

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 B 3 - 1986/4

BERICHT

betreffend die Überprüfung ausgewählter Bereiche
aus dem Rechnungswesen der
"Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung, reg.
gemn. Genossenschaft m.b.H.", 8600 Bruck a.d.Mur,
Richard Wagner-Straße 5

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

I.	Prüfungsauftrag	1
II.	Rechtliche Grundlagen und Organe der Genossenschaft	2
	1. Rechtliche Grundlagen	2
	2. Organe	3
III.	Repräsentation und Werbung	6
IV.	Personalaufwand und Kosten der Organe	7
V.	Feststellungen zur Buchführung	12
VI.	Erträge aus Skonti	13
VII.	Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrück- stellung	14
VIII.	Betriebskostenabrechnung	16
IX.	Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben	17
X.	Abschluß von Versicherungen	18
XI.	Feststellungen zur Vergabe von Leistungen	19
XII.	Wirtschaftliche Lage	31
XIII.	Schlußbemerkungen	35

I. PRÜFUNGSAUFTRAG

Im Zuge der Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen, die ihren Sitz in der Steiermark haben, hat der Landesrechnungshof bei der "Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung, registrierte gemeinnützige Genossenschaft mit beschränkter Haftung", eine Einschau durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter Hofrat Dr. Karl Bekerle haben die Einzelprüfung im besonderen AS. Othmar Rottenschlager und BR. Dipl.Ing. Horst Sparer durchgeführt.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Genossenschaft wurde 1951 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

"Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung, registrierte
gemeinnützige Genossenschaft mit beschränkter Haftung."

und hat ihren Sitz in 8670 Bruck a.d. Mur, Richard Wagner-Straße 5.

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen in eigenem und in fremdem Namen, sowie die Schaffung von Wohnungseigentum.

Gemäß § 2 der Satzung erstreckt sich der Geschäftsbereich auf den Bezirk Bruck a.d. Mur.

Gemäß § 3 Abs. 1 der Satzung können Mitglieder werden:

- * Einzelpersonen
- * inländische juristische Personen
- * offene Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften

Mit Stichtag 31. Dezember 1985 waren 915 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 400,--. Es ist ein Geschäftsanteil zu zeichnen.

2. DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

- a) Vorstand
- b) Aufsichtsrat
- c) Generalversammlung

a) Vorstand

Genäß § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus sechs Mitgliedern mit einer fünfjährigen Amtsdauer. Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich. Er hat die ihm obliegenden Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu erfüllen.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Vor- und Zuname:	Funktion:
Karl TROPPER	Obmann
Kurt SOMMER	Obmannstellvertreter
Bgm. Rudolf BURGSTALLER	Kassier
Labg. Margareta MEYER	Schriftführer
Dr. Michael ZSIZSIK	Mitglied
Bgm. Friedrich WIELAND	Mitglied

Vorstandssitzungen:

1980	1
1981	1
1982	2
1983	2
1984	4

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 22 der Satzung aus sechs Mitgliedern und drei Ersatzmitgliedern mit einer dreijährigen Amtsdauer. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung dauernd zu überwachen. Er muß sich zu diesem Zweck über den Gang der Angelegenheiten der Genossenschaft stets unterrichtet halten. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Vor- und Zuname:

Funktion:

Max HUBER

Vorsitzender

Alfred GÜSSL

Vorsitzenderstellvertreter

Charlotte ÖHLER

Schriftführer

Dipl.Ing. Werner HILBER

Mitglied

Erwin GRABNER

Mitglied

Herbert TRAMPUSCH

Mitglied

Aufsichtsratssitzungen:

1980	1
1981	1
1982	1
1983	2
1984	1

Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand:

1980	7
1981	7
1982	7
1983	7
1984	6

c) Generalversammlung

Gemäß § 28 Abs. 1 der Satzung hat die ordentliche Generalversammlung bis 30. Juni jeden Jahres stattzufinden.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am

- 26. Juni 1981
- 18. Juni 1982
- 24. Juni 1983
- 15. Juni 1984
- 23. Juni 1985

und somit der Satzung entsprechend abgehalten.

III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1980 bis 1984 für die Bereiche Repräsentation und Werbung folgende Aufwendungen getätigt:

	Repräsentation	Werbung
1980	S 1.367,--	--
1981	S 11.182,22	--
1982	S 11.962,45	--
1983	S 11.036,52	--
1984	S 12.516,08	S 4.333,88

Der Repräsentationsaufwand besteht überwiegend aus Aufwendungen für Spenden und Bewirtungen bei diversen Besprechungen.

Ein Werbeaufwand ist nur im Jahre 1984 angefallen und betrifft die Kosten eines Zeitungsinsertes.

Festzustellen ist, daß auf dem Konto "Sonstiges" teilweise Repräsentationsaufwendungen, Werbungskosten und auch Kosten der Organe verbucht sind.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß diese Aufwendungen in Zukunft den entsprechenden Konten zugeordnet werden.

Zusammenfassend kann zu den Aufwendungen für Repräsentation und Werbung gesagt werden, daß die Bauvereinigung die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit beachtet.

IV. PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

1980

Gehälter und Löhne	S	279.588,--
gesetzlicher Sozialaufwand	S	48.772,11
freiwilliger Sozialaufwand	S	415,36
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	19.679,37
		<hr/>
	S	349.454,84

1981

Gehälter und Löhne	S	347.863,85
gesetzlicher Sozialaufwand	S	73.251,10
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	36.051,85
		<hr/>
	S	456.366,80

1982

Gehälter und Löhne	S	330.183,71
gesetzlicher Sozialaufwand	S	74.285,76
freiwilliger Sozialaufwand	S	270,--
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	4.327,84
		<hr/>
	S	409.067,31

1983

Gehälter und Löhne	S	393.345,--
gesetzliche Sozialabgaben	S	99.473,20
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	6.897,20
		<hr/>
	S	499.715,40

1984

Gehälter und Löhne	S	403.001,--
gesetzlicher Sozialaufwand	S	104.619,63
Aushilfsarbeiten	S	7.485,--
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	41.841,--
	S	556.946,63

Zum Prüfungszeitpunkt wurden von der Bauvereinigung drei Mitarbeiter beschäftigt, wobei das Beschäftigungsausmaß von zwei Angestellten nur 70 % beträgt.

Die Gehälter werden 15 x ausbezahlt und erhält die Buchhalterin darüberhinaus noch ein Bilanzgeld.

Der Personalaufwand ist, bezogen auf die wirtschaftliche Leistungskraft der Genossenschaft, angemessen.

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

1980

Bezüge Obmann	S	135.541,75
Bezüge übrige Vorstandsmitglieder	S	22.779,50
Sitzungsgelder Vorstand	S	8.200,--
Aufsichtsratsentschädigungen	S	18.285,70
freiwillige Sozialleistungen	S	18.135,61
Kosten der Generalversammlung	S	13.805,06
	S	216.747,62

1981

Bezüge Obmann	S	148.182,77
Bezüge übrige Vorstandsmitglieder	S	33.303,--
Sitzungsgelder Vorstand	S	9.600,--
Aufsichtsratsentschädigungen	S	17.714,26
freiwilliger Sozialaufwand	S	8.669,41
Kosten der Generalversammlung	S	15.342,69
	S	232.852,13

1982

Bezüge Obmann	S	156.632,60
Bezüge übrige Vorstandsmitglieder	S	37.557,--
Sitzungsgelder Vorstand	S	12.000,--
Aufsichtsratsentschädigungen	S	22.146,--
freiwilliger Sozialaufwand	S	4.052,07
Kosten der Generalversammlung	S	24.099,67
	S	256.487,34

1983

Bezüge Obmann	S	226.800,--
Bezüge übrige Vorstandsmitglieder	S	56.395,--
Sitzungsgelder Vorstand	S	5.000,--

Aufsichtsratsentschädigungen	S	19.642,34
freiwilliger Sozialaufwand	S	8.925,55
Kosten der Generalversammlung	S	25.070,50
	S	341.833,89

1984

Bezüge Obmann	S	235.210,26
Bezüge übrige Vorstandsmitglieder	S	52.166,38
Sitzungsgelder Vorstand	S	13.250,--
Aufsichtsratsentschädigungen	S	18.636,35
freiwilliger Sozialaufwand	S	6.308,38
Kosten der Generalversammlung	S	25.775,40
	S	351.346,77

Der Obmann der Bauvereinigung erhält zum Prüfungszeitpunkt eine monatliche Entschädigung in Höhe von S 17.342,--, der Obmannstellvertreter S 1.482,-- und der Kassier sowie der Schriftführer S 1.282,--.

