** einen Pachtvertrag für ein Objekt, das mit allen notwendigen medizinischen und technischen Geräten ausgestattet und für den Betrieb eines Alten- und Pflegeheimes gehobenen Standards geeignet ist, abgeschlossen, der einen **pauschalen Pachtzins in Höhe von — vorsieht**. Die Fälligkeit des Pachtschillings für das erste Betriebsjahr wurde erst nach Ablauf von 10 Jahren ohne Verzinsung und ohne Wertsicherung festgelegt. Außerdem werden keine Verwaltungskosten und auch kein Instandhaltungsbeitrag eingehoben.

Durch diesen Vertrag entstehen der Bauvereinigung **nicht unbeträchtliche Verluste** (1996 rund **—**; 1997 rund **—**), die nach Meinung des Landesrechnungshofes vermeidbar sind. Der Geschäftsführer der Bauvereinigung wurde vom Landesrechnungshof schriftlich gebeten, dazu Stellung zu nehmen und darzulegen, welche wirtschaftlichen Überlegungen für den Vertrag mit der **—** Betriebsges.m.b.H. ausschlaggebend waren. In der Beantwortung wurde eine Stellungnahme zum Prüfungsbericht des Revisionsverbandes beigegeben, in

dem angeführt ist, daß eine Inkludierung der Grund- und Baukosten in die Entgeltkalkulation erst möglich sei, wenn die 10-jährige Bindungsfrist gemäß dem Pachtvertrag abgelaufen ist. Weiters wird angeführt, daß dieser Umstand dem Aufsichtsrat von Anbeginn bekannt gewesen sei. Die Rückflüsse der von der Bauvereinigung zur Verfügung gestellten Eigenmittel werden erst nach Tilgung der Finanzierungsdarlehen einsetzen. Den Gesellschaftern und dem Aufsichtsrat war und ist dieser zeitweise Entgang von Rückflüssen der eingesetzten Eigenmittel bewußt und wurde, um die Substanz des wertvollen Objektes zu erhalten, in Kauf genommen.

Außerdem wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, daß der Einsatz von Eigenmittel des Unternehmens ohne vorläufige Kostendeckung im Sinne des WGG gerechtfertigt sei, da damit unter Hinweis auf § 7 Abs. 1 WGG die Errichtung eines Heimes für pflegebedürftige Mitbürger ermöglicht worden sei.

Der Landesrechnungshof stellt hiezu fest, daß der § 7 Abs. 1 WGG nur den Geschäftskreis von Bauvereinigungen festlegt und hier u. a. auch Heime angeführt sind. Nicht eingegangen wurde darauf, daß im § 13 Abs. 1 WGG normiert ist, daß gemeinnützige Bauvereinigungen für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages ein **angemessenes Entgelt** zu vereinbaren haben, das **nicht höher**, aber auch **nicht niedriger** angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes hat dieser Vertrag, ebenso wie die im Kapitel über Repräsentation und Werbung angeführte Spende, eher karitativen Charakter und mit den Aufgaben einer gemeinnützigen Genossenschaft nichts zu tun.

Außerdem ist zu bemerken, daß immer wieder **hohe Überfinanzierungen** bei einzelnen Objekten bestehen, die aufgrund der verspäteten Einreichung der Endabrechnung der Bauvereinigung oft **jahrelang** zur Verfügung stehen.

Bei erfolgter Endabrechnung werden diese Überfinanzierungen zwar rückgezahlt, doch erweckt diese ungerechtfertigte Vorgangsweise eher den Eindruck, daß dadurch die **Liquiditätslage verbessert** werden soll.

Zusammenfassend kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die wirtschaftliche Situation geordnet und gesichert erscheint, wobei **Einsparungen und Verbesserungen in fast allen Bereichen möglich sind**.

IX. ZUSAMMENFASSUNG

Geprüfte Bauvereinigung:

Gemeinnütziges Steirisches Wohnungsunternehmen
FROHNLEITEN, Ges.m.b.H.,
Mayr-Melnhof-Straße 14, 8130 Frohnleiten

Prüfungsgegenstand:

Prüfung des Rechnungswesens der Bauvereinigung, insbesondere auf Einhaltung der Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 i.d.g.F. und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 i.d.g.F. sowie Prüfung auf Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Der Prüfungszeitraum erstreckt sich auf die Jahre 1993 - 1997.

