

ST E I E R M Ä R K I S C H E R L A N D T A G

L A N D E S R E C H N U N G S H O F

GZ.: LRH 24 G 3 - 1984/4

B E R I C H T

betreffend die Überprüfung ausgewählter Bereiche
aus dem Rechnungswesen der
"Gemeinnützigen Mürz-Ybbs-Siedlungs-Aktiengesellschaft"
8605 Kapfenberg, Haubergerstraße 39.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Prüfungsauftrag	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe der Gesellschaft	2
1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Stammkapital und Gesellschafter	2
3. Organe	3
III. Repräsentation und Werbung	6
IV. Personalaufwand und Kosten der Organe	8
V. Grundstückskäufe	16
VI. Feststellungen zur Buchführung	17
VII. Feststellungen zur Behandlung von Angeboten und Auftragsvergaben	19
1. Arten der Vergebung	19
2. Eröffnung der Angebote	20
3. Aufbewahrung von Schriftstücken bzw. Unterlagen im Rahmen der Abwicklung von Bauvorhaben	21
4. Verhandlung mit Bietern	24
VIII. Erträge aus Skonti	27
IX. Instandhaltungsrücklage und Bauerneuerungsrückstellung	29
X. Betriebskostenabrechnung	31
XI. Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben	32
XII. Versicherungen	33
XIII. Wirtschaftliche Lage	34
XIV. Schlußbemerkungen	41

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Im Zuge der Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen, die ihren Sitz in der Steiermark haben, hat der Landesrechnungshof bei der "Gemeinnützigen Mürz-Ybbs-Siedlungs-Aktiengesellschaft" eine Einschau durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter ORR. Dr. Karl Bekerle hat die Einzelprüfung im besonderen AS. Othmar Rottenschlager durchgeführt.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT

1. Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde 1938 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

"Gemeinnützige Mürz-Ybbs Siedlungs-Aktiengesellschaft"

und hat ihren Sitz in 8605 Kapfenberg, Haubergerstraße 39.

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen, Eigenheimen und Heimen im Sinne des § 7 Abs. 1-3 WGG.

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf die Bundesländer Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark und Wien.

2. Stammkapital und Gesellschafter

Das Stammkapital der Aktiengesellschaft beträgt S 2,500.000.--. Es ist in 2.500 auf den Namen lautende Aktien über je S 1.000.-- eingeteilt. Die Umwandlung in Inhaberk Aktien ist ausgeschlossen.

Gesellschafter sind:

	Zwischen- schein Nr.	Stück Aktien	Sachein- lage	Barein- lage	Summe
Vereinigte Edel- stahlwerke AG. (VEW)	1	2.300	1,800.000	500.000	2,300.000
Gebrüder Böhler & Co.AG. Wallisellen (Schweiz)	2	200	200.000	-	200.000
	3	2.500	2,000.000	500.000	2,500.000
					=====

3. Organe der Gesellschaft

- a) Vorstand
- b) Aufsichtsrat
- c) Hauptversammlung

a) Vorstand

Die Gesellschaft hat 2 Vorstandsmitglieder, und zwar

Herrn Dir. Dr. Josef Kaltenböck und
Herrn Dir. Dkfm. Josef Dunkl

b) Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages aus 3 bis 7 Mitgliedern mit einer 5-jährigen Amtsdauer.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit zusammen:

<u>Vor- und Zuname</u>	<u>Funktion</u>
Gen.Dir.Stv. KR. Alexander Martinowsky Generaldirektor -Stellvertreter der Vereinigten Edelstahlwerke AG.	Vorsitzender
Bürgermeister KR. Franz Fekete	Vorsitzender- Stellvertreter
Dir. Dipl.Ing. Dr. Ernst Bachner Vorstandsdirektor d.Vereinigten Edelstahlwerke AG.	Mitglied
Dir. Dipl.Ing. Karl Krobath, Vorstands- direktor d.Vereinigten Edelstahlwerke AG.	Mitglied

Dir. Dkfm. Walter Stiefel, Direktor d. Gemeinnützigen Wohnungs- Siedlungs-AG. "Schwarzatal"	Mitglied
Herbert Gindl, Betriebsobmann der Vereinigten Edelstahlwerke AG.	Mitglied
Karl Schrotter, Betriebsrat d. Vereinigten Edelstahlwerke AG.	Mitglied

Vom Betriebsrat delegiert:

Erwin Maierwieser, Obmann des An- gestelltenbetriebsrates	Mitglied
Helmut Lintschinger, Mitglied des Angestelltenbetriebsrates	Mitglied
Rupert Krieberrnegg, Obmann des Ar- beiterbetriebsrates	Mitglied
Anton Bruckner, Mitglied des Ar- beiterbetriebsrates	Mitglied

Für den Aufsichtsrat besteht eine eigene Ge-
schäftsordnung. Gemäß Satzung hält der Aufsichtsrat minde-
stens dreimal im Jahr Sitzungen ab.

Der Aufsichtsrat ist in den Jahren

1980	zu	1
1981	zu	1
1982	zu	1
1983	zu	4

Sitzungen zusammengetreten.

c) Hauptversammlung

Sie hat gemäß Satzung jährlich mindestens einmal
in den ersten 8 Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden.

Die Hauptversammlungen der letzten Jahre wurden
am

14. Dezember 1979

19. Dezember 1980

11. Dezember 1981

6. Dezember 1982

10. November 1983

abgehalten.

Die Leitung der Hauptversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei Verhinderung sein Stellvertreter.

Die Hauptversammlung ist beschlußfähig, wenn mindestens die Hälfte des Grundkapitals vertreten ist.

III. Repräsentation, Werbung

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1978 bis 1983 für die Bereiche Repräsentation und Werbung Aufwendungen in folgender Höhe getätigt:

	Repräsentation	Werbung
1978	S 31.345,66	-
1979	S 15.280,20	-
1980	S 22.099,04	-
1981	S 17.086,51	-
1982	S 10.694,--	S 23.829,50
1983	S 35.109,90	S 38.021,50

Der Repräsentationsaufwand besteht aus Kosten für Bewirtungen und in den Jahren 1978 bis 1981 teilweise auch aus Ausgaben für Werbegeschenke sowie Kosten für Einschaltungen in den Tageszeitungen.

Der Werbeaufwand setzt sich, abgesehen von einem Betrag in Höhe von S 5.278.-- im Jahre 1982 für Werbegeschenke, ausschließlich aus Kosten für Inserate in diversen Zeitungen zusammen.

Zum Bereich Repräsentation und Werbung konnte außerdem festgestellt werden, daß eine genaue Abgrenzung dieser Bereiche nicht in jedem Fall gegeben ist. Beispielsweise sind in den Repräsentationsaufwendungen für das Jahr 1981 Programmierkosten in Höhe von S 3.475,60 erfaßt und werden Werbegeschenke einmal als Repräsentationsaufwand und dann wieder als Werbeaufwand deklariert.

Darüberhinaus fehlen bei den Belegen über die Gästebewirtungen oftmals der Anlaß und die Namen der bewirteten Personen und wäre in Zukunft darauf vermehrt zu achten.

Der Landesrechnungshof hat in allen bisherigen Berichten die Meinung vertreten, daß gemeinnützige Bauvereinigungen keinen Grund haben, im Bereich Repräsentation und Werbung Ausgaben in höherem Ausmaß zu tätigen.

Bezogen auf die geprüfte Bauvereinigung kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Ausgaben für diese Bereiche nicht überhöht sind und den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.