Diese Funktionsgehühren werden 14 x ausbezahlt.

Alle Mitglieder des Vorstandes erhalten überdies ein Sitzungsgeld in Höhe von S 250,-- pro Sitzung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates beziehen ebenso S 250,-- pro Sitzung als Entschädigung, wobei die Aufsichtsratsabgabe von der Bauvereinigung bezahlt wird.

Der freiwillige Sozialaufwand setzt sich aus den Kosten für den jährlichen Betriebsausflug zusammen.

Die Kosten der Generalversammlung setzen sich aus Saalmiete, öffentlicher Kundmachung, Aufwendungen für Bewirtung der Mitglieder

und dem Entgelt für die Musik zusammen.

Für die Kosten der Organe gilt ebenso wie für den Personalaufwand, daß sie der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung entsprechen.

V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Buchführung wird bei der Bauvereinigung händisch auf Rufkonten durchgeführt. Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer taufertigen Buchhaltung gesprochen werden.

Zur Buchführung ist allgemein anzumerken, daß dieser Bereich auch in allen bisherigen Berichten des österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband - zu keinerlei Beanstandungen führte.

VI. ERTRÄGE AUS SKONTI

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1980 bis 1984 Skontierträge in folgender Höhe erzielt:

1980	S 115.398,63
1981	S 134.906,53
1982	S 462.085,66
1983	S 604.314,65
1984	S 506.072,34

Durch die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien sind alle Bauvereinigungen verpflichtet, Skonti in jedem Fall kostenmindernd zu berücksichtigen und nicht als Ertrag zu vereinnahmen.

Diese Regelung bedeutet für die Bauvereinigung eine nicht unbedeutliche Verminderung der Einnahmen.

Durch die seit 1. Jänner 1980 bestehende Möglichkeit (§ 11 Abs. 2 Entgeltsrichtlinienverordnung 1979), bei der Ermittlung des Preises bis 2 v.H. der Herstellungskosten zur Bildung einer Rücklage in Rechnung zu stellen, wird die wirtschaftliche Situation der Bauvereinigung nicht wesentlich beeinflußt werden. Bemerkenswert wird, daß die Bauvereinigung von dieser Möglichkeit bisher nicht Gebrauch gemacht hat.

VII. 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 fruchtbringend 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 Sparbücher wurde festgestellt, daß die Bauvereinigung die monatlich anfallende Instandhaltungsrücklage ab Mai 1986 auch monatlich auf die Sparbücher überweist.

Vor diesem Zeitpunkt wurden die Beträge einmal jährlich auf die Sparbücher übertragen.

Die nunmehr geübte Praxis der monatlichen Überweisung entspricht nach Meinung des Landesrechnungshofes der Forderung des Gesetzgebers nach dem Eigentumscharakter der Instandhaltungsrücklage.

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 Abs. 1 Ziff. 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 Umfangs angerechnet werden darf. Dieser Betrag darf derzeit jährlich S 25,-- pro Quadratmeter Nutzfläche nicht übersteigen. Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31. Dezember 1984

S 1,945.422,99.

Die stichprobenweise Überprüfung dieses Bereiches hat ergeben, daß die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten wurden.

VIII. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Bei der Überprüfung der Betriebskostenabrechnungen konnte festgestellt werden, daß von der Bauvereinigung die Betriebskosten zwar detailliert dargestellt, nicht aber den einzelnen Eigentümern bekanntgegeben werden.

Die Betriebskosten werden lediglich mittels Hausanschlag nachgewiesen und erhält der einzelne Eigentümer nur eine Verständigung, aus der eine Nachzahlung oder ein Guthaben ersichtlich sind. In dieser Verständigung werden auch die Höhe des noch aushaftenden Darlehens sowie der Stand der Instandhaltungsrücklage angeführt.

Nach geltender Rechtsprechung wäre die Betriebskostenabrechnung jedem einzelnen Eigentümer zu übermitteln, die Tilgung der Darlehen getrennt nach Kapital und Zinsen darzustellen sowie die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage detailliert nachzuweisen.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die zukünftigen Betriebskostenabrechnungen diese vorangeführten Punkte beinhalten und daß auch jedem Eigentümer eine Betriebskostenabrechnung übermittelt wird.

IX. GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Für gemeinnützige Bauvereinigungen besteht seit 1. September 1931 die Verpflichtung, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen. Dies soll gewährleisten, daß jederzeit ein genauer Überblick über die Baukosten gegeben ist.

Die geprüfte Bauvereinigung ist dieser Verpflichtung nachgekommen.

Ebenso konnte festgestellt werden, daß die in Rechnung gestellten Baukreditzinsen richtig ermittelt wurden.

In Zusammenhang mit den Baukreditzinsen wird von Landesrechnungshof vorgeschlagen, daß die Bauvereinigung dazu übergehen sollte, Kreditangebote von mehreren Geldinstituten einzuholen, um dadurch die jeweils günstigste Finanzierung zu erreichen.

X. ABSCHLUSS VON VERSICHERUNGEN

Die Bauvereinigung hat bisher sämtliche Versicherungen mit einer einzigen Gesellschaft unter Einschaltung eines Vermittlers abgeschlossen.

In der gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates am 17. März 1936 wurde der Beschluß gefaßt, in Zukunft Vergleichsanbote einzuholen.

Der Landesrechnungshof begrüßt diesen Beschluß, da die bisherige Erfahrung gezeigt hat, daß das Einholen von Vergleichsanboten oftmals zu günstigeren Abschlüssen führt.

Überdies wird vorgeschlagen, die Abschlüsse ohne Einschaltung des örtlichen Vertreters zu tätigen, da die Zahlung einer Provision für die Versicherung auf jeden Fall eine Kostenposition darstellt und daher die Prämie verteuert.

XI. FESTSTELLUNGEN ZUR VERGABE VON LEISTUNGEN

(AUSSCHREIBUNG - ANGEBOT - ZUSCHLAG)

Folgende Bauvorhaben wurden in die Prüfung einbezogen:

BAUVORHABEN

OBERAICH/PICHELDORF

BRUCK A.D. MUR/Reihenhaussiedlung

PLANER UND BAUAUFSICHT

Arch.Dipl.Ing. Dieter SAIKO, Graz

Arch.Dipl.Ing. Hans WALLNER,
Kapfenberg

UMFANG DER PRÜFUNG

Die gegenständliche stichprobenweise Prüfung bezieht sich nur auf die Vergabe von Leistungen im Sinne der Förderungsrichtlinien und der einschlägigen ÖNORMEN.

PRÜFUNGSKRITERIEN

- * Die zum Zeitpunkt der Ausschreibung gültigen Förderungsrichtlinien nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 (Fassung 22. Oktober 1979 bzw. 15. Juni 1981)
- * ÖNORMEN
 - A 2050 "Vergabe von Leistungen" - Ausgabe März 1957
 - B 2110 "Allgemeine Vertragsbestimmungen - Bauwesen" Ausgabe März 1973
 - B 2111 "Umrechnung veränderlicher Preise von Bauleistungen" - Ausgabe Jänner 1973 bzw. Oktober 1981.

