

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ: LRH 24 G 13 - 1995/9



BERICHT

**betreffend die Überprüfung ausgewählter Bereiche
aus dem Rechnungswesen der
„Gemeinnützigen Mürz-Ybbs-Siedlungs-Anlagengesellschaft mbH“,
8605 Kapfenberg, Haubergerstraße 39**

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1. Prüfungsauftrag	3
2. Rechtliche Grundlagen und Organe der Gesellschaft	5
3. Wirtschaftliche Situation	9
4. Böhlerzuschüsse	21
5. Regietruppe	24
6. Eigenmittlersatzdarlehen - Apfelmoarhof	29
7. Zusammenfassung	32

1. Prüfungsauftrag

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

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

*Gemeinnützigen Mürz-Ybbs-Siedlungsanlagengesellschaft mbH,
8605 Kapfenberg, Haubergerstraße 39*

durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung, die bereits Anfang 1995 begonnen wurde, war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes unter dem Gruppenleiter **Hofrat Dipl.-Ing. Horst Sparer** beauftragt.

Die Prüfung wurde von **Hofrat Dipl.-Ing. Horst Sparer** und **OAR Othmar Rottenschlager** durchgeführt.

Zum Prüfungsauftrag ist zu bemerken, daß die Prüfungsankündigung am 25. Jänner 1995 an die Bauvereinigung abgesandt wurde. Bei der ersten Besprechung teilte der damalige Geschäftsführer mit, daß die Bilanzen für die Jahre 1993 und 1994 noch nicht fertig sind. Aus diesem Grund ist die Prüfung unterbrochen worden.

Mit Schreiben vom 31. Juli 1995 hat die GEMYSAG dem Landesrechnungshof mitgeteilt, daß der Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband - im Oktober 1995 mit der Prüfung der Bilanzen 1993 und 1994 beginnen wird. Aufgrund dieser Mitteilung wurde vereinbart, daß die Prüfung durch den Landesrechnungshof erst nach Vorliegen des Prüfergebnisses durch den Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband - fortgesetzt wird.

Außerdem hat der Bundesrechnungshof im Jahre 1995 bei der GEMYSAG eine Prüfung durchgeführt, die am 9. August 1995 abgeschlossen wurde.

In der Folge hat sich herausgestellt, daß die Bilanzen für die Jahre 1993 und 1994 nicht prüffähig waren. Die Prüfung durch den Revisionsverband ist erst mit 4. März 1997 abgeschlossen worden.

Das Prüfungsergebnis des Revisionsverbandes zeigt auf, daß mit der Erstellung der Bilanz 1995 in absehbarer Zeit nicht gerechnet werden kann. Mit diesem Prüfbericht wird nur der Ist-Zustand der Bauvereinigung dargestellt, da wie in weiteren Kapiteln beschrieben, eine genauere Prüfung nicht möglich ist.

2. Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1938 gegründet und führt die **Firmenbezeichnung** Gemeinnützige Mürz-Ybbs-Siedlungsanlagengesellschaft mbH und hat ihren **Sitz** in 8605 Kapfenberg, Haubergerstraße 39.

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 17. Juni 1992 wurde die Umwandlung der bisherigen Aktiengesellschaft unter Zugrundelegung der Bilanz zum 31. Dezember 1991 als Umwandlungsbilanz und unter Aufrechterhaltung der juristischen Personen gemäß § 239 Aktiengesetz zu einer **Gesellschaft mit beschränkter Haftung** vorgenommen. In dieser Versammlung erfolgte auch eine **Neufassung des Gesellschaftsvertrages**.

Mit Wirkung vom 1. Juli 1992 wurde mit der GIWOG (Gemeinnützige Industrie Wohnungsgesellschaft mbH, Linz) ein Vertrag abgeschlossen, wobei die GEMYSAG die GIWOG mit der **Baubetreuung und der Hausverwaltung** beauftragt. Weiters wurde das Personal ab diesem Zeitpunkt bei der GIWOG angestellt und das für die Arbeiter und Angestellten gebildete Sozialkapital an die GIWOG überrechnet.

Gesellschafter sind die Gemeinnützige Industrie Wohnungsgesellschaft mbH, Linz, mit einer Stammeinlage von S 2 475 000,-- und die Donauländische Baugesellschaft mbH, Linz, mit einer Stammeinlage von S 25 000,--; somit beträgt das volleinbezahlte **Stammkapital S 2 500 000,--**.

Mit Notariatsakt vom 3. Dezember 1996 wurde der Anteil der Donauländischen Baugesellschaft mbH an die Gesellschaft für den

Wohnungsbau, Gemeinnützige Gesellschaft mbH, mit der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung nach § 10a WGG verkauft.