IV. Personalaufwand und Kosten der Organe

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug
in den einzelnen Jahren:

1978	S	4,859.747,10
1979	S	5,105.342,54
1980	S	6,197.539,95
1981	S	6,346.707,50
1982	S	6,163.801,57
1983	S	6,999.837,64

Dieser Gesamtaufwand setzt sich in den einzelnen
Jahren wie folgt zusammen:

1978	Gehälter und Löhne	S	3,747.290,96
	Gesetzl. Sozialaufwand	S	755.364,14
	Freiwilliger Sozial- aufwand	S	34.845.--
	Zuweisung zur Rückstellung f. Abfertigungen	S	239.147.--
	Zuweisung zur Rückstellung f. Pensionen	S	83.100.--
		S	<u>4,859.747,10</u>

1979	Gehälter und Löhne	S	4,142.509,55
	Gesetzl. Sozialaufwand	S	770.271,49
	Freiwilliger Sozialaufwand	S	45.605,50
	Zuweisung zur Rückstellung f. Abfertigungen	S	53.756.--
	Zuweisung zur Rückstellung f. Pensionen	S	93.200.--
			<hr/>
		S	5,105.342,54
1980	Gehälter und Löhne	S	4,647.952,54
	Gesetzl. Sozialaufwand	S	875.817,85
	Freiwilliger Sozialaufwand	S	21.134,75
	Zuweisung zur Rückstellung f. Abfertigungen	S	559.634,81
	Zuweisung zur Rückstellung f. Pensionen	S	93.000.--
			<hr/>
		S	6,197.539,95
1981	Gehälter und Löhne	S	4,710.598,39
	Gesetzl. Sozialaufwand	S	901.054,90
	Freiwilliger Sozialaufwand	S	156.542,12
	Zuweisung zur Rückstellung f. Abfertigungen	S	461.512,09
	Zuweisung zur Rückstellung f. Pensionen	S	117.000.--
			<hr/>
		S	6,346.707,50

1982	Gehälter und Löhne	S	4,700.593,23
	Gesetzl. Sozialaufwand	S	1,066.007,34
	Freiwilliger Sozialaufwand	S	36.211.--
	Berufliche Weiterbildung	S	16.800.--
	Zuweisung zur Rückstellung f. Abfertigungen	S	265.390.--
	Zuweisung zur Rückstellung f. Pensionen	S	78.800.--
			<hr/>
		S	6,163.801,57
1983	Gehälter und Löhne	S	5,076.104,26
	Gesetzl. Sozialaufwand	S	1,098.822,74
	Freiwilliger Sozialaufwand	S	265.578,64
	Berufliche Weiterbildung	S	33.468.--
	Zuweisung zur Rückstellung f. Abfertigungen	S	402.668.--
	Zuweisung zur Rückstellung f. Pensionen	S	123.196.--
			<hr/>
		S	6,999.837,64

Zum Personalaufwand ist allgemein festzustellen, daß die Entlohnung der Angestellten und der Arbeiter nicht auf dem Kollektivvertrag für die Angestellten der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Österreichs basiert, sondern in Angleichung an die VEW der Kollektivvertrag für die Angestellten der Industrie zugrunde gelegt wird. Ebenso gelten für die Bediensteten der Bauvereinigung die Richtlinien der VEW für die Gewährung von Pensionszuschüssen.

Die Regelung bezüglich der Firmenpensionen beeinflusst daher auch die außerordentliche Gebarung der Bauver-

einigung in den einzelnen Jahren mit folgenden Beträgen:

1978	Zuweisung für Pensionsrückstellung	S	2,175.202.--
1979	Zuweisung zur Pensionsrückstellung	S	397.834.--
1980	Zuweisung zur Pensionsrückstellung	S	388.137.--
1981	Zuweisung zur Pensionsrückstellung	S	847.467,90
1982	Zuweisung zur Pensionsrückstellung	S	1,363.060.--
1983	Nachdotierung Pensionsrückstellung	S	379.769.--
	Pensionszahlungen	S	953.105.--
		<hr/>	
		S	1,332.874.--

Darüber hinaus ist die Bauvereinigung auch mit der Aufzinsung der gebildeten Pensionsrückstellung mit folgenden Beträgen belastet:

1978	S	336.600.--
1979	S	381.700.--
1980	S	486.400.--
1981	S	521.800.--
1982	S	560.300.--
1983	S	598.841.--

Zur Zeit werden von der Bauvereinigung 25 Angestellte beschäftigt, wobei eine Schreibkraft halbtags tätig ist und sich eine Angestellte im Karenzurlaub befindet.

Weiters waren zum Prüfungszeitpunkt 27 Personen für die Ledigenheime und 30 Arbeiter (inkl. Saisonarbeiter) für Instandhaltungsarbeiten und für die Pflege der Außenanlagen beschäftigt.

Der freiwillige Sozialaufwand besteht fast ausschließlich aus Zuwendungen an den Angestellten- oder Arbeiterbetriebsrat. Gewährt werden diese Zahlungen für die Abhaltung von Weihnachtsfeiern, Durchführung von Betriebsausflügen und für einen Sozial- und Kulturfonds des Betriebsrates.

Die Angemessenheit des Personalaufwandes bestimmt sich gemäß § 23 WGG 1979 nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit, wobei ein vorrangiges Beurteilungskriterium eines eventuellen unangemessen hohen Aufwandes die Wirtschaftlichkeit in den einzelnen Geschäftsbereichen ist.

Der Landesrechnungshof kann dazu feststellen, daß die Bauvereinigung in den letzten Jahren in sämtlichen Gebarungsbereichen Gewinne erzielt hat und daher der Personalaufwand den Bestimmungen des § 23 WGG 1979 entspricht.

Die Kosten der Organe setzen sich in den einzelnen Jahren wie folgt zusammen:

1978	Vorstandsbezüge	S	431.692.--
	Gesetzl. Sozialaufwand	S	35.409,02
	Freiwilliger Sozialaufwand	S	6.207.--
	Zuführung zur Rückstellung f. Abfertigungen	S	22.200.--
	Kosten des Aufsichtsrates	S	9.535,73
	Kosten der Hauptversammlung	S	41.308,60
			<hr/>
		S	546.352,35
1979	Vorstandsbezüge	S	459.216.--
	Gesetzl. Sozialabgaben	S	66.893,47
	Freiwilliger Sozialaufwand	S	13.200.--
	Zuführung zur Rückstellung f. Abfertigungen	S	5.681.--
	Kosten des Aufsichtsrates	S	21.000.--
	Kosten der Hauptversammlung	S	28.267,60
			<hr/>
		S	594.258,07
1980	Vorstandsbezüge	S	513.490.--
	Gesetzl. Sozialaufwand	S	68.915.--
	Freiwilliger Sozialaufwand	S	8.883.--
	Zuführung zur Rückstellung f. Abfertigungen	S	113.360,96
	Kosten des Aufsichtsrates	S	10.700.--
	Kosten der Hauptversammlung	S	44.907,60
			<hr/>
		S	760.256,56

1981	Vorstandsbezüge	S	559.505,--
	Gesetzl. Sozialaufwand	S	72.410,--
	Freiwilliger Sozialaufwand	S	6.050,--
	Zuführung zur Rückstellung f. Abfertigungen	S	17.187,54
	Zuweisung zur Rückstellung f. Pensionen	S	35.600,--
	Kosten des Aufsichtsrates	S	8.700,--
	Kosten der Hauptversammlung	S	59.625,89
			<hr/>
		S	759.078,43
1982	Vorstandsbezüge	S	634.565,--
	Gesetzl. Sozialaufwand	S	46.437,40
	Zuführung zur Rückstellung f. Abfertigungen	S	34.614,50
	Zuführung zur Rückstellung f. Pensionen	S	44.000,--
	Kosten des Aufsichtsrates	S	10.700,--
	Kosten der Hauptversammlung	S	31.805,90
	Berufliche Weiterbildung	S	11.050,--
			<hr/>
		S	813.172,80
1983	Vorstandsbezüge	S	660.105,--
	Gesetzl. Sozialaufwand	S	76.557,99
	Rückstellung f. Abfertigungen	S	9.910,--
	Zuführung zur Rückstellung f. Pensionen	S	52.572,--
	Kosten des Aufsichtsrates	S	40.872,20
	Kosten der Hauptversammlung	S	51.310,43
	Berufliche Weiterbildung	S	9.609,80
			<hr/>
		S	900.937,72

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten eine Entschädigung von S 700.-- pro Sitzung.

Die Kosten der Hauptversammlung bestehen ausschließlich aus Aufwendungen für Veröffentlichungen und den Honoraren der Notaren und Rechtsanwälte.

Von den 2 Vorstandsmitgliedern erhält nur das Vorstandsmitglied Dr. Kaltenböck ein Gehalt.