1. AUSSCHREIBUNG

1.1. INHALT DER AUSSCHREIBUNG

Ein Angebot soll jene Angaben enthalten, die es den Interessenten ermöglichen zu beurteilen, ob die Beteiligung am Wettbewerb für sie in Frage kommt.

Dazu gehört auch eine Erklärung, ob auch Teile der Leistung angeboten werden dürfen, bzw. Vorbehalte, daß die Leistung in Teilen zugeschlagen werden kann.

Diesem aus kalkulatorischer Sicht wesentlichen Punkt wurde nicht Rechnung getragen. So enthielten z.B. die Angebote der Fliesenlegerarbeiten und Bodenverlegerarbeiten beim Bauvorhaben Bruck a.d. Mur, Reihenhaussiedlung, keine Angaben über eine mögliche und beabsichtigte Teilvergabe.

Tatsache ist, daß die Fliesenlegerarbeiten auf drei und die Bodenverlegerarbeiten auf zwei Firmen aufgeteilt wurden. Dies stellt gegenüber den Anbietern eine unbillige Härte dar, da diese das Anbot als gesamt zu vergebende Leistung kalkulierten und nicht in Teilpositionen.

Grund dieser Auftragsteilung war, daß das jeweilige Angebot mehrere Varianten enthielt und es den Wohnungswerbern überlassen war, aus der jeweiligen günstigen Variante ihre Wahl zu treffen.

Gegen diese unübliche Vorgangsweise ist an und für sich nichts einzuwenden, jedoch muß diese Art der Vergabe im Angebot angeführt sein, um den Bietern die Möglichkeit einer diesbezüglichen Kalkulation zu bieten.

Desweiteren fehlen in den Angeboten auch Angaben über die Zuschlagsfristen. Nur während der Zuschlagsfrist ist der Bieter an sein Angebot gebunden, d.h., er darf es weder ändern noch zurückziehen.

Das Fehlen der Zuschlagsfrist wirkte sich bei den Baumeister- und Bautischlerarbeiten beim Bauvorhaben Oberaich/Picheldorf negativ aus, da sich der jeweilige Bestbieter nicht an sein Angebot gebunden fühlte und den Auftrag ablehnte. Dies bewirkte wiederum Preisverhandlungen mit den nachgereichten Bietern bzw. teurere Vergaben.

Um den ungerechtfertigten Rücktritten von Firmen entgegenzuwirken, wird die Einführung des in der ÖNORM A 2050 vorgesehenen Vadiums vorgeschlagen.

Es konnte auch festgestellt werden, daß die Angebote keine Aussagen über die Zulässigkeit von Subunternehmerleistungen und über die Vertragsstrafen treffen. Es wird daher angeregt, diese Punkte in Hinkunft zu berücksichtigen.

Das Baumeisterangebot Oberaich/Picheldorf enthielt folgende Bedingung:

Bei der Vergabeverhandlung kann jederzeit auch ein Pauschalfixpreis, der den Lohn- und Materialpreis mit Stichtag des Angebotes zugrunde hat, vereinbart werden.

Diese Bestimmung bedeutet, daß den Bietern keine ordnungsgemäße und seriöse Kalkulation möglich ist. Gemäß dem Punkt 2.2321 der ÖNORM A 2050 soll im Angebot klar zum Ausdruck gebracht werden, ob die angebotenen Preise fest oder veränderlich sind, d.h., es widerspricht den guten Sitten, wenn das Angebot veränderliche Preise festlegt und im Auftrag dann Festpreise vereinbart werden.

2. ANGEBOTE

2.1 EINGANG DER ANGEBOTE

Gemäß ÖNORM A 2050 Punkt 4.11 hat die empfangende Stelle auf dem Umschlag Tag und Stunde des Einganges zu vermerken und die Angebote in der Reihenfolge ihres Einlangens in ein Verzeichnis einzutragen. Dieser formalen Richtlinie ist die Wohnbauvereinigung nicht nachgekommen.

2.2 ERÖFFNUNG DER ANGEBOTE

Die ÖNORM A 2050 sieht unter Punkt 4.22 vor, daß alle Teile eines Angebotes nach Möglichkeit derart zu kennzeichnen (lochen) sind, daß ein nachträgliches Auswechseln einzelner Blätter feststellbar wäre. Eine derartige Kennzeichnung der Angebote wurde in keinem einzigen Fall vorgenommen.

2.3. NIEDERSCHRIFT - ANGEBOTSERÖFFNUNG.

Der Punkt 4.24 der ÖNORM A 2050 sieht vor, daß eine Niederschrift aufzunehmen ist, in der folgende Feststellungen einzutragen sind:

- * Name und Geschäftssitz des Bieters
- * Gesamtpreis und, wenn die Vergabe in Teilen vorgesehen oder vorbehalten war, auch die Preise dieser Teile
- * Alle wesentlichen Vorbehalte und Erklärungen der Bieter
- * Beginn und Ende der Eröffnung
- * Namen der Anwesenden (leserlich)
- * Vermerke über offensichtliche Mängel
- * Vermerke über verspätet eingelangte Angebote

Die vorgefundenen Angebotsniederschriften berücksichtigen diese Punkte nur teilweise, weshalb die Erstellung eines neuen Formblattes für die Angebotseröffnung angeregt wird.

Abschließend stellt der Landesrechnungshof fest, daß die Beachtung dieser Punkte in Hinkunft erwartet wird, zumal die ÖNORMEN seit der Richtlinie für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbau-förderungsgesetz 1968, Ausgabe 18. Mai 1984, verbindlich anzuwenden sind.

2.4. AUFBEWAHRUNG DER ANGEBOTE.

Im großen und ganzen kann bemerkt werden, daß die Unterlagen vorhanden waren. In einigen Fällen konnten dem Landesrechnungshof die Originalangebote nicht vorgelegt werden, weshalb auf die siebenjährige Aufbewahrungspflicht gemäß § 22 HGB hingewiesen wird.

2.5. PRÜFUNG VON ANGEBOTEN.

Die Prüfung und Beurteilung eines Angebotes erfordert in der Regel große Fachkenntnisse und Erfahrungen. Diese Aufgabe ist daher nur solchen Personen zu übertragen, welche die Voraussetzungen hiefür erfüllen.

Dem Wohnbauträger kann in dieser Hinsicht kein gutes Zeugnis ausgestellt werden, da bei beiden geprüften Bauvorhaben die Baufirmen Ing. Johann Pörtl und Frager Bau, beim Bauvorhaben Oberaich/Picheldorf die Sanitärfirma Zaller und die Spengler-, Dachdecker- und Flachdachfirma R. Franz und beim Bauvorhaben Bruck a.d. Mur, Reihenhaussiedlung, die Sanitärfirma Zaller und die Bautischlerfirma Walter Ganzberger während des Bauvorhabens in Konkurs gingen.

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß bereits zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe für die Bauvereinigung erkennbar sein mußte, daß den Firmen offensichtlich die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gefehlt hat.

Die ÖNORM B 2110 (1. März 1973) sieht unter Punkt 3.6 "Bereinigung von Rechenfehlern im Angebot" und die ÖNORM A 2050 unter Punkt 4.325 vor, daß bei Abweichungen zwischen angegebenen Preisen und Preisauflösungen die angebotenen Preise zu gelten haben. Bei Nichtübereinstimmung von Preisen einer Position mit dem Produkt aus Menge und angebotenen Einheitspreis hat die angegebene Menge und der angebotene Einheitspreis zu gelten.