Allgemeines:

Die Rechtsverhältnisse der in Rechtsform einer Ges.m.b.H. bestehenden gemeinnützigen Bauvereinigung entsprechen den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Die Organe der Bauvereinigung sind im Prüfungszeitraum zu den gesetzlich vorgesehenen Sitzungen zusammengetreten, wobei festgestellt werden muß, daß die Jahresabschlüsse 1995 und 1996 verspätet erstellt wurden.

Repräsentation und Werbung:

Zu den Aufwendungen betreffend die Repräsentation und Werbung wird vom Landesrechnungshof festgestellt, daß nach Meinung des Landesrechnungshofes Einsparungen in diesen Bereichen durchaus möglich und notwendig sind, da gewisse Aufwendungen speziell im Werbebereich eher Spenden- als Werbecharakter haben.

Personalaufwand und Kosten der Organe:

Die Bauvereinigung beschäftigt zum Prüfungszeitpunkt 8 Personen. Im Personalaufwand sind die Gehaltszahlungen an die Geschäftsführung enthalten, wobei zu berücksichtigen ist, daß der **zweite Geschäftsführer unentgeltlich** tätig ist. Zur Geschäftsführung ist ferner festzustellen, daß Herr Ing. Kálnoky am 31. März 1997 aus dem Betrieb ausgeschieden ist. Anlässlich dieses Ausscheidens wurde Herrn Ing. Kálnoky eine Abfertigung im Betrag von brutto ausbezahlt und die Pensionsanwartschaft in Höhe von brutto abgefunden. Tags darauf, am 1. April 1997, ist Herr Ing. Kálnoky wieder als Geschäftsführer angestellt worden.

Im neuen Dienstvertrag, der nunmehr **eine 50-%ige Beschäftigung** vorsieht, wurde ein **Monatsbruttogehalt von** festgelegt. Darüber hinaus wurde ihm unentgeltlich eine Dienstwohnung (mit Heizung, Beleuchtung und Betriebskosten) sowie ein Dienstauto zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wurde Herrn Ing. Kálnoky je fertiggestellter Wohneinheit ein Sonderhonorar in Höhe von zugestanden.

Bemerkenswert ist, daß das Ausscheiden des Geschäftsführers **unter Wahrung sämtlicher Ansprüche** erfolgte und die Wiedereinstellung bei der geprüften Bauvereinigung nicht erstmals erfolgte. Herr Ing. Kálnoky ist am 31. August 1987 aus seiner Funktion ausgeschieden und mit 1. Februar 1988 neuerlich als Geschäftsführer angestellt worden.

Zur **Dienstwohnung** ist außerdem festzustellen, daß es sich bei dieser Wohnung um ein vom Geschäftsführer privat erbautes Objekt handelt, das von

erworben und der Bauvereinigung bzw. dem Geschäftsführer als Dienstvilla weiterhin zur Verfügung gestellt wurde. Der Bauvereinigung kostet diese Dienstvilla **durchschnittlich — pro Jahr.**

Außerdem stand und steht dem Geschäftsführer ein **Dienstauto** zur Verfügung. Schon in der **seinerzeitigen Prüfung** des Landesrechnungshofes im Jahre 1989 Zahl LRH 24 St 2-1988/3 wurde ausdrücklich auf die Verpflichtung zur Führung eines **Fahrtenbuches** für Dienstfahrzeuge hingewiesen. **Im Zuge dieser Prüfung konnte wieder kein Fahrtenbuch vorgelegt werden.** Dem Landesrechnungshof ist vom Geschäftsführer mitgeteilt worden, daß angeblich ein Fahrtenbuch geführt, dieses aber verloren gegangen sei und beim Wechsel auf ein neues Auto die Fortführung des Fahrtenbuches übersehen wurde.

Hinzuweisen ist auch auf den Umstand, daß die **Bauvereinigung ihrem Geschäftsführer ein Grundstück verkauft hat.** In diesem Kaufvertrag ist die Verpflichtung zur Zahlung der Aufschließungskosten bei Bebauung enthalten. Das Zahlungsziel wurde allerdings **nicht** ausreichend festgelegt und auch keinerlei Vereinbarung über die Verzinsung der gestundeten Aufschließungskosten getroffen. Erst aufgrund einer Prüfung des Revisionsverbandes wurde nachträglich vereinbart, daß die **Aufschließungskosten längstens innerhalb von 15 Jahren mit einer Verzinsung von 3 % per anno zu bezahlen** sind.