Der freiwillige Sozialaufwand des Vorstandes in den Jahren 1978 bis 1981 besteht ausschließlich aus Ausgaben für berufliche Weiterbildung und ist in den Jahren 1982 und 1983 auch so ausgewiesen.

Zu den Kosten der Organe kann zusammenfassend festgestellt werden, daß der Aufwand für Vorstand und Aufsichtsrat angemessen ist und zur wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung in einem angemessenen Verhältnis steht.

V. Grundstückskäufe

Der Landesrechnungshof hat stichprobenweise die Grundstückskäufe der letzten Jahre überprüft.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß der Erwerb der Grundstücke durch Einsatz von Eigenmittel der Bauvereinigung erfolgt ist.

Firmen des Baugewerbes sind als Vermittler bei Grundstückskäufen nicht aufgetreten.

VI. Feststellungen zur Buchführung

Die Abwicklung des Rechnungswesens erfolgt mit einer "Nixdorf" - EDV-Anlage.

Zum Prüfungszeitpunkt kann festgestellt werden, daß die Buchhaltung tagfertig ist.

Zur Buchführung ist weiters anzuführen, daß die Lohnverrechnung auf Grund der Anwendung des gleichen Kollektivvertrages von der VEW gegen Entgelt durchgeführt wird.

Zur EDV-Anlage, die im Jahre 1979 angeschafft wurde, hat der Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband im Zuge der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 1981 festgestellt:

"Die beabsichtigte Umstellung des gesamten Rechnungswesens auf eine bereits gekaufte EDV-Bildschirmanlage ist zum Prüfungszeitpunkt (Juli 1982) nur in einem sehr geringen Ausmaß geglückt.

Es werden lediglich 2 Wohnungseigentumsgemeinschaften über die EDV-Anlage abgewickelt, wobei auch in diesen Fällen parallel die alte Anlage verwendet wurde.

Der Vorstand hat offensichtlich bei der Auswahl seiner Vertragspartner keine "glückliche Hand" bewiesen und nicht mit der nötigen Sorgfalt sich vom Vorhandensein der gekauften Software überzeugt. Auch in weiterer Folge können keine ausreichenden Maßnahmen festgestellt werden, die die Firma Nixdorf auf Einhaltung des Vertrages veranlassen und einen sinnvollen Einsatz der bereits im Jahre 1979 gekauften Hardware und Software gewährleisten könnten.

Dadurch erwachsen der Berichtsgesellschaft Aufwendungen von rd. S 300.000,-- pro Anno, ohne eine entsprechende Gegenleistung zu erzielen."

Diese Kritik des Österr. Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband setzt sich auch in den Berichten für die Geschäftsjahre 1982 und 1983 fort. So wird z.B. für 1983 festgestellt, daß die eingesetzten Programme noch Unzulänglichkeiten aufweisen, die eine rationelle Bilanzerstellung sowie die Überprüfbarkeit der verbuchten Geschäftsfälle erschweren.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Bauvereinigung bemüht ist, für eine baldige klaglose Abwicklung des Rechnungswesens zu sorgen.

Positiv kann vermerkt werden, daß die Bauvereinigung trotz des Ankaufes der EDV-Anlage die Buchhaltung im ursprünglichen System weitergeführt hat, sodaß größere Rückstände im Rechnungswesen vermieden werden konnten.

VII. Feststellungen zur Behandlung von Anboten und Auftrags- vergaben

1. Arten der Vergabung

Die Förderungsrichtlinien sehen folgende Arten der Vergabung vor:

- * Vergabung im Wege öffentlicher Ausschreibung
- * Vergabung im Wege beschränkter Ausschreibung
- * freihändige Vergabung

Die stichprobenweise Überprüfung hat ergeben, daß die Bauvereinigung sich nicht immer an die diesbezüglichen Bestimmungen gehalten hat.

Beispiel:

Beschränkte Ausschreibung anstelle einer öffentlichen Ausschreibung

Die Förderungsrichtlinien sehen unter anderem eine beschränkte Ausschreibung vor, wenn der Gesamtwert der Leistung S 1,000.000,-- nicht übersteigt. Ansonsten ist eine öffentliche Ausschreibung durchzuführen.

Beim Bauvorhaben Kapfenberg, Schirmitzbühel, Nord, Heizungsanlage, betrug das Anbot des Billigstbieters bzw. der beauftragten Firma Hopf, Ges.m.b.H., S 2,364.962,50. Trotzdem wurde nur - zwar unter Einladung von 11 Firmen - eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt.

2. Eröffnung der Angebote

Die ÖNORM A 2050 sieht unter Punkt 4.22 eine Kennzeichnung der Angebote (z.B. Lochung) vor, damit ein nachträgliches Auswechseln einzelner Blätter feststellbar wäre. Die stichprobenweise Prüfung der Angebote hat ergeben, daß die Bauvereinigung die eingelangten Angebote nicht gekennzeichnet hat.

Auch sieht die ÖNORM A 2050 unter anderem vor, daß in der über die Angebotsöffnung aufzunehmenden Niederschrift auch Beginn und Ende der Eröffnung und die Namen der Anwesenden einzutragen sind.

Hiezu muß festgestellt werden, daß diese Angaben nicht immer aufscheinen.

Der Landesrechnungshof mußte auch feststellen, daß die Bauvereinigung über das Angebotprüfungsergebnis keine eigene Niederschrift jeweils aufgenommen hat, sondern nachträglich die geprüften Angebotssummen in die Anbieteröffnungsniederschrift einträgt. Hiezu wird festgestellt, daß das Anbieteröffnungsprotokoll das Ergebnis der Anbieteröffnung und das Angebotprüfungsprotokoll das Ergebnis der Angebotprüfung darlegen soll. Eine Vermengung beider, zu verschiedener Zeit stattfindender Vorgänge sollte vermieden werden.

Mit 19. Mai 1984 sind neue Förderungsrichtlinien in Kraft getreten, die die Einhaltung entsprechender Formvorschriften nunmehr zwingend vorschreiben. Es kann daher erwartet werden, daß in Zukunft dieser Bereich transparenter wird.

3. Aufbewahrung von Schriftstücken bzw. Unterlagen im Rahmen der Abwicklung von Bauvorhaben

Bei der Prüfung gemeinnütziger Bauvereinigen mußte der Landesrechnungshof eine unterschiedliche Vorgangsweise der einzelnen Bauvereinigen hinsichtlich der Zeitdauer der Aufbewahrung von Schriftstücken bzw. von Unterlagen feststellen. Einzelne Bauvereinigen bewahren sämtliche Unterlagen über einen längeren Zeitraum auf, andere wiederum vernichten z.B. ~~sämtliche~~ sämtliche Unterlagen mit Ausnahme des Angebotes des Bestbieters nach Zustimmung zum Vergabevorschlag durch die Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung.

Auch bei der Prüfung der "GEMYSAG" mußte der Landesrechnungshof feststellen, daß nicht mehr alle Angebote, die sich auf Bauvorhaben der letzten 2 - 4 Jahre beziehen, vorhanden sind.

Beispielsweise waren bei der im November 1984 durchgeführten Prüfung folgende Unterlagen über das Bauvorhaben Kapfenberg, Schirmitzbühel, nicht mehr vorhanden.

Bauvorhaben Kapfenberg, Schirmitzbühel, Nord

* Angebote Heizung/Sanitär

Anbeteröffnung: 12. Jänner 1982

Angebote der nicht beauftragten Firmen sind nicht mehr vorhanden.

* Angebote Elektroinstallation

Anbot der Fa. Hirschmanner vom 15. September 1980 ist nicht mehr vorhanden.

Ein nachträglicher Angebotsvergleich bzw. ein Nachvollziehen der Angebotsprüfung ist daher in diesen Fällen nicht mehr möglich.

Die einschlägige Bestimmung im HGB lautet:

§ 44 HGB: (1) Die Kaufleute sind verpflichtet, ihre Handelsbücher bis zum Ablaufe von sieben Jahren, von dem Tage der darin vorgenommenen letzten Eintragung an gerechnet, aufzubewahren.

(2) Dasselbe gilt in Ansehung der empfangenen Handelsbriefe und der Abschriften der abgesendeten Handelsbriefe sowie in Ansehung der Inventare und Bilanzen.