Seitens der Angebotprüfer erfolgten Angebotskorrekturen - in Abweichung von der Norm - in der Reihenfolge der Schreibweise und des Rechenvorganges. Im Sinne einer einheitlichen Vorgangsweise bei Angebotsprüfungen sollte jedoch normenkonform vorgegangen werden. Die seit 19. Mai 1984 gültigen Förderungsrichtlinien schreiben nunmehr die Einhaltung der ÖNORMEN zwingend vor.

2.6. VERHANDLUNG MIT DEN BIETERN

Die ÖNORM A 2050 gibt unter Punkt 4.4. u.a. vor, daß Verhandlungen zwischen dem Auftraggeber und den Bietern zwecks Erzielung von Preisnachlässen oder sonstige gegen den Grundsatz der gleichmäßigen Behandlung aller Bieter verstoßende Verhandlungen während des Vergabeverfahrens unzulässig sind.

Vom Landesrechnungshof wird festgestellt, daß in den meisten Fällen nachträglich Preisverhandlungen - nicht nur mit dem Billigstbieter - geführt wurden.

Diese Vorgangsweise scheint oberflächlich betrachtet durchaus im Interesse der Wohnungswerber zu sein.

Der Landesrechnungshof vertritt jedoch die Ansicht, daß derartige von den Firmen "freiwillig" zugestandene Preisnachlässe aufgrund

- * höher kalkulierter Einheitspreise - im Wissen der Bieter um übliche von der Bauvereinigung gepflogene nachträgliche Preisverhandlungen
- * von Einsparungen auf Kosten der Ausführungsqualität
- * und unüblich erhöhter Nachtragsangebote

letztendlich doch zu Lasten der Wohnungswerber gehen.

Preisverhandlungen mit den Nichtbilligstbietern führen noch dazu, daß das Ausschreibungsergebnis ad absurdum geführt wird und diese Art der Vergabe einer freihändigen Vergabe entspricht.

3. ZUSCHLAG

Die Durchsicht der einzelnen Vergaben ergab, daß diese in einigen Fällen nicht an den Billigst- bzw. Bestbieter erfolgten. Es lag dafür keine bzw. nur eine unzureichende schriftliche Begründung vor.

Im einzelnen werden folgende Vergaben bemängelt:

Bauvorhaben OBERAICH/PICHELDORF

Baumeister

Laut Angebotsöffnungsprotokoll vom 14. Oktober 1981 wurden 14 Angebote abgegeben.

Nach Durchrechnung ergab sich folgende Reihung:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------|
| 1) Fa. Dipl.Ing. Pabst, Frohnleiten | S 10,569.539,76 |
| 2) Fa. Neue Reformbau, Graz | S 10,727.205,35 |
| 3) Fa. Frager, Kapfenberg | S 11,194.433,50 |
| 4) Fa. Dipl.Ing. Jandl, Graz | S 11,295.079,75 |

Gemäß Auftragsschreiben vom 7. April 1982 wurde die Firma Frager, Kapfenberg, als drittgereihter Bieter zur Nettoauftragssumme von S 10,343.819,20 mit der Ausführung beauftragt, nachdem diese einen nachträglichen Preisnachlaß von 7,6 % gewährt hatte.

Laut Architekt Dipl.Ing. Dieter Saiko kam es aufgrund folgender Umstände zur Beauftragung der Firma Frager:

- * Die Firma Dipl.Ing Pabst nahm den Auftrag nicht an, da sie den im Anbot angegebenen Termin für den Baubeginn nicht einhalten konnte.
- * Die Firma Neue Reformbau akzeptierte weder die Vergabe zu Fixpreisen noch zu dem Preis des Billigstbieters.

Der Landesrechnungshof führt hierzu aus:

Der Rücktritt der Firma Dipl.Ing. Pabst vom Vertrag war ohne finanzielle Auswirkungen für die Firma nur möglich, da der Architekt in der Ausschreibung keine Zuschlagsfrist angegeben hat und die Auftragsvergabe Verhandlungen erst vier Monate nach der Ausschreibung erfolgten. Trotz dieses Ausschreibungsmangels hätte die Bauvereinigung die Baufirma Dipl.Ing. Pabst zur Einhaltung ihrer durch die Angebotsgabe eingegangene Verpflichtung anhalten müssen bzw. den ungerechtfertigten Rücktritt nicht sanktionslos zur Kenntnis nehmen dürfen. Bemerkenswert wird weiter, daß die der Firma Neue Reformbau gestellte Bedingungs- nämlich Vergabe zu Fixpreisen - der beauftragten Firma Frager nicht gestellt wurde.

Zimmermann

Bei der öffentlichen Ausschreibung der Zimmermannarbeiten ging die Firma Erna Hübler als Billigstbieter hervor. Ohne Angabe von Gründen wurde diese Firma ausgeschieden und der Zweitbieter, die Firma Fritz Scheifinger, nach Gewährung eines nachträglichen einprozentigen Nachlasses, der ausreichte, um Billigstbieter zu werden, beauftragt.

Dem Landesrechnungshof konnte kein beweiskräftiger Grund angegeben werden, der das Ausscheiden der Firma Erna Hübler gerechtfertigt hätte.

Sanitärinstallation

Auch bei dieser Vergabe wurde die Billigstbieterfirma Sako ohne Angabe des Grundes nicht beauftragt, sondern die Firma Zaller zu einem bemerkenswerten Nachlaß von 8,28 %, der gerade ausreichte, um die Anbotsumme der Firma Sako zu unterschreiten.

Elektroinstallation

Für die Vergabe der Elektroinstallationsarbeiten war die gleiche Vorgangsweise, wie bei den Sanitärarbeiten geschildert, festzustellen. Auch hier wurde nicht der Billigstbieter, die Firma Elektro Leitner, beauftragt, sondern die Stadtwerke Bruck nach Einräumung eines nachträglichen Rabattes.

Bautischler

Die aus der öffentlichen Ausschreibung hervorgegangene Billigstbieterfirma Gebrüder Hübel trat infolge nicht geregelter Erbangelegenheiten vom Auftrag zurück.

Nachdem die Zweitbieterfirma Otto Zach einen nachträglichen Nachlaß von 10 % einräumte, wurde diese beauftragt. Trotz dieses Nachlasses erreichte die Firma Zach den Anbotpreis des Billigstbieters um rund S 26.000,-- nicht. Auch bei diesem Rücktritt unternahm die Bauvereinigung keine Anstrengungen, die Firma zur Vertragseinhaltung anzuhalten bzw. Sanktionen zu treffen.

Bauvorhaben BRUCK a.d. MUR/REIHENHAUSSIEDLUNG

Baumeister

Laut Angeboteröffnungsprotokoll vom 18. Mai 1981 wurden neun Angebote abgegeben. Nach Prüfung der Angebote ergab sich folgende Reihung:

1) Fa. MEYREDER, KEIL, LIST	S 13,890.919,60
2) Fa. PÖTL	S 14,204.559,--
3) Fa. DILLINGER	S 14,253.076,--
4) Fa. FRÖHLICH	S 15,117.883,--
5) Fa. BÖSS	S 15,126.429,16
6) Fa. PABST	S 15,901.348,56
7) Fa. RAUPPACH	S 16,814.735,--
8) Fa. TERKL	S 17,967.724,--
9) Fa. FRAGER	S 20,649.232,--

Auch nach der Angebotprüfung war die Firma Mayreder, Keil, List Billigstbieter. Beauftragt wurde aber die Firma Ing. Pötl, nachdem der Rechtsabteilung 14 eine Vergabebegründung vorgelegt und von dieser genehmigt wurde (BEILAGE 1). Zu dieser Vergabebegründung ist zu bemerken, daß der vom Architekturbüro Wallner erstellte Preisvergleich zwischen dem Angebot der Baufirma Mayreder, Keil, List und Ing. Pötl einseitig zu Gunsten der Firma Ing. Pötl ausgelegt wurde und keinen objektiven und technisch einwandfreien Vergleich darstellt (BEILAGE 2).