Betrachtet man die zeitliche Abfolge des Ausscheidens und Wiedereintrittes des Geschäftsführers mit den dargelegten Begleitumständen, kann man durchaus den Eindruck bekommen, daß es sich bei diesen Vorgängen in erster Linie **um eine reine Geldbeschaffung für den Geschäftsführer handelt**, was wiederum mit den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit nicht in Einklang zu bringen ist.

Außerdem ist bezüglich des neuen Vertrages mit dem Geschäftsführer ausdrücklich festzuhalten, **daß dieser Vertrag den Bestimmungen des § 26 Abs. 1 WGG 1979**, in dem die Bezüge des Geschäftsführers einer Bauvereinigung mit dem Endbezug für Bundesbedienstete der Dienstklasse 9 limitiert sind, **widerspricht.**

In diesem Zusammenhang erhebt sich für den Landesrechnungshof die Frage, welche Umstände dafür ausschlaggebend waren, das Beschäftigungsausmaß

des Geschäftsführers mit 100 % festzulegen, wo doch auch - wie sich zeigt - mit 50 % das Auslangen gefunden werden kann.

Die Entscheidungen des Aufsichtsrates hinsichtlich der Verträge mit dem Geschäftsführer sind für den Landesrechnungshof **nicht** nachvollziehbar. Außerdem muß festgestellt werden, daß der **Aufsichtsrat im Hinblick auf den neuen Dienstvertrag mit Ing. Kálnoky seiner Aufsichtspflicht nicht nachgekommen** ist.

Der **Aufsichtsrat** der Bauvereinigung erhält keine Entschädigungen.

Zusammenfassend ist daher zu den **Personalkosten und den Kosten der Organe festzustellen**, daß diese nach Meinung des Landesrechnungshofes den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit **nicht entsprechen**.

Eidesstattliche Erklärungen:

Zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung von geförderten Wohnungen hat der Förderungswerber von jedem Wohnungswerber bei Vertragsabschluß das Formular „Eidesstattliche Erklärung“ ausfüllen und unterfertigen zu lassen. Im Zuge der Prüfung konnte festgestellt werden, daß in **jedem** Fall sowohl die Eidesstattliche Erklärung als auch der Einkommensnachweis vorliegt.

Endabrechnungen:

In den Förderungszusicherungen ist festgelegt, daß die Endabrechnung spätestens ein Jahr nach der Wohnungsübergabe vorzulegen ist. In begründeten Fällen kann um Fristerstreckung angesucht werden.

Der Landesrechnungshof hat die Einhaltung dieser Bestimmungen überprüft und mußte feststellen, daß in **mehreren** Fällen die Einjahres-Frist **nicht** eingehalten wurde. Es wird vom Landesrechnungshof erwartet, daß diese Bestimmung künftig beachtet wird.

Modalitäten bei der Wohnungsvergabe:

Der Landesrechnungshof hat die Vorgangsweise der Bauvereinigung bei der Wohnungsvergabe hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit einer objektiven Vergabe überprüft. Gemäß § 3 Abs. 2 des Wohnbauförderungsgesetzes 1993 darf ein Vorhaben grundsätzlich nur gefördert werden, wenn u. a. die Wohnungsvergabe in nachvollziehbarer Weise erfolgt, wobei soziale Kriterien entsprechend zu berücksichtigen sind und bei Mietwohnungen die Gemeinde einzubeziehen ist.

Im Zuge dieser Überprüfung konnte vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Vergabe der Wohnungen **nachvollziehbar und objektiv** erfolgte.

Wirtschaftliche Lage:

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1993 - 1997 Verluste bzw. Gewinne zwischen minus **---** bis rund plus **---** erzielt. Hier ist vor allem festzustellen, daß die Bauvereinigung in **allen** Jahren in der ordentlichen Gebarung Gewinne erzielt hat.

Die Bauvereinigung hat mit der Betriebsgesellschaft **---** einen Pachtvertrag für ein Objekt, daß mit allen notwendigen medizinischen technischen Geräten ausgestattet und für den Betrieb eines Alten- und Pflegeheimes gehobenen Stan-

dards geeignet ist, abgeschlossen, der einen **pauschalen Pachtzins in Höhe von [REDACTED] vorsieht**. Die Fälligkeit des Pachtschillings für das erste Betriebsjahr wurde erst nach Ablauf von 10 Jahren ohne Verzinsung und ohne Wertsicherung festgelegt. Außerdem werden keine Verwaltungskosten und auch kein Instandhaltungsbeitrag eingehoben.