Gemäß Art. I Abs. 3 Satz 1, BGBI. 1964/196, läuft die Frist von 7 Jahren vom Schluß des Kalenderjahres, für das die letzte Eintragung vorgenommen oder in dem der Handelsbrief empfangen oder abgesandt wurde. Eine nähere Bestimmung dessen, was eigentlich der Aufbewahrungspflicht unterliegt, wurde nicht getroffen.

Auch enthalten die handelsrechtlichen Nebengesetze, wie Ges.mBHG, GenG, AktG, keine besonderen Vorschriften über die Aufbewahrungspflicht.

Der Landesrechnungshof hat daher zur Abklärung dieser Fragen von Dr. Gunter Nitsche, Univ.Dozent am Institut für Handels- und Wertpapierrecht an der Universität Graz, ein Rechtsgutachten eingeholt.

Univ.Dozent Dr. Nitsche stellt zu diesem Fragenkomplex zusammenfassend fest:

1) Die handelsrechtlichen Vorschriften über die Buchführungs- und Aufbewahrungspflicht (§§ 38 - 47 HGB) sind öffentlich-rechtlicher Natur und durchwegs zwingend.

2) Die §§ 38 - 47 HGB dienen vorrangig öffentlichem Interesse. Im Vordergrund steht der Schutz des Dritten, zu dem der Kaufmann in rechtsgeschäftliche Beziehungen tritt. Dem

Gesetzgeber lag es fern, dem Kaufmann die Pflicht zur Buchführung und Aufbewahrung zu seinem eigenen Wohl aufzuerlegen. Dieser Umstand hat für die Frage, in wessen Interesse die Bestimmungen im Zweifel auszulegen sind, Bedeutung.

3) Die "Handelsbriefe" sind mit "Geschäftskorrespondenz" gleichzusetzen. Es ist nicht erforderlich, daß sie sich auf einen Vertrag beziehen. Es genügt, daß sie ein auch nur einseitiges Rechtsgeschäft betreffen.

4) Die "Geschäftskorrespondenz" ist vollständig zu archivieren. Ausgenommen sind bloß Postwurfsendungen, Drucksachen, unaufgefordert zugewandene Werbeprospekte, Glückwunschsreiben oä.

5) Angebote Dritter betreffen stets ein kaufmännisches Rechtsgeschäft. Sie sind immer aufzubewahren, gleichgültig, ob sie angenommen wurden oder nicht. Dies gilt auch für den bezugnehmenden Schriftverkehr.

6) Die Aufzählung in § 44 HGB ist nicht taxativ, sondern gegebenenfalls durch andere Gruppen von Schriftstücken, deren Aufbewahrung durch die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung geboten sein kann, zu erweitern. Als Folge der Heranziehung abgabenrechtlicher Vorschriften zur Interpretation der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sind auch Belege aufzubewahren.

Unter Bedachtnahme auf dieses Rechtsgutachten und die Notwendigkeit, Prüfungen möglichst umfassend vornehmen zu können - was das Vorhandensein aller Unterlagen voraussetzt - ist der Landesrechnungsof an die Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung als Aufsichtsbehörde für die in der Steiermark ihren Sitz habenden gemeinnützigen Bauvereinigungen mit dem Ersuchen herangetreten, für eine einheitliche Vorgangsweise bezüglich der Aufbewahrungspflicht von Schriftstücken Sorge zu tragen.

4. Verhandlung mit Bietern

Der stichprobenweise Vergleich der geprüften Anbot-
ergebnisse mit den Auftragsvergaben hat ergeben, daß die Bau-
vereinigung nach der Anboteröffnung mit einzelnen Firmen Ab-
sprachen über Preisnachlässe geführt hat.

Im folgenden werden einige Beispiele angeführt:

Bauvorhaben Kapfenberg - Schirmitzbühel Nord, Wohnblock C

Anbote Elektroinstallationsarbeiten

Anboteröffnung: 15. September 1980

Reihung nach Anbotprüfung: (siehe Beilage 1)

1. Elektro-Loibner	S 1,006.717,50
2. Stadtwerke Kapfenberg	S 1,086.262,50
3. Fa. Hirschmanner	S 1,206.650,70

Die Fa. Hirschmanner gewährte sodann nachträglich einen Preis-
nachlaß von 10 %, sodaß die neue Anbotsumme S 1,085.985,63 be-
trug. Trotzdem lag die Fa. Hirschmanner mit ihrem Anbot noch
immer um S 79.268,-- über dem Anbot der Fa. Elektro-Loibner.

Mit Auftragschreiben vom 15. Mai 1981 (Beilage 2)
erging der Auftrag an die Fa. Hirschmanner, Kapfenberg, unter
Zugrundelegung des Angebotes des Billigstbieters, der Fa. Elektro-
Loibner.

Der nachträgliche Preisnachlaß der Fa. Hirschmanner
auf ihre ursprüngliche Anbotsumme betrug ca. 16,5%. Wie aus dem
Auftragschreiben ersichtlich ist, hat die Fa. Hirschmanner auf
Grund einer am 27. April 1981 stattgefundenen Besprechung einen

weiteren Nachlaß von 4 %, bezogen auf die Anbotsumme des Billigstbieters gewährt. Der Gesamtnachlaß der Fa. Hirschmanner betrug somit insgesamt ca. 20,5 %.

Man könnte nun auf dem Standpunkt stehen, daß durch diese Vorgangsweise zwar eine Verletzung des Grundsatzes der gleichmäßigen Behandlung aller Bieter gegeben ist, eine Schädigung der Wohnungswerber jedoch nicht vorliegt, da der Auftrag zum Preis des Billigstbieters bzw. sogar darunter vergeben wurde. Skepsis ist jedoch angebracht. Was soll man nämlich grundsätzlich von Anboten halten, wenn die anbietende Firma nachträglich - wie im Gegenstande - 20,5 % Preisnachlaß einräumen kann? Angebote dieser Art können nicht unter Konkurrenzdruck - wie es ja Sinn einer Ausschreibung ist - zustande gekommen sein. Auch ist es naheliegend, daß die Firmen insbesondere durch

* Nachtragsangebote oder

* Minderung der Qualität der Leistung

diese nachträglichen Nachlässe wieder wettzumachen trachten.

Im gegenständlichen Fall kam die beauftragte Fa. Hirschmanner in Termenschwierigkeiten. Die "Gemysag" mußte aus diesem Grund den Großteil der Arbeiten erst wieder an den ursprünglichen Billigstbieter, die Fa. Elektro-Loibner (siehe Beilage 3), vergeben.

Die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien sehen nunmehr vor, daß während des Vergabungsverfahrens mit einem Bieter grundsätzlich nicht verhandelt werden darf. Durch dieses Verhandlungsverbot ist die gleiche Behandlung aller Bieter gewährleistet.

Bauvorhaben Kapfenberg - Schirmitzbühel-Nord, Wohnblock B und C

Anbote Sanitärinstallationen

Anboteröffnung: 12. Jänner 1982 (siehe Beilage 4)

Reihung nach Anbotprüfung: (laut Protokoll)

1. Fa. Belzl	S 1,782.334,--
2. Fa. Hilscher/Hanseli	S 1,893.143,50
3. Fa. Steinbachner	S 1,949.138,80
4. Fa. Kneihsl	S 2,282.935,60

Mit Auftragschreiben vom 31. März 1982 (Beilage 5) erging der Auftrag an die Fa. Kneihsl mit der Auftragssumme von S 2,282.935,60.

Im gegenständlichen Fall erging der Auftrag nicht an den Billigstbieter und auch nicht zum Preis des Billigstbieters. Eine nähere Prüfung war nicht möglich, da die Angebote der nicht beauftragten Firmen im Zeitpunkt der Prüfung (November 1984) nicht mehr vorhanden waren.

Wie bereits eingangs ausgeführt, bezieht sich die gegenständliche Prüfung an sich nur auf ausgewählte Bereiche aus dem Rechnungswesen. Ob daher weitere Verletzungen der ÖNORMEN und der Förderungsrichtlinien im bautechnischen Bereich - von der Planung über Bauabwicklung bis zur Endabrechnung - allenfalls vorliegen, wurde nicht geprüft, sondern bleibt dies einer künftigen, den bautechnischen Bereich umfassenden Prüfung vorbehalten.