Als Beispiele werden angeführt:

- * Keine gleiche Preisbasis
Angebot Fa. Mayreder: Gleitpreise
Angebot Fa. Ing. Pörtl: Materialfixpreise
- * Preiserhöhungen
bei Fa. Mayreder: 7,9 % berücksichtigt
bei Fa. Ing. Pörtl: 0 % berücksichtigt
- * Vereinbarungen
Fa. Mayreder: keine
Fa. Ing. Pörtl: Kellerwände in Beton (Ersparnis 577.995,--)

Bekräftigt wird diese Ansicht des Landesrechnungshofes dadurch, daß im Auftragsschreiben (BEILAGE 3) nur ein kleiner Teil der im Preisvergleich getroffenen Auftragsbedingungen enthalten ist.

Beispiele:

- * Skonto
Im Preisvergleich wurde bei der Fa. Ing. Pörtl mit 3 % Skonto gerechnet, im Auftrag nur noch mit 2 % Skonto
- * Auftrag
Laut Auftragsschreiben vom 15. Oktober 1981 wurden gegenüber dem Preisvergleich noch weitere Angebotpositionen abgeändert.

Der Landesrechnungshof konnte sich des Eindruckes nicht erwehren, daß die Baufirma Pörtl den Auftrag unbedingt zu bekommen hatte.

Ein Schaden für die Wohnungswerber entstand jedoch nicht, da die Firma Ing. Pörtl lediglich die Rohbauarbeiten, die sie im Angebot günstiger als die Fa. Mayreder angehoben hat, ausgeführt hat. Die Ausbauarbeiten, die wiederum die Fa. Mayreder günstiger als die Fa. Ing. Pörtl angehoben hatte, wurden von der Fa. Mayreder infolge eines Insolvenzverfahrens der Fa. Ing. Pörtl ausgeführt.

Spengler

Die Spenglerarbeiten wurden zweimal beschränkt ausgeschrieben. Die Erstausschreibung erfolgte am 18. Mai 1981. Diese Ausschreibung wurde aufgehoben, die Einladungsliste abgeändert und neu ausgeschrieben. Die Neuausschreibung am 17. Mai 1982 ergab, daß die Firma Schögggl, die bei dieser Ausschreibung zusätzlich zu den bereits bei der Erstausschreibung beteiligten Firma eingeladen worden ist, Billigstbieter wurde.

Dem Landesrechnungshof wurden mit Schreiben vom 30. Juli 1986 die Gründe der Neuausschreibung bekanntgegeben. Ein Vergleich der Angebote der Erst- und Zweitausschreibung und die im Schreiben angeführten Gründe reichen nach Ansicht des Landesrechnungshofes nicht aus, um eine Neuausschreibung zu rechtfertigen. Es liegt vielmehr die Vermutung nahe, daß die Neuausschreibung nur erfolgte, um die Firma Schögggl mitanbieten lassen zu können.

Schlosser

Die beschränkte Ausschreibung der Schlosserarbeiten erbrachte am 18. Mai 1981 folgendes Angebotergebnis:

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| 1) Fa. HABERL, Bruck a.d.Mur | S 212.662,80 |
| 2) Fa. BRANDSTÄTTER, Frohnleiten | S 379.320,-- |
| 3) Fa. MOROCUTTI, Graz | S 719.883,-- |

Ausgeführt hat die Arbeiten jedoch die Firma Ing. Pörtl, bzw. nach dem Konkurs dieser Firma die Firma Mayreder, Keil, List.

Begründet wird dies damit, daß die Firma Haberl infolge Ablebens des Inhabers vom Auftrag zurückgetreten ist. Es wurde ein Offert der Baufirma Pörtl eingeholt und infolge des günstigen Preises der Auftrag dieser Firma erteilt.

Der Landesrechnungshof führt dazu aus, daß diese Vorgangsweise nicht zu billigen ist, da dies einer freihändigen Vergabe gleichkommt. Die Wertgrenze für freihändige Vergaben liegt aber laut Förderungsrichtlinie bei S 50.000,--. Die Angebotnettosumme der Firma Pörtl lautete aber auf S 143.348,--. Aus diesem Grund hätte auf alle Fälle eine beschränkte Ausschreibung erfolgen müssen.

Maler- und Anstreicher.

Die Angebotseröffnung am 18. Mai 1981 ergab folgende Bieterreihung (BEILAGE 4):

1) Fa. LUTTENBERGER	S 546.325,--
2) Fa. ROPIN	S 644.390,--
3) Fa. ZEILBAUER	S 672.930,--
4) Fa. HAMMER	S 746.571,--
5) Fa. ANTONITSCH	S 943.200,--

Den Auftrag erhielt die drittgereichte Firma Zeilbauer, nachdem sie einen nachträglichen Preisnachlaß von 5 % gewährt hatte. Durch diesen Nachlaß allein wurde die Firma jedoch nicht Billigstbieter. Eine Erklärung des Architekten über die Vergabe wurde vom Wohnbauträger mit Schreiben vom 30. Juli 1986 dem Landesrechnungshof übermittelt. Demnach wurden Teile der Ausschreibungspositionen (Fassadenfärbelung) aus dem Angebot herausgenommen, weiters Auftragsverhandlungen durchgeführt, die den bereits erwähnten Nachlaß der Firma Zeilbauer und zusätzlich unterschiedliche Skonti ergaben. Bei Berücksichtigung dieser Punkte wurde die Firma Zeilbauer Billigstbieter. Die Fassadenarbeiten wurden aufgrund eines Nachtragsangebotes von der Firma Zeilbauer ausgeführt. Der Landesrechnungshof kann diese Vorgangsweise nicht billigen, da bei dieser Methode beliebig die Bieterreihung verändert werden kann und somit jede Ausschreibung ad absurdum geführt wird.

Elektroinstallation

Auch bei den Elektroinstallationsarbeiten wurde nicht die billigstbietende Firma Merl beauftragt, sondern der Zweitbieter, die Stadtwerke Bruck, nachdem diese einen Nachlaß von 8 % eingeräumt hatte. Eine diesbezügliche Erklärung ist auch hier ausständig.

Der Landesrechnungshof kann sich abschließend des Eindruckes nicht erwehren, daß bei einigen Vergaben bestimmte Firmen unbedingt den Auftrag erhalten sollten, auch dann, wenn sie nicht Billigstbieter waren. Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Bauvereinigung bzw. die von ihr beauftragten Ziviltechniker die Förderungsrichtlinien in Zukunft entsprechend beachten werden.

XII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1980 bis 1984 folgende Gewinne ausgewiesen:

1980	S 332.752,89
1981	S 642.036,52
1982	S 1.125.639,35
1983	S 1.322.234,10
1984	S 1.078.592,52

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

1980	ordentliche Gebarung	S 111.874,21
	außerordentliche Gebarung	S 220.878,68
		<hr/>
		S 332.752,89
1981	ordentliche Gebarung	S 28.767,31
	außerordentliche Gebarung	S 613.269,21
		<hr/>
		S 642.036,52
1982	ordentliche Gebarung	S 479.369,56
	außerordentliche Gebarung	S 646.269,79
		<hr/>
		S 1.125.639,35
1983	ordentliche Gebarung	S 599.136,18
	außerordentliche Gebarung	S 733.097,92
		<hr/>
		S 1.322.234,10
1984	ordentliche Gebarung	S 504.320,51
	außerordentliche Gebarung	S 574.264,01
		<hr/>
		S 1.078.592,52

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, den Sachaufwand, die Kapitalkosten und die Abschreibungen von 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 Wertberichtigungen, Ausbuchung von Forderungen udgl. erfasst.