Durch diesen Vertrag entstehen der Bauvereinigung **nicht unbedeutende Verluste** (1996 rund [REDACTED]; 1997 rund [REDACTED]), die nach Meinung des Landesrechnungshofes vermeidbar sind. Der Geschäftsführer der Bauvereinigung wurde vom Landesrechnungshof schriftlich gebeten, dazu Stellung zu nehmen und darzulegen, welche wirtschaftlichen Überlegungen für den Vertrag mit der [REDACTED] Betriebsges.m.b.H. ausschlaggebend waren. In der Beantwortung wurde eine Stellungnahme zum Prüfungsbericht des Revisionsverbandes beigegeben, in dem angeführt ist, daß eine Inkludierung der Grund- und Baukosten in die Entgeltkalkulation erst möglich ist, wenn die 10-jährige Bindungsfrist gemäß dem Pachtvertrag abgelaufen ist. Weiters wird angeführt, daß dieser Umstand dem Aufsichtsrat von Anbeginn bekannt gewesen sei. Die Rückflüsse der von der Bauvereinigung zur Verfügung gestellten Eigenmittel werden erst nach Tilgung der Finanzierungsdarlehen einsetzen. Den Gesellschaftern und dem Aufsichtsrat war und ist dieser zeitweise Entgang von Rückflüssen der eingesetzten Eigenmittel bewußt und wurde, um die Substanz des wertvollen Objektes zu erhalten, in Kauf genommen.

Außerdem wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, daß der Einsatz von Eigenmittel des Unternehmens ohne vorläufige Kostendeckung im Sinne des WGG gerechtfertigt sei, da damit unter Hinweis auf § 7 Abs. 1 WGG die Errichtung eines Heimes für pflegebedürftige Mitbürger ermöglicht worden sei.

Der Landesrechnungshof stellt hiezu fest, daß der § 7 Abs. 1 WGG nur den Geschäftskreis von Bauvereinigungen festlegt und hier u. a. auch Heime angeführt sind. Nicht eingegangen wurde darauf, daß im § 13 Abs. 1 WGG normiert ist, daß gemeinnützige Bauvereinigungen für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages ein **angemessenes Entgelt** zu vereinbaren haben, das **nicht höher**, aber auch **nicht niedriger** angesetzt werden darf, als es

zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes hat dieser Vertrag, ebenso wie die im Kapitel über Repräsentation und Werbung angeführte Spende, eher karitativen Charakter und mit den Aufgaben einer gemeinnützigen Genossenschaft nichts zu tun.

Außerdem ist zu bemerken, daß immer wieder **hohe Überfinanzierungen** bei einzelnen Objekten bestehen, die aufgrund der verspäteten Einreichung der Endabrechnung der Bauvereinigung oft **jahrelang** zur Verfügung stehen. Bei erfolgter Endabrechnung werden diese Überfinanzierungen zwar rückgezahlt, doch erweckt diese ungerechtfertigte Vorgangsweise eher den Eindruck, daß dadurch die **Liquiditätsslage verbessert** werden soll.

Zusammenfassend kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die wirtschaftliche Situation geordnet und gesichert erscheint, wobei **Einsparungen und Verbesserungen in fast allen Bereichen möglich sind.**

Die Schlußbesprechung fand am 12. April 1999 mit folgenden Teilnehmern statt:

vom Gemeinnützigen Steirischen Wohnungsunternehmen:

Ing. Alois KÄLNOKY

vom Büro Landesrat Arch. Dipl.-Ing. Michael Schmid:

ORR Dr. Heinz HASELWANDER

von der Rechtsabteilung 14:

Hofrat Dr. Friedrich RAUHLATNER

ORR Dr. Dietlinde FORSTER

vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor Hofrat Dr. Günther GROLLITSCH

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter WHR Dr. Hans LEIKAUF

Hofrat Dipl.-Ing. Horst SPARER

OAR Othmar ROTTENSCHLAGER

Im Rahmen dieser Besprechung wurde das Ergebnis der Prüfung dargelegt und darüber diskutiert.

Stellungnahme des Landesfinanzreferenten LR Ing. Hans-Joachim Ressel:

Der gegenständliche Prüfbericht obigen Betreffs wird seitens des Landesfinanzreferates zur Kenntnis genommen.

Graz, am 10. August 1999
Der Landesrechnungshofdirektor:

(Dr. Grollitsch)