Organe der Gesellschaft sind gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages die Geschäftsführer, der Aufsichtsrat und Generalversammlung.

*** Geschäftsführer**

Dir. Erich Karst	(bis 31. Jänner 1991)
Dr. Josef Kaltenböck	(bis 31. Oktober 1994)
Ing. Dr. Klaus Hutterer	(vom 1. Februar - 31. Dezember 1993)
Dr. Georg Pilarz	(ab 17. Juni 1992)
Dr. Hubert Seidl	(ab 1. Mai 1994 - 31. März 1997)

*** Aufsichtsrat**

Dieser besteht gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages aus mindestens drei Mitgliedern mit der nach den gesetzlichen Bestimmungen maximalen Amtsdauer.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates, sowie die Veränderungen sind aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.

Vor- und Zuname	Beruf	Wahl mit Gesellschafts- beschlüssen	Wahl mit Gesellschafts- beschluß 11.9.1996 Konstituierung 14.10.1996
Dir.Dr. Cupal Wilhelm	Direktor		V
Dr. Simhandl Martin	Prokurist		Vst
VD Müller Monika	Vorst.Direktor		M
Dir.Dr. Teuschl Herbert	GF		M
Matzinger Helmut	BR-Vorsitzender	M	M
Schantl Karl	Angestellter	M (ab 1.1.94)	M
Stelzer Reinhold	Betriebsrat	M (ab 17.6.1993)	M
Troyer Josef	Angestellter	M	M
Dkfm. Goldmann Wilhelmine	Direktorin	V (ab 1.3.1993)	„_“ (10.9.96)
Karst Erich	Geschäftsführer	M (ab 17.6.1993)	„_“ (10.9.96)
Mag. Böhm Christian	Leiter der P.Kasse	M (ab 1.3.93)	„_“ (10.9.96)
Gruber Ingrid (BR)	Angestellter	M	„_“ (10.9.96)
Dr. Lemmerer Rainer	Jurist	„_“ (31.3.94)	
Mag. Aigner Franz	Geschäftsführer	„_“ (28.2.93)	
Hirt Gerhard	BR-Vors.Stv.	„_“ (27.5.93)	
Maiervieser Erwin (BR)	Angestellter	„_“ (31.12.93)	
Dkfm.Dr. Berger-Vogel W.	Geschäftsführer	„_“ (28.2.93)	
Mag. Haselsteiner Klaus	Personalleiter	„_“ (16.6.1993)	

Kurzbezeichnungen:

V = Vorsitzender, Vst = Vorsitzender-Stellvertreter, M = Mitglied, „_“ = Ausscheiden aus dem AR

*** Generalversammlung**

Die letzten ordentlichen Generalversammlungen wurden am 2. Dezember 1994, 18. Dezember 1995 und 26. November 1996 abgehalten.

Im Gesellschaftsvertrag ist vorgesehen, daß die Generalversammlung mindestens einmal jährlich stattzufinden hat. Dieser Bestimmung ist die Bauvereinigung nachgekommen.

3. Wirtschaftliche Situation

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1991 bis 1994 Gewinne in folgender Höhe ausgewiesen.

JAHR	GEWINN
1991	S 118 750,--
1992	S 1 758 838,44
1993	S 5 603 292,93
1994	-

Zur **wirtschaftlichen Lage** der Bauvereinigung ist anzuführen, daß die **Probleme bereits mit dem Ausscheiden des Leiters der Buchhaltung Mitte 1991 begonnen haben.**

Die Bauvereinigung hat es in der Folge verabsäumt, einen entsprechenden Ersatz zu suchen und waren in kurzer Folge **vier verschiedene Personen als Leiter des Rechnungswesens tätig**, wobei der letzte mit 31. März 1997 ausgeschieden ist.

Zu diesem Problem hat auch der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband - festgestellt, daß als Hauptursache für diese Probleme **die nicht vorgenommenen Anpassungen im organisatorischen Bereich an den in den letzten Jahren stark ausgeweitetem Geschäftsumfang** im Neubau und im Hausverwaltungsbereich anzusehen sind. Größere Schwierigkeiten gab es erstmals durch die Umstellung auf EDV, wobei das 1987 installierte und

wiederholt adaptierte Kienzle-Programm sich als weitgehend unbrauchbar erwiesen und einen nicht unbeträchtlichen Anteil an den ungeklärten Salden in der Buchhaltung hat. Zusätzlich hat sich auch die Geschäftstätigkeit im Bereich der Großinstandsetzungen wesentlich vergrößert, ohne daß die Zahl der Mitarbeiter angehoben und deren Qualifikation verbessert worden wäre.