Aus der Gegenüberstellung der beiden Gebarungsbereiche ist zu ersehen, daß die geprüfte Bauvereinigung in beiden Gebarungsbereichen positive Ergebnisse erzielt.

Die Ergebnisse in der ordentlichen Gebarung sind vor allem durch die sparsame Vorgangsweise der Bauvereinigung bei den Personalkosten, den Kosten der Organe und auch beim Sachaufwand begründet.

Die Erfolge in der außerordentlichen Gebarung sind zum Großteil durch die Zinsen und Skontoverrechnung beeinflusst.

In diesem Bereich konnten folgende Erlöse erzielt werden:

1989	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S	31.868,97
	Skonti	S	115.398,63
	Aktivierete Eigenmittel- zinsen	S	59.489,48
		S	206.756,18

1981	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S	167.067,21
	Skonti	S	134.986,53
	Aktivierte Eigenmittel- zinsen	S	196.577,15
		S	498.550,89
1982	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S	41.979,92
	Skonti	S	462.085,66
	Aktivierte Eigenmittel- zinsen	S	127.533,39
	Sonstige Zinsen	S	14.666,65
		-	
		S	646.269,79
1983	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S	31.036,50
	Skonti	S	604.314,65
	Eigenmittelzinsen	S	211.470,32
		S	846.871,47
1984	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S	65.750,26
	Skonti	S	506.072,34
	Aktivierte Eigenmittel- zinsen	S	32.000,--
		S	603.822,60

Zum 31. Dezember 1984 betragen die Rücklagen, die sich aus der satzungsgemäßen Rücklage, der Kapitalrücklage und einer freien Rücklage zusammensetzen, insgesamt

S 6,537.054,21

Wie schon beim Kapitel über die Skonti beschrieben, wird der Entfall dieser Einnahmefähigkeit den Erfolg der Bauvereinigung in Zukunft beeinträchtigen.

Bei einer in Zukunft gleichbleibenden Bautätigkeit, die in der Folge auch erhöhte Einnahmen aus der Verwaltungstätigkeit bewirkt, ist auch in Zukunft mit ähnlich guten Ergebnissen wie in den Vorjahren zu rechnen.

Die Bauvereinigung wird jedenfalls die Kostenentwicklung in der ordentlichen Gebarung ständig beobachten müssen, um bei einem eventuellen Rückgang der Bautätigkeit sofort reagieren zu können.

Zusammenfassend kann zur wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft festgestellt werden, daß zum Stichtag 31. Dezember 1984 die Vermögens- und Kapitallage geordnet und gesichert und auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war.

XIII. SCHLUBBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat bei der "Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung, reg.Gen.m.b.H.", eine Einschau durchgeführt, die sich im wesentlichen auf den Bereich Rechnungswesen bezog.

Die Prüfung erbrachte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Die Bauvereinigung wurde 1951 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung, reg.Gen.m.b.H."

und hat ihren Sitz in 8600 Bruck a.d.Mur, Richard Wagner-Straße 5.

Der Geschäftsbereich erstreckt sich auf den Bezirk Bruck a.d. Mur. Mit Stichtag 31. Dezember 1985 waren 915 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 400,--. Es ist ein Geschäftsanteil zu zeichnen.

VORSTAND, AUFSICHTSRAT, GENERALVERSAMMLUNG

Vorstand und Aufsichtsrat sind regelmäßig zu Sitzungen zusammengetreten. Die Generalversammlung wurde der Satzung entsprechend jeweils vor dem 30. Juni jeden Jahres abgehalten.

REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Der Repräsentationsaufwand besteht überwiegend aus Aufwendungen für Spenden und Bewirtungen bei diversen Besprechungen. Ein Werbeaufwand ist überhaupt nur im Jahre 1984 angefallen. Festzustellen ist jedoch, daß auf dem Konto "Sonstiges" teilweise Repräsentationsaufwendungen, Werbungskosten und auch Kosten der Organe verbucht sind.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß diese Aufwendungen in Zukunft den entsprechenden Konten zugeordnet werden. Zusammenfassend kann zu den Bereichen Repräsentation und Werbung festgestellt werden, daß die Bauvereinigung die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit beachtet.

PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Von der Bauvereinigung wurden zum Prüfungszeitpunkt 3 Mitarbeiter beschäftigt, wobei das Beschäftigungsausmaß bei 2 Mitarbeitern nur 70 v.H. der Vollbeschäftigung beträgt.

Bezogen auf die wirtschaftliche Leistungskraft der Bauvereinigung können sowohl der Personalaufwand als auch die Kosten der Organe als angemessen bezeichnet werden.

FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Buchführung wird händisch auf Rufkonten geführt. Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

ERTRÄGE AUS SKONTI

Die Skontierträge der Bauvereinigung waren, bezogen auf die Gesamteinnahmen, nicht unwesentlich. Durch die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien sind nunmehr alle Bauvereinigungen verpflichtet, Skonti in jedem Fall kostenmindernd zu berücksichtigen.

Durch die mit 1. Jänner 1980 bestehende Möglichkeit (§ 11 Abs. 2 Entgeltsrichtlinienverordnung 1979), bei der Ermittlung des Preises bis 2 v.H. der Herstellungskosten zur Bildung einer Rücklage in Rechnung zu stellen, wird die wirtschaftliche Situation der

Bauvereinigung nicht wesentlich beeinflusst werden. Bemerkt wird, daß die Bauvereinigung von dieser Möglichkeit bisher nicht Gebrauch gemacht hat.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

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

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Bei der Überprüfung der Betriebskostenabrechnungen konnte festgestellt werden, daß von der Bauvereinigung die Betriebskosten zwar detailliert dargestellt, nicht aber den einzelnen Eigentümern bekanntgegeben werden.

Die Betriebskosten werden lediglich mittels Hausanschlag nachgewiesen und erhält der einzelne Eigentümer nur eine Verständigung, aus der eine Nachzahlung oder ein Guthaben ersichtlich ist. In dieser Verständigung werden auch die Höhe des noch aushaftenden Darlehens sowie der Stand der Instandhaltungsreserve angeführt.

Nach gültiger Rechtssprechung wäre die Betriebskostenabrechnung jedem einzelnen Eigentümer zu übermitteln, die Tilgung der Darlehen getrennt nach Kapital und Zinsen darzustellen sowie die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage detailliert nachzuweisen.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die zukünftigen Betriebskostenabrechnungen diese vorangeführten Punkte beinhalten und auch jedem Eigentümer eine Betriebskostenabrechnung übermittelt wird.

GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Für gemeinnützige Bauvereinigungen besteht seit 1. September 1981 die Verpflichtung, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen. Dies soll gewährleisten, daß jederzeit ein genauer Überblick über die Baukosten gegeben ist.

Die geprüfte Bauvereinigung ist dieser Verpflichtung nachgekommen.

Ebenso konnte festgestellt werden, daß die in Rechnung gestellten Baukreditzinsen richtig ermittelt wurden.

Im Zusammenhang mit den Baukreditzinsen wird vom Landesrechnungshof vorgeschlagen, daß die Bauvereinigung dazu übergehen sollte, Kreditangebote von mehreren Geldinstituten einzuholen, um dadurch die jeweils günstigste Finanzierung zu erreichen.

ABSCHLUSS VON VERSICHERUNGEN

Die Bauvereinigung hat bisher sämtliche Versicherungen mit einer einzigen Gesellschaft unter Einschaltung eines Vermittlers abgeschlossen.