VIII. Erträge aus Skonti

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1978 bis 1983 Skontierträge in folgender Höhe erzielt:

1978	S	113.289,76
1979	S	489.702,35
1980	S	490.176,85
1981	S	393.793,09
1982	S	424.076,99
1983	S	429.266,79

Der Landesrechnungshof hat wiederholt auf die Problematik aufmerksam gemacht, daß es für den Bereich der Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen keine eindeutige Regelung bezüglich der Skonti gibt.

Durch die neuen Förderungsrichtlinien, die mit 19. Mai 1984 in Kraft getreten sind, ist gewährleistet, daß in Zukunft Skonti in jedem Fall als kostenmindernd zu berücksichtigen sind und nicht als Ertrag vereinnahmt werden dürfen.

Die geprüfte Bauvereinigung hat ab Mitte 1982 von sich aus auf die Vereinnahmung der Skonti bei Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen verzichtet und betreffen die ausgewiesenen Skontoerlöse 1983 zum Großteil Nachlässe bei Großinstandsetzungen.

In den mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen Förderungsrichtlinien ist zum Bereich Skonti angeführt:

"Der Förderungswerber ist entsprechend seiner grundsätzlichen Aufgabe, den Interessen der Wohnungswerber bestmöglich nachzukommen, verpflichtet, anlässlich der Abwicklung des Bauvorhabens Skonti zu erzielen. Zur Erfüllung dieser Verpflichtung ist in erster Linie rechtzeitig um die Auszahlung des Förderungsdarlehens anzuschreiben bzw. sind auch Eigenmittel der Bauvereinigung und unter der Voraussetzung, daß dies für

die Wohnungswerber einen Vorteil darstellt, Kredite einzusetzen. Die Skonti sind jedenfalls als kostenmindernd zu berücksichtigen und dürfen nicht als Ertrag vereinnahmt werden."

Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß es sich bei der Durchführung einer Großinstandsetzung ebenfalls um ein Bauvorhaben handelt und wären daher in Zukunft auch die bei Großinstandsetzungen erzielten Skonti kostenmindernd zu berücksichtigen.

IX. Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrückstellung

Die Instandhaltungsrücklage dient der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Gemäß § 16 Abs. 2 WEG 1975 ist die Rücklage als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer zu verwalten, gesondert zu verwahren und fruchbringend anzulegen. Sie darf nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten und zur Abstattung eines zu ihrer Deckung aufgenommenen Darlehens verwendet und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden. Das Gesetz erklärt die Rücklage zum Eigentum der jeweiligen Miteigentümer.

Die Bauvereinigung ist dieser Bestimmung nachgekommen und wurden für alle ins Eigentum übertragenen Objekte Sparbücher angelegt.

Im Zuge der Überprüfung der Entwicklung des Sparbuches für die Hausgemeinschaft Grazerstraße 60 konnte festgestellt werden, daß die Bauvereinigung folgende Vorgangsweise gewählt hat:

- * Die Entgelte werden auf ein eigenes Girokonto eingezahlt.
- * Die Instandhaltungsrücklage wird am Jahresende vom Girokonto auf das Sparbuch umgebucht.
- * Allfällige auf dem Girokonto anfallende Zinsen werden ebenfalls auf das Sparbuch am Jahresende umgebucht.
- * Anfallende Instandhaltungsrechnungen werden während des Jahres vom Girokonto bezahlt.
- * Die Berücksichtigung der Instandhaltungsrechnungen auf dem Sparbuch erfolgt ebenfalls erst am Jahresende.

Außerdem konnte festgestellt werden, daß die Bauvereinigung im Zuge der Betriebskostenabrechnung den Stand der Instandhaltungsrechnung mit Stichtag jeweils 31. Dezember zwar ausweist, die Entwicklung dieser Rücklage (Entnahmen, Zinsen etc.) aber nicht detailliert darstellt.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes wäre es richtig, eine monatliche Überweisung der Instandhaltungsrücklage auf das Sparbuch vorzunehmen und sollten die anfallenden Instandhaltungsrechnungen ebenfalls laufend vom Sparbuch bezahlt werden.

Dies auch deshalb, da üblicherweise auf einem Sparbuch höhere Zinsen zu erzielen sind als auf einem Girokonto.

Außerdem wäre der Forderung des Gesetzgebers nach dem Eigentumscharakter der Instandhaltungsrücklage durch eine solche Vorgangsweise eindeutig Rechnung getragen.

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14(1) Ziffer 5 WGG 1979 normiert, daß bei der Berechnung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ein angemessener Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen geringeren Umfanges angerechnet werden darf. Dieser Betrag darf derzeit jährlich S 25.-- pro Quadratmeter Nutzfläche nicht übersteigen. Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31. Dezember 1983

S 22,885.343,97

X. Betriebskostenabrechnung

Eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung sollte nach gültiger Rechtssprechung möglichst detailliert dargestellt werden.

Grundsteuer, Kanalgebühren, Müllabfuhrkosten, Wasserbezugsgebühren, Hausbeleuchtung, Rauchfangkehrerkosten, Versicherungsprämien, Hausbesorgerentgelt usw. sind z.B. einzeln und unter Angabe der Belege auszuweisen.

Von besonderer Wichtigkeit sind ferner die ziffernmäßige Ausweisung der Darlehenstilgung (Kapital und Zinsen) und der zum Stichtag noch aushaftenden Restdarlehensschuld, der Rücklage und ihrer Zinsenerträge und der Verwaltungskosten sowie etwaiger Liegenschaftserträge.

Bei der Überprüfung der Betriebskostenabrechnung für das Objekt Grazerstraße 60, das zweckmäßigerweise auch für die Prüfung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage herangezogen wurde, konnte festgestellt werden, daß die geforderte möglichst gegliederte Ausweisung der Betriebskosten weitestgehend gegeben ist.

Die aushaftende Restdarlehensschuld fehlt aber in der vorgelegten Abrechnung für das Jahr 1983.

Ebenso ist die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, wie schon vorher erwähnt, nicht ausreichend dargestellt.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß diesen Erfordernissen in Zukunft Rechnung getragen wird, um eine in allen Punkten einwandfreie Betriebskostenabrechnung vorlegen zu können.

XI. Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben

Seit 1. September 1981 sind die Bauvereinigungen dazu verhalten, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen. Diese Bestimmung soll gewährleisten, jederzeit einen genauen Überblick über die Baukosten zu haben.

Die geprüfte Bauvereinigung ist dieser Verpflichtung nur verspätet nachgekommen.

Für sämtliche neueren Bauvorhaben wurden aber gesonderte Bankkonten angelegt, wobei positiv hervorzuheben ist, daß die Bauvereinigung bemüht ist, durch Eigenmittleinsatz Überziehungen dieser Konten weitestgehend zu vermeiden.

XII. Versicherungen

Die Bauvereinigung schließt den Großteil der Versicherungen mit dem "Montanverein" ab. Der Grund dafür ist, daß die Muttergesellschaft VEW Vereinsträger dieses Versicherungsvereines ist.

Für Bauten, die nicht für Arbeitnehmer der VEW errichtet werden, tätigt die Bauvereinigung auch Versicherungsabschlüsse mit anderen Anstalten, wobei die Auswahl der Versicherung in Einzelfällen durch die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen eben dieser Anstalt begründet ist.

Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß es auch für Versicherungsabschlüsse wichtig ist, mehrere Angebote einzuholen, um einen günstigen Abschluß zu erreichen.

In bezug auf die geprüfte Bauvereinigung wurde von der Geschäftsführung versichert, daß ein Abschluß beim "Montanverein" auf jeden Fall die kostengünstigste Variante bedeutet.

Der Landesrechnungshof empfiehlt aber trotzdem, schon um eine leichtere Überprüfbarkeit dieser Behauptung zu gewährleisten, in Zukunft Vergleichsanbote einzuholen.