Nach dem Ausscheiden des Leiters der Buchhaltung im Juli 1991 ist bis zum Mai 1994 kein den fachlichen und organisatorischen Ansprüchen genügender Ersatz gefunden worden. In der Zwischenzeit sind die Rückstände im Rechnungswesen **lawinenartig** angewachsen. Vom Revisionsverband wurde auf diesen Umstand bereits im Juli 1992 anlässlich der Feststellung, daß der Jahresabschluß 1991 **nicht prüfbar** ist, mit Nachdruck hingewiesen.

Im Zuge der **vom Revisionsverband vorgenommenen Erstellung des Jahresabschluß 1991** und der anschließenden Prüfung dieses Geschäftsjahres wurde **wiederholt auf das Ausmaß der Misere hingewiesen. Dies wurde aber von der Geschäftsführung weitgehend ignoriert bzw. erfolgten unprofessionelle Erledigungen.** So wurde z.B. die Aufstockung des Personals mit branchenfremden Mitarbeitern vorgenommen, die **keine** entsprechende Einschulung erhielten.

Bis zu Beginn der Prüfung des Jahresabschlusses 1992 im Februar 1994 hatte sich die Situation weiter verschlechtert. Erst im April 1994 konnte sich die Geschäftsführung unter dem Titel „Projekt Rechnungswesen GEMYSAG“ zu einer umfassenden Reorganisation und der Neubestellung eines branchenerfahrenen Buchhaltungsleiters entschließen. Durch den gleichzeitigen Abgang der bisherigen Bilanzbuchhalterin bestand allerdings im Bereich der Bilanzbuchhaltung ein Engpaß, der beseitigt werden mußte,

um den zur Mängelbeseitigung im Einvernehmen mit der Geschäftsführung erstellten Terminplan einhalten zu können.

Ein wesentlicher Teil der Reorganisationsmaßnahmen betrifft auch Rationalisierungen im Arbeitsablauf, wobei die Kundennähe in einigen Fällen zu einem nicht mehr vertretbaren administrativen Aufwand geführt hat.

Diese Probleme, die bereits im Prüfbericht für das Jahr 1992 aufgezeigt wurden, hat die Bauvereinigung **nicht** abgestellt und führte dies in der Folge im Prüfungsbericht für die Jahre 1993 und 1994 zu weiterer Kritik.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 1993 wurde am 16. Oktober 1995 begonnen und am 25. Oktober 1995 unterbrochen, um der Berichtsgesellschaft eine ungestörte Fertigstellung des Jahresabschlusses 1994 zu ermöglichen und ausreichend Zeit zu gewinnen, sämtliche im Prüfungsbericht 1992 festgestellten Mängel zu beseitigen.

Auf Wunsch der Bauvereinigung fand am 20. November 1995 eine Besprechung bei der Aufsichtsbehörde statt, in der um eine teilweise Aufschiebung der Mängelbehebung, sowie um eine Aufschiebung des Bilanzfertigstellungstermines ersucht wurde. Als Bilanztermin wurde nun Mitte Jänner 1996 genannt und von allen Anwesenden zur Kenntnis genommen. In einem Schreiben des Verbandes an die Aufsichtsbehörde wurden Fortschritte bei der Mängelbehebung bescheinigt.

Im November und Dezember 1995 fanden mehrere Besprechungen zwischen Prüfer - teilweise auch Oberprüfer - und der Bauvereinigung wegen diverser Buchhaltungs- und Bilanzierungsprobleme insbesondere auch in Hinblick auf die EDV-Umstellung statt. Dabei wurde immer der Eindruck erweckt, daß

die Bilanz 1994 fertig sei und nurmehr bilanztaktische Überlegungen hinsichtlich von Bewertungsspielräumen anzustellen sind. Zusätzlich wurden auch laufend schriftliche Erfolgsmeldungen über die Mängelbehebung vorgelegt; insbesondere wurden die Aufrollungsfortschritte bei der Kontengruppe 1609 (Instandsetzungsvorlagen) mit Angabe der aufgerollten Kontonummer angegeben.

Am 30. Jänner 1996 wurde die im Oktober des Vorjahres begonnene Verbandsprüfung wieder fortgesetzt. Nunmehr mußte festgestellt werden, daß bezüglich des Jahresabschlusses 1994 nur **unvollständige bzw. keine prüffähigen Unterlagen vorlagen**. Als Grund dafür wurden unerwartete EDV-Probleme bei Saldenübernahmen von Kienzle auf das System „Sozialbau“ geltend gemacht. So hätte insbesondere die erforderliche Aufteilung der Hausgruppen auf Einzelobjekte größere Probleme bereitet. Auch bei der Saldenübernahme der Lieferanten wäre es zu größeren Zeitverzögerungen aus diesen Gründen gekommen.