In der gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates am 17. März 1986 wurde der Beschluß gefaßt in Zukunft Vergleichsanbote einzuholen.

Der Landesrechnungshof begrüßt diesen Beschluß, da die bisherige Erfahrung gezeigt hat, daß das Einholen von Vergleichsanboten oftmals zu günstigeren Abschlüssen geführt hat.

Überdies wird vorgeschlagen, die Abschlüsse ohne Einschaltung des

örtlichen Vertreters zu tätigen, da die Zahlung einer Provision für die Versicherung auf jeden Fall eine Kostenposition darstellt und daher die Prämie verteuert.

FESTSTELLUNGEN ZUR VERGABE VON LEISTUNGEN

Im Rahmen dieser Prüfung wurden bei 2 Bauvorhaben stichprobenweise die Vergabe von Leistungen geprüft. Die Bereiche Planung, Ausführung und Abrechnung bleiben einer zukünftigen den bautechnischen Bereich umfassenden Prüfung vorbehalten.

Zusammenfassend ist zu diesem Bereich folgendes zu bemerken:

* Inhalt der Ausschreibung

Ein Angebot soll jene Angaben enthalten, die den Interessenten eine Beurteilung ermöglicht, ob die Beteiligung am Wettbewerb für sie in Frage kommt.

Dazu gehört auch eine Erklärung, ob auch Teile der Leistung angeboten werden dürfen, bzw. Vorbehalte, daß die Leistung in Teilen zugeschlagen werden kann.

Diesem aus kalkulatorischer Sicht wesentlichen Punkt wurde nicht Rechnung getragen. So enthielten z.B. die Angebote der Fliesenlegerarbeiten und Bodenverlegerarbeiten beim Bauvorhaben Bruck a.d. Mur, Reihenhaussiedlung, keine Angaben über eine mögliche und beabsichtigte Teilvergabe.

Tatsache ist, daß die Fliesenlegerarbeiten auf drei und die Bodenverlegerarbeiten auf zwei Firmen aufgeteilt wurden. Dies stellt gegenüber den Anbietern eine unbillige Härte dar, da diese das Angebot als gesamt zu vergebende Leistung kalkulierten und nicht in Teilpositionen.

Grund dieser Auftragsaufteilung war, daß das jeweilige Angebot mehrere Varianten enthielt und es den Wohnungswerbern überlassen war, aus der jeweiligen günstigen Variante ihre Wahl zu treffen.

Gegen diese unübliche Vorgangsweise ist an und für sich nichts einzuwenden, jedoch muß diese Art der Vergabe im Angebot angeführt sein, um den Bietern die Möglichkeit einer diesbezüglichen Kalkulation zu bieten.

Desweiteren fehlen in den Angeboten auch Angaben über die Zuschlagsfristen. Nur während der Zuschlagsfrist ist der Bieter an sein Angebot gebunden, d.h., er darf es weder ändern noch zurückziehen.

* Eingang der Angebote

Gemäß ÖNORM A 2050 Punkt 4.11 hat die empfangende Stelle auf dem Umschlag Tag und Stunde des Einganges zu vermerken und die Angebote in der Reihenfolge ihres Einlangens in ein Verzeichnis einzutragen. Dieser formalen Richtlinie ist die Wohnbauvereinigung nicht nachgekommen.

* Eröffnung der Angebote

Die ÖNORM A 2050 sieht unter Punkt 4.22 vor, daß alle Teile eines Angebotes nach Möglichkeit derart zu kennzeichnen (lochen) sind, daß ein nachträgliches Auswechseln einzelner Blätter feststellbar wäre. Eine derartige Kennzeichnung der Angebote wurde in keinem einzigen Fall vorgenommen.

* Niederschrift - Angebotseröffnung

Der Punkt 4.24 der ÖNORM A 2050 sieht vor, daß eine Niederschrift aufzunehmen ist, in der folgende Feststellungen einzutragen sind:

- * Name und Geschäftssitz des Bieters
- * Gesamtpreis und, wenn die Vergabe in Teilen vorgesehen oder vorbehalten war, auch die Preise dieser Teile
- * Alle wesentlichen Vorbehalte und Erklärungen der Bieter
- * Beginn und Ende der Eröffnung
- * Namen der Anwesenden (leserlich)
- * Vermerke über offensichtliche Mängel
- * Vermerke über verspätet eingelangte Angebote

Die vorgefundenen Angebotsniederschriften berücksichtigen diese Punkte nur teilweise, weshalb die Erstellung eines neuen Formblattes für die Angebotseröffnung angeregt wird.

Abschließend stellt der Landesrechnungshof fest, daß die Beachtung dieser Punkte in Hinkunft erwartet wird, zumal die seit 19. Mai 1984 gültigen Förderungsrichtlinien die Einhaltung der ÖNORMEN zwingend vorschreiben.

* Verhandlung mit den Bietern

Die ÖNORM A 2050 gibt unter Punkt 4.4 u.a. vor, daß Verhandlungen zwischen dem Auftraggeber und den Bietern zwecks Erzielung von Preisnachlässen oder sonstige gegen den Grundsatz der gleichmäßigen Behandlung aller Bieter verstößende Verhandlungen während des Vergabeverfahrens unzulässig sind.

Vom Landesrechnungshof wird festgestellt, daß in den meisten Fällen nachträglich Preisverhandlungen - nicht nur mit dem Billigstbieter - geführt wurden.

Diese Vorgangsweise scheint oberflächlich betrachtet durchaus im Interesse der Wohnungswerber zu sein.

Der Landesrechnungshof vertritt jedoch die Ansicht, daß derartige von den Firmen "freiwillig" zugestandene Preisnachlässe aufgrund

- * höher kalkulierter Einheitspreise - im Wissen der Bieter um übliche von der Bauvereinigung gepflogene nachträgliche Preisverhandlungen
- * von Einsparungen auf Kosten der Ausführungsqualität
- * und unüblich erhöhter Nachtragsangebote

letztendlich doch zu Lasten der Wohnungswerber gehen.

Preisverhandlungen mit den Nichtbilligstbietern führen noch dazu, daß das Ausschreibungsergebnis ad absurdum geführt wird und diese Art der Vergabe einer freihändigen Vergabe entspricht.

* Zuschlag

Die Durchsicht der einzelnen Vergaben ergab, daß diese in einigen Fällen nicht an den Billigst- bzw. Bestbieter erfolgte und auch keine bzw. nur eine unzureichende schriftliche Begründung vorlag.

Beispiele

[Bauvorhaben OBERAICH/PICHELDORF]

Baumeister

Laut Angeboteröffnungsprotokoll vom 14. Oktober 1981 wurden 14 Angebote abgegeben. Nach Durchrechnung ergab sich folgende Reihung:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------|
| 1) Fa. Dipl.Ing. Pabst, Frohnleiten | S 10,569.359,76 |
| 2) Fa. Neue Reformbau, Graz | S 10,727.205,35 |
| 3) Fa. Frager, Kapfenberg | S 11,194.433,50 |
| 4) Fa. Dipl.Ing. Jandl, Graz | S 11,295.079,75 |

Gemäß Auftragsschreiben vom 7. April 1982 wurde die Firma Frager, Kapfenberg, als drittgereihter Bieter zur Nettoauftragssumme von S 10,343.819,20 mit der Ausführung beauftragt, nachdem diese einen nachträglichen Preisnachlaß von 7,6 % gewährt hatte. Laut Architekt Dipl.Ing. Dieter Saiko kam es aufgrund folgender Umstände zur Beauftragung der Firma Frager:

- * Die Firma Dipl.Ing. Pabst nahm den Auftrag nicht an, da sie den im Anbot angegebenen Termin für den Baubeginn nicht einhalten konnte.
- * Die Firma Neue Reformbau akzeptierte weder die Vergabe zu Fixpreisen noch zu dem Preis des Billigstbieters.