XIII. Wirtschaftliche Lage

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1978 bis 1983 folgende Gewinne ausgewiesen:

1978	S	55.420,38
1979	S	97.566,09
1980	S	80.599,29
1981	S	24.447,10
1982	S	43.712,91
1983	S	80.246,70

Die Bauvereinigung nimmt vor Ausweisung des Reingewinnes für die einzelnen Geschäftsjahre vorbilanzliche Zuweisungen zur "Freien Rücklage" vor. Der in den einzelnen Jahren ausgewiesene Erfolg ist um folgende Beträge zu erhöhen:

1978	S	400.000.--
1979	S	4,400.000.--
1980	S	10,600.000.--
1981	S	8,000.000.--
1982	S	8,450.000.--
1983	S	6,100.000.--

Der echte Erfolg für die einzelnen Jahre ist daher durch den ausgewiesenen Gewinn laut Bilanz vermehrt um die Zuweisungen zur "Freien Rücklage" zu ersehen.

Eine Aufteilung der Gewinne in ordentliche und außerordentliche Gebarung zeigt folgendes Bild:

1978	ordentliche Gebarung	S	2,368.944,98
	außerordentliche Gebarung	- S	1,913.524,60
			<hr/>
		S	455.420,38
	- vorbilanzliche Zuweisung	S	400.000.--
			<hr/>
		S	55.420,38
1979	ordentliche Gebarung	S	2,792.047,68
	außerordentliche Gebarung	S	1,705.518,41
			<hr/>
		S	4,497.566,09
	- vorbilanzliche Zuweisung	S	4,400.000.--
			<hr/>
		S	97.566,09
1980	ordentliche Gebarung	S	1,953.529,56
	außerordentliche Gebarung	S	8,727.069,73
			<hr/>
		S	10,680.599,29
	- vorbilanzliche Zuweisung	S	10,600.000.--
			<hr/>
		S	80.599,29
1981	ordentliche Gebarung	S	3,012.360,71
	außerordentliche Gebarung	S	5,012.086,36
			<hr/>
		S	8,024.447,07
	- vorbilanzliche Zuweisung	S	8,000.000.--
			<hr/>
		S	24.447,07

1982	ordentliche Gebarung	S	3,316.273,94
	außerordentliche Gebarung	S	5,177.438,97
			<hr/>
		S	8,493.712,91
	- vorbilanzliche Zuweisung	S	8,450.000.--
			<hr/>
		S	43.712,91
1983	ordentliche Gebarung	S	3,135.000,42
	außerordentliche Gebarung	S	3,045.246,28
			<hr/>
		S	6,180.246,70
	- vorbilanzliche Zuweisung	S	6,100.000.--
			<hr/>
		S	80.246,70

In der ordentlichen Gebarung sind die Erlöse aus den aktivierten Verwaltungskosten, die Mietenentgelte und die Erträge aus der Betreuungstätigkeit - vermindert um den Personalaufwand, die Kosten der Organe, dem 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 daher Geschäftsfälle erfaßt, die mit der Verwaltungs- und Bautätigkeit einer Bauvereinigung in keinem ursächlichen Zusammenhang stehen.

In diesem Gebarungsbereich sind 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 Wertberichtigung, Ausbuchungen von Forderungen udgl. erfaßt.

Die Gegenüberstellung der beiden Gebarungsbe-

reiche zeigt, daß - abgesehen vom Jahre 1978 - in beiden Bereichen positive Ergebnisse erzielt wurden.

Der Verlust in der außerordentlichen Gebarung im Jahre 1978 ist auf die Aufstockung der Pensionsrückstellung und der dadurch notwendigen Aufzinsung entstanden.

Die geprüfte Bauvereinigung besitzt einen großen Althausbestand und wurde daher in den letzten Jahren vermehrt versucht, durch Großinstandsetzungen zeitgemäßen Wohnkomfort zu erreichen. Das Volumen dieser Verbesserungsarbeiten betrug z.B. für das Jahr 1983 rd. 43 Mio.S.

Außerdem werden von der Bauvereinigung auch Arbeiter, eine sogenannte Regietruppe, beschäftigt, die Reparaturarbeiten kostengünstig durchführen soll.

Die Kosten dieser Regietruppe werden von der Bauvereinigung so kalkuliert, daß dem Aufwand, der der Bauvereinigung durch die Beschäftigung entsteht, in gleicher Höhe Einnahmen gegenüberstehen. Vor Inangriffnahme von Reparaturarbeiten größeren Umfangs werden Vergleichsanbote anderer Firmen eingeholt und den Kosten des hauseigenen Personals gegenübergestellt und kommt die kostengünstigste Variante zur Ausführung.

Eine weitere Besonderheit bei der geprüften Bauvereinigung besteht darin, daß die Mietzinsvorschreibungen durch eine Betriebsvereinbarung, abgeschlossen zwischen VEW, GEMYSAG und dem Betriebsrat, vorgegeben sind.

In dieser Betriebsvereinbarung ist vor allem festgehalten, daß die VEW der Bauvereinigung die Differenz zwischen den Mieten, die nach dieser Vereinbarung von den begünstigten Personen eingehoben werden, und dem kostendeckenden Mietzins nach den für gemeinnützige Wohnungsunternehmungen geltenden gesetzlichen Bestimmungen bezahlt. Diese Differenz wird von der Bauvereinigung am Ende jeden Kalenderjahres der VEW in Rechnung gestellt.

Während des Jahres leistet die VEW auf diese Differenz vierteljährlich im nachhinein Akontozahlungen, denen die Zahlen des Vorjahres zugrunde gelegt werden.

Diese Regelung bedeutet für die Bauvereinigung, daß ihre Liquidität in großem Ausmaß von der Konzernmutter VEW abhängig ist.

In der außerordentlichen Gebarung ist hervorstechend, daß bedeutende Erlöse durch Grundstücksverkäufe erzielt werden. Der Grund dafür ist, daß die Bauvereinigung bemüht ist, den großen Althausbestand, der für die Genossenschaft vermehrt Kosten verursacht, durch Abverkäufe zu verringern.

Ein weiteres Kriterium der außerordentlichen Gebarung ist die Zinsen- und Skontiverrechnung und konnten in diesem Bereich folgende Erlöse erzielt werden:

1978	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S	106.498,37
	Skonti	S	113.289,76
			<hr/>
		S	219.788,13
1979	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S	582.780,49
	sonstige Zinsen	S	74.542,46
	aktivierte Eigenmittelzinsen	S	340.666,07
	Skonti	S	489.702,35
			<hr/>
		S	1,487.691,07

1980	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S	34.487,28
	Kapitalerträge aus Guthaben bei Konzerngesellschaften	S	493.415,05
	aktivierte Eigenmittelzinsen	S	57.375,93
	sonstige Zinsen	S	571.--
	Skonti	S	490.176,85
			<hr/>
		S	1.076.026,11

1981	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S	110.147,91
	Kapitalerträge aus Guthaben bei Konzerngesellschaften	S	1.770.351.--
	aktivierte Eigenmittelzinsen	S	133.423,93
	Skonti	S	393.793,09
			<hr/>
		S	2.407.715,93

1982	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S	98.460,74
	Kapitalerträge aus Guthaben bei Konzerngesellschaften	S	1.383.410.--
	aktivierte Eigenmittelzinsen	S	1.193.345.--
	sonstige Zinsen	S	7.017.--
	Skonti	S	424.076,99
			<hr/>
		S	3.106.309,73

1983	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S	200.675,95
	Kapitalerträge aus Guthaben bei Konzerngesellschaften	S	717.915.--
	aktivierte Eigenmittelzinsen	S	801.007,20
	sonstige Zinsen	S	4.558,63
	Skonti	S	429.266,79
			<hr/>
		S	2.153.423,57

Aus dieser Aufstellung ist zu ersehen, daß in Zukunft die außerordentliche Gebarung durch die Verpflichtung zur Weitergabe von Skonti nicht entscheidend beeinflußt werden wird. Außerdem kann festgestellt werden, daß die Bauvereinigung, wie aus den erzielten Eigenmittelzinsen ersichtlich, ihre Mittel nach den Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zweckentsprechend und bauverbilligend einsetzt.