Obwohl **keine prüffähige Bilanz** 1994 vorlag, hat die Geschäftsführung beschlossen, daß der Prüfer die Bilanz 1994 bis Ende April 1996 zu bestätigen habe. Offensichtlich war die Geschäftsführung der Meinung, daß der Jahresabschluß 1994 mit sämtlichen Details vorliege. Die Prüfung konnte sich aber vorerst nur auf das Geschäftsjahr 1993 beschränken. Bei den durchgeführten Prüfungshandlungen wurden erfolgswirksame Fehlbuchungen festgestellt, die eine Bestätigung des Jahresabschlusses 1993 in der vorgelegten Form **nicht** zuließen. Die Bilanzunterlagen für das Jahr 1993 waren ebenfalls **nur bedingt** prüfungsfähig. Es wurde seitens des Wohnbauträgers aber immer wieder versichert, daß diese Unterlagen ab 1994 ordnungsgemäß erstellt würden, weil die EDV-mäßigen Voraussetzungen nunmehr vorliegen.

Gemäß einem am 13. Februar 1996 von der Gesellschaft neu festgelegten Zeitplan sollten die Bilanz sowie die Verlust- und Gewinnpositionen bis Ende März 1996 fertig sein. Der Jahresabschluß inklusive Lagebericht wurde bis spätestens 15. April 1996 terminisiert.

Im Verlaufe der Prüfung tauchten immer wieder Bereiche auf, die bereits als erledigt galten, tatsächlich aber nur unvollständig bzw. gar nicht erledigt waren. Dies waren z.B. die Endabrechnungen. Diese wurden in den Erfolgsmeldungen zur Mängelbehebung als behoben angeführt. Die Erledigung bezog sich allerdings nur auf die Einreichung bei der Förderungsbehörde nicht aber auf die Abrechnung mit den Mietern und Eigentümern. Auf diesem Sektor waren immense Rückstände angewachsen. Erst auf Intervention des Verbandsprüfers ist Mitte 1996 mit der Aufarbeitung begonnen worden, wobei ein Ende dieser Arbeiten noch nicht abgesehen werden kann.

Ein anderer großer Bereich, bei dem beachtliche Mängel vorliegen, ist die Verwaltung fremder Mietobjekte. Erst auf Androhung hat die GEMYSAG diesen Sektor näher in Augenschein genommen. Bis dahin wurden sämtliche Soll- und Habensalden in der Bilanz unter **einem Betrag** zusammengefaßt und erklärt, daß es eigentlich gar keine Salden geben könne. Dabei hat sich herausgestellt, daß es gegenüber den einzelnen betreuten Hausbesitzern zumeist aus der Instandsetzung **große offene Verrechnungssalden** gibt, die zu klären und abzurechnen sind. Dies ist bis zum Prüfungsende noch immer **nicht** gelungen.

Die ordnungsgemäße **Bilanzierung der Baulieferanten** und damit auch die richtige Öffnung der Saldenvorträge wurde für das Bilanzjahr 1994 zugesagt. In den diversen Vorbesprechungen im November und Dezember 1995 wurde

immer wieder versichert, daß zwei Personen ständig an der richtigen Übernahme der alten Salden arbeiten und es keinerlei größeren Probleme mehr gebe. Im März 1996 stellte sich jedoch heraus, daß noch immer rund S 6,0 Mio Differenzen aus der Saldenübernahme bestehen. Erst unter Mithilfe des Verbandsprüfers konnten diese größtenteils geklärt werden, wobei aber noch rund S 2,7 Mio. als **ungeklärt** verbleiben.

Eine der quantitativ umfangreichsten Mängel des Vorberichtes, nämlich die **Aufrollung der Kontengruppe** in individuelle und hausweise Instandsetzungsvorlagen wurde, wie sich erst gegen Ende der Prüfung herausgestellt hat, **nicht behoben**. Obwohl laufend an den Aufsichtsrat und Verbandsprüfer Erfolgsmeldungen bezüglich der Aufrollung besagter Konten ergingen, stellte sich schließlich heraus, daß die Kontensalden nicht Gegenstand einer Aufrollung waren. Aufgerollt wurden nur die Mietenvorschreibungen betreffend der vom Land genehmigten Sanierungskosten.

Über die Verzögerungen bei der Bilanzerstellung 1