Der Landesrechnungshof führt hiezu aus:

Der Rücktritt der Firma Dipl.Ing. Pabst vom Vertrag war ohne finanzielle Auswirkungen für die Firma nur möglich, da der Architekt in der Ausschreibung keine Zuschlagsfrist angegeben hat und die Auftragsvergabe Verhandlungen erst vier Monate nach der Ausschreibung erfolgten. Trotz dieses Ausschreibungsmangels hätte die Bauvereinigung die Baufirma Dipl.Ing. Pabst zur Einhaltung ihrer durch die Angebotabgabe eingegangene Verpflichtung anhalten müssen bzw. den ungerechtfertigten Rücktritt nicht sanktionslos zur Kenntnis nehmen dürfen. Bemerkenswert wird weiter, daß die der Firma Neue Reformbau gestellte Bedingung - nämlich Vergabe zu Fixpreisen - der beauftragten Firma Frager nicht gestellt wurde.

Sanitärinstallation

Auch bei dieser Vergabe wurde die Billigstbieterfirma Sako ohne Angabe des Grundes nicht beauftragt, sondern die Firma Zaller bei einem bemerkenswerten Nachlaß von 8,28 %, der gerade ausreichte, um die Anbotsumme der Firma Sako zu unterschreiten.

Elektroinstallation

Für die Vergabe der Elektroinstallationsarbeiten war die gleiche Vorgangsweise, wie bei den Sanitärarbeiten geschildert, festzustellen. Auch hier wurde nicht der Billigstbieter, die Firma Elektro Leitner, sondern die Stadtwerke Bruck nach Einräumung eines nachträglichen Rabattes beauftragt.

Bauvorhaben BRUCK A.D. MUR/REIHENHAUSSIEDLUNG

Baumeister

Laut Angebotseröffnungsprotokoll vom 18. Mai 1981 wurden neun Angebote abgegeben. Nach Prüfung der Angebote ergab sich folgende Reihung:

1) Fa. MAYREDER, KEIL, LIST	S 13,890.919,60
2) Fa. PÖTL	S 14,204.559,--
3) Fa. DILLINGER	S 14,253.076,--
4) Fa. FRÖHLICH	S 15,117.883,--
5) Fa. BÖSS	S 15,126.429,16
6) Fa. PABST	S 15,901.348,56
7) Fa. RAUPPACH	S 16,814.735,--
8) Fa. TERKL	S 17,967.724,--
9) Fa. FRAGER	S 20,649.232,--

Auch nach der Angebotprüfung war die Firma Mayreder, Keil, List Billigstbieter. Beauftragt wurde aber die Firma Ing. Pötl, nachdem der Rechtsabteilung 14 eine Vergabebegründung vorgelegt und von dieser genehmigt wurde (BEILAGE 1). Zu dieser Vergabebegründung ist zu bemerken, daß der vom Architekturbüro Wallner erstellte Preisvergleich zwischen dem Angebot der Baufirma Mayreder, Keil, List und Ing. Pötl einseitig zu Gunsten der Firma Ing. Pötl ausgelegt wurde und keinen objektiven und technisch einwandfreien Vergleich darstellt (BEILAGE 2).

Als Beispiele werden angeführt:

* Keine gleiche Preisbasis

Angebot Fa. Mayreder: Gleitpreise

Angebot Fa. Ing. Pötl: Materialfixpreise

* Preiserhöhungen

bei Fa. Mayreder: 7,5 % berücksichtigt

bei Fa. Ing. Pötl: 0 % berücksichtigt

* Vereinbarungen

Fa. Mayreder: keine

Fa. Ing. Pörtl: Kellerwände in Beton (Ersparnis: 577.995,--)

Bekräftigt wird diese Ansicht des Landesrechnungshofes dadurch, daß im Auftragschreiben (BEILAGE 3) nur ein kleiner Teil der im Preisvergleich getroffenen Auftragsbedingungen enthalten ist.

Beispiele:

* Skonto

Im Preisvergleich wurde bei der Fa. Ing. Pörtl mit 3 % Skonto gerechnet, im Auftrag nur noch mit 2 % Skonto

* Auftrag

Laut Auftragschreiben vom 15. Oktober 1981 wurden gegenüber dem Preisvergleich noch weitere Angebotpositionen abgeändert.

Der Landesrechnungshof konnte sich des Eindruckes nicht erwehren, daß die Baufirma Pörtl den Auftrag unbedingt zu bekommen hatte.

Ein Schaden für die Wohnungswerber entstand jedoch nicht, da die Firma Ing. Pörtl lediglich die Rohbauarbeiten, die sie im Angebot günstiger als die Fa. Mayreder angehoben hat, ausgeführt hat. Die Ausbauarbeiten, die wiederum die Fa. Mayreder günstiger als die Fa. Ing. Pörtl angehoben hatte, wurden von der Fa. Mayreder infolge eines Insolvenzverfahrens der Fa. Ing. Pörtl ausgeführt.

Schlosser

Die beschränkte Ausschreibung der Schlosserarbeiten erbrachte am 18. Mai 1981 folgendes Angebotergebnis:

- 1) Fa. HABERL, Bruck a.d.Mur S 212.662,80
- 2) Fa. BRANDSTÄTTER, Frohnleiten S 379.320,--
- 3) Fa. MOROCUTTI, Graz S 719.883,--

Ausgeführt hat die Arbeiten jedoch die Firma Ing. Pörtl, bzw. nach dem Konkurs dieser Firma die Firma Mayreder, Keil, List. Begründet wird dies damit, daß die Firma Haberl infolge Ablebens des Inhabers vom Auftrag zurückgetreten ist. Es wurde ein Offert der Baufirma Pörtl eingeholt und infolge des günstigen Preises der Auftrag dieser Firma erteilt.

Der Landesrechnungshof führt dazu aus, daß dieser Vorgangsweise nicht zu billigen ist, da dies einer freihändigen Vergabe gleichkommt. Die Wertgrenze für freihändige Vergaben liegt aber laut Förderungsrichtlinie bei S 50.000,--. Die Angebotnettosumme der Firma Pörtl lautete aber auf S 143.348,--. Aus diesem Grund hätte auf alle Fälle eine beschränkte Ausschreibung erfolgen müssen.

Weitere Beispiele können dem Berichtsteil XI. entnommen werden.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Bauvereinigung bzw. die von ihr beauftragten Ziviltechniker in Zukunft die Förderungsrichtlinien entsprechend beachten.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Zum 31. Dezember 1984 betragen die Rücklagen, die sich aus der satzungsmäßigen Rücklage, der Kapitalrücklage und einer freien Rücklage zusammensetzen, insgesamt S 6,530.054,21. Die Bauvereinigung hat in den letzten Jahren sowohl in der ordentlichen als auch außerordentlichen Gebarung Gewinne erzielt.

Zusammenfassend kann zur wirtschaftlichen Lage festgestellt werden, daß die Vermögens- und Kapitallage geordnet und gesichert und auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war.

Am 13. Oktober 1986 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Josef Riegler:
ORR. Dr. Ingrid Klug-Funovits

Von der "Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung, reg.Gen.m.b.H.",
Bruck:

Karl Tropper, Obmann
LABg. Margareta Meyer, Vorstandsmitglied

Von der Rechtsabteilung 14:
W.Hofrat Dr. Erich Nopp
OBR. Dipl.Ing. Friedrich Leitmeier
Dr. Johann Schindelka

Vom Landesrechnungshof:
Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Gerold Ortner
Hofrat Dr. Karl Bekerle
AS. Othmar Rottenschlager

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

Graz, am 24. Oktober 1986
Der Landesrechnungshofdirektor:

(Ortner)