Zusammenfassend kann zur wirtschaftlichen Lage davon ausgegangen werden, daß das Konzept der Geschäftsführung, im Althausbestand praktisch eine Strukturbereinigung durchzuführen und vermehrt Aktivitäten in Richtung Großstandsetzungen sowie seit kurzem auch in die Errichtung von Eigentumswohnbauten zu setzen, richtig ist.

Eine solche Geschäftspolitik wird der Bauvereinigung auf längere Sicht auch dazu verhelfen, die Abhängigkeit in der Liquidität von der Muttergesellschaft VEW zu verringern.

In diesem Zusammenhang muß aber ausdrücklich festgehalten werden, daß die VEW ihrer in der erwähnten Betriebsvereinbarung übernommenen Verpflichtung stets klaglos nachgekommen ist.

Es kann daher festgestellt werden, daß die Vermögens- und Kapitallage der Bauvereinigung zum Stichtag 31. Dezember 1983 geordnet und gesichert und auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war.

XIV. Schlußbemerkungen

Der Landesrechnungshof hat im Zuge der Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen gemeinnütziger Bauvereinigungen bei der "Gemeinnützigen Mürz-Ybbs-Siedlungs-Aktiengesellschaft" eine Einschau durchgeführt, wobei auch stichprobenweise die Behandlung von Anboten und die Auftragsvergaben in die Prüfung einbezogen wurden.

Die Prüfung erbrachte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

GRUNDSÄTZLICHES

Die Gesellschaft wurde 1938 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"Gemeinnützige Mürz-Ybbs-Siedlungsaktiengesellschaft" und hat ihren Sitz in 8605 Kapfenberg, Haubergerstraße 39.

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf die Bundesländer Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark und Wien.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 2,500.000,--.

<u>Gesellschafter</u>	<u>Sacheinlage</u>	<u>Bareinlage</u>
Vereinigte Edelstahlwerke AG. (VEW)	1,800.000,--	500.000,--
Gebrüder Böhler & Co. AG, Wallisellen (Schweiz)	200.000,--	-

VORSTAND, AUFSICHTSRAT, HAUPTVERSAMMLUNG

Die Gesellschaft hat 2 Vorstandsmitglieder, und zwar Dir. Dr. Josef Kaltenböck und Dir. Dkfm. Josef Dunkl.

Gemäß der Satzung hat der Aufsichtsrat mindestens dreimal im Jahr Sitzungen abzuhalten. Diese Mindestzahl an Sitzungen wurde in den letzten Jahren nicht immer erreicht.

Die Hauptversammlung, die mindestens einmal in den ersten 8 Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden hat, wurde in den letzten Jahren verspätet abgehalten.

REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Hiezu kann festgestellt werden, daß die Ausgaben für diese Bereiche nicht überhöht sind und den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.

PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Die Angemessenheit des Personalaufwandes bestimmt sich gemäß § 23 WGG 1979 nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit, wobei ein vorrangiges Beurteilungskriterium eines eventuellen unangemessen hohen Aufwandes die Wirtschaftlichkeit in den einzelnen Geschäftsbereichen ist.

Der Landesrechnungshof kann dazu feststellen, daß die Bauvereinigung in den letzten Jahren in sämtlichen Gebahrungsbereichen Gewinne erzielt hat. Der Personalaufwand ist nicht überhöht und entspricht den Grundsätzen des WGG 1979.

Zu den Kosten der Organe kann zusammenfassend festgestellt werden, daß der Aufwand für Vorstand und Aufsichtsrat angemessen ist und zur wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung in einem angemessenen Verhältnis steht.

GRUNDSTÜCKSKÄUFE

Der Erwerb der Grundstücke ist durch Einsatz der Eigenmittel der Bauvereinigung erfolgt.

Firmen des Baugewerbes sind als Vermittler bei Grundstückskäufen nicht aufgetreten.

FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Abwicklung des Rechnungswesens erfolgt mit einer "Nixdorf"-EDV-Anlage.

Die Umstellung auf elektronische Datenverarbeitung, welche 1979 begonnen wurde, war mit Schwierigkeiten verbunden, da die eingesetzten Programme Unzulänglichkeiten aufwiesen.

Da die Bauvereinigung trotz Umstellung auf EDV parallel dazu die Buchhaltung im ursprünglichen System weitergeführt hat, sind trotz anfänglicher Umstellungsschwierigkeiten keine Rückstände im Rechnungswesen entstanden.

Zum Prüfungszeitpunkt konnte festgestellt werden, daß die Buchhaltung praktisch tagfertig ist.

FESTSTELLUNGEN ZUR BEHANDLUNG VON ANBOTEN UND AUFTRAGSVERGABEN

1. Arten der Vergabung

Die Förderungsrichtlinien sehen folgende Arten der Vergabung vor:

- * Vergabung im Wege öffentlicher Ausschreibung
- * Vergabung im Wege beschränkter Ausschreibung
- * Freihändige Vergabung

Die stichprobenweise Überprüfung hat ergeben, daß die Bauvereinigung sich nicht immer an die diesbezüglichen Bestimmungen gehalten hat (Beispiel siehe Berichtsteil VII./1).

2. Eröffnung der Angebote

Die ÖNORM A 2050 sieht unter Punkt 4.22 eine Kennzeichnung der Angebote (z.B. Lochung) vor, damit ein nachträgliches Auswechseln einzelner Blätter feststellbar wäre. Die stichprobenweise Prüfung der Angebote hat ergeben, daß die Bauvereinigung die eingelangten Angebote nicht gekennzeichnet hat.

Auch sieht die ÖNORM A 2050 unter anderem vor, daß in der über die Angebotsöffnung aufzunehmenden Niederschrift auch Beginn und Ende der Eröffnung und die Namen der Anwesenden einzutragen sind.

Hiezu muß festgestellt werden, daß diese Angaben nicht immer aufscheinen.

Mit 19. Mai 1984 sind neue Förderungsrichtlinien in Kraft getreten, die die Einhaltung entsprechender Formvorschriften nunmehr zwingend vorschreiben. Es kann daher erwartet werden, daß in Zukunft dieser Bereich transparenter wird.

3. Aufbewahrung von Schriftstücken bzw. Unterlagen im Rahmen der Abwicklung von Bauvorhaben

Bei der Prüfung gemeinnütziger Bauvereinigungen mußte der Landesrechnungshof eine unterschiedliche Vorgangsweise der einzelnen Bauvereinigungen hinsichtlich der Zeitdauer der Aufbewahrung von Schriftstücken bzw. von Unterlagen feststellen. Einzelne Bauvereinigungen bewahren sämtliche Unterlagen über einen längeren Zeitraum auf, andere wiederum vernichten z.B. sämtliche Unterlagen mit Ausnahme des Angebotes des Bestbieters nach Zustimmung zum Vergabevorschlag durch die Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung.

Auch bei der Prüfung der "GEMYSAG" mußte der Landesrechnungshof feststellen, daß nicht mehr alle Angebote, die sich auf Bauvorhaben der letzten 2 - 4 Jahre beziehen, vorhanden sind.

Ein nachträglicher Angebotsvergleich bzw. ein Nachvollziehen der Angebotsprüfung ist daher in diesen Fällen nicht mehr möglich.

Die einschlägige Bestimmung im HGB lautet:

- § 44 HGB: (1) Die Kaufleute sind verpflichtet, ihre Handelsbücher bis zum Ablaufe von sieben Jahren, von dem Tage der darin vorgenommenen Eintragung an gerechnet, aufzubewahren.
- (2) Dasselbe gilt in Ansehung der empfangenen Handelsbriefe und der Abschriften der abgesendeten Handelsbriefe sowie in Ansehung der Inventare und Bilanzen.

Gemäß Art. I Abs. 3 Satz 1, BGBl.Nr. 1964/196, läuft die Frist von 7 Jahren vom Schluß des Kalenderjahres, für das die letzte Eintragung vorgenommen oder in dem der Handelsbrief empfangen oder abgesandt wurde. Eine nähere Bestimmung dessen, was eigentlich der Aufbewahrungspflicht unterliegt, wurde nicht getroffen.

Auch enthalten die handelsrechtlichen Nebengesetze, wie Ges.mBHG, GenG, AktG, keine besonderen Vorschriften über die Aufbewahrungspflicht.

Der Landesrechnungshof hat daher zur Abklärung dieser Fragen von Dr. Gunter Nitsche, Univ.Dozent am Institut für Handels- und Wertpapierrecht an der Universität Graz, ein Rechtsgutachten eingeholt.

Dozent Dr. Nitsche stellt in seinem Gutachten unter anderem fest, daß Angebote Dritter stets ein kaufmännisches Rechtsgeschäft betreffen und immer aufzubewahren sind, gleichgültig, ob sie angenommen wurden oder nicht. Dies gilt auch für den bezugnehmenden Schriftverkehr (im Detail siehe Berichtsteil VII/3.).

Unter Bedachtnahme auf dieses Rechtsgutachten und Notwendigkeit, Prüfungen möglichst umfassend vornehmen zu können - was das Vorhandensein aller Unterlagen voraussetzt - ist der Landesrechnungshof an die Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung als Aufsichtsbehörde für die in der Steiermark ihren Sitz habenden gemeinnützigen Bauvereinigungen mit dem Ersuchen herangetreten, für eine einheitliche Vorgangsweise bezüglich der Aufbewahrungspflicht von Schriftstücken Sorge zu tragen.

4. Verhandlung mit Bietern

Der stichprobenweise Vergleich der geprüften Anbot-
ergebnisse mit den Auftragsvergaben hat ergeben, daß die Bauver-
einigung nach der Anboteröffnung mit einzelnen Firmen Abspra-
chen über Preisnachlässe geführt hat.

Im folgenden werden einige Beispiele angeführt:

Bauvorhaben Kapfenberg - Schirmitzbühne Nord, Wohnblock C

Anbot Elektroinstallationsarbeiten

Anboteröffnung: 15. September 1980

Reihung nach Anbotprüfung: (siehe Beilage 1)

1. Elektro-Loibner	S 1,006.717,50
2. Stadtwerke Kapfenberg	S 1,086.262,50
3. Fa. Hirschmanner	S 1,206.650,70

Die Firma Hirschmanner gewährte sodann nachträglich
einen Preisnachlaß von 10 %, sodaß die neue Anbotsumme S 1,085.985,63
betrug. Trotzdem lag die Fa. Hirschmanner mit ihrem Anbot noch
immer um S 79.268.-- über dem Anbot der Fa. Elektro-Loibner.

Mit Auftragschreiben vom 15. Mai 1981 (Beilage 2)
erging der Auftrag an die Fa. Hirschmanner, Kapfenberg, unter Zu-
grundelegung des Angebotes des Billigstbieters, der Fa. Elektro-
Loibner.

Der nachträgliche Preisnachlaß der Fa. Hirschmanner
auf ihre ursprüngliche Anbotsumme betrug ca. 16,5 %. Wie aus dem
Auftragschreiben ersichtlich ist, hat die Fa. Hirschmanner auf
Grund einer am 27. April 1981 stattgefundenen Besprechung einen

weiteren Nachlaß von 4 %, bezogen auf die Anbotsumme des Billigstbieters gewährt. Der Gesamtnachlaß der Fa. Hirschmanner betrug somit insgesamt ca. 20,5 %.

Man könnte nun auf dem Standpunkt stehen, daß durch diese Vorgangsweise zwar eine Verletzung des Grundsatzes der gleichmäßigen Behandlung aller Bieter gegeben ist, eine Schädigung der Wohnungswerber jedoch nicht vorliegt, da der Auftrag zum Preis des Billigstbieters bzw. sogar darunter vergeben wurde. Skepsis ist jedoch angebracht. Was soll man nämlich grundsätzlich von Angeboten halten, wenn die anbietende Firma nachträglich - wie im Gegenstande - 20,5 % Preisnachlaß einräumen kann. Angebote dieser Art können nicht unter Konkurrenzdruck - wie es ja Sinn einer Ausschreibung ist - zustande gekommen sein. Auch ist es naheliegend, daß die Firmen insbesondere durch

* Nachtragsangebote oder

* Minderung der Qualität der Leistung

diese nachträglichen Nachlässe wieder wettzumachen trachten.

Im gegenständlichen Fall kam die beauftragte Fa. Hirschmanner in Termenschwierigkeiten. Die "Gemysag" mußte aus diesem Grund den Großteil der Arbeiten erst wieder an den ursprünglichen Billigstbieter, die Fa. Elektro-Loibner (siehe Beilage 3), vergeben.

Die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien sehen nunmehr vor, daß während des Vergabungsverfahrens mit einem Bieter grundsätzlich nicht verhandelt werden darf. Durch dieses Verhandlungsverbot ist die gleiche Behandlung aller Bieter gewährleistet.

Bauvorhaben Kapfenberg - Schirmitzbühel-Nord, Wohnblock B und C

Anbote Sanitärinstallationen

Anboteröffnung: 12. Jänner 1982 (siehe Beilage 4)

Reihung nach Anbotprüfung: (laut Protokoll)

1. Fa. Belzl	S 1,782.334,--
2. Fa. Hilscher/Hanseli	S 1,893.143,50
3. Fa. Steinbachner	S 1,949.138,80
4. Fa. Kneihsl	S 2,282.935,60

Mit Auftragsschreiben vom 31. März 1982 (Beilage 5) erging der Auftrag an die Fa. Kneihsl mit der Auftragssumme von S 2,282.935,60.

Im gegenständlichen Fall erging der Auftrag nicht an den Billigstbieter und auch nicht zum Preis des Billigstbieters. Eine nähere Prüfung war nicht möglich, da die Angebote der nicht beauftragten Firmen im Zeitpunkt der Prüfung (November 1984) nicht mehr vorhanden waren.

ERTRÄGE AUS SKONTI

Die Bauvereinigung hat bis Mitte 1982 Skonti als Erträge vereinnahmt. Die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien sehen u.a. vor, daß Skonti in jedem Fall als kostenmindernd zu berücksichtigen sind. Durch diese neue Bestimmung ist gewährleistet, daß in Zukunft Skonti in jedem Fall den Wohnungswerbern zugute kommen, die ja auch die Kosten zu tragen haben.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Instandhaltungsrücklage, die der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten dient, wurde dem Gesetz entsprechend gesondert verwahrt und furchtbringend angelegt.

Es mußte jedoch festgestellt werden, daß die Instandhaltungsrücklagen jeweils erst am Jahresende vom Girokonto auf die Sparbücher umgebucht werden.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes sollte die Instandhaltungsrücklage monatlich auf das jeweilige Sparbuch überwiesen werden.

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Der Landesrechnungshof hat stichprobenweise die Betriebskostenabrechnung für ein Objekt (Kapfenberg, Grazerstraße 60) in die Prüfung einbezogen.

An sich kann festgestellt werden, daß die geforderte möglichst gegliederte Ausweisung der Betriebskosten weitgehend gegeben ist. Die geprüfte Betriebskostenabrechnung weist jedoch nicht die aushaftende Restdarlehensschuld für das Jahr 1983 aus. Auch ist die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage nicht ausreichend dargestellt. In Zukunft sollte diesem Bereich noch mehr Beachtung geschenkt werden.

GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORBEN

Seit 1. September 1981 sind die Bauvereinigen dazu verhalten, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen.

Die Bauvereinigung ist dieser Verpflichtung nur verspätet nachgekommen.

Positiv wird hervorgehoben, daß die Bauvereinigung bemüht ist, durch Eigenmitteleinsatz Überziehungen dieser Konten weitgehendst zu vermeiden.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Vermögens- und Kapitalanlage der Bauvereinigung ist geordnet und gesichert und war auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben.

Am 22. Jänner 1985 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Josef Riegler:

ORR. Dr. Ingrid Klug-Funovits

Von der "GEMYSAG":

Dir.Dr. Josef Kaltenböck

Von der Rechtsabteilung 14:

ORR. Dr. Friedrich Rauchlatner

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr.Gerold Ortner

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter

W.Hofrat Dr. Egbert Thaller

ORR. Dr. Karl Bekerle

AS. Othmar Rottenschlager

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

Graz, am 4. Februar 1985

Der Landesrechnungshofdirektor:

Ortner e.h.

F.d.R.d.A.:

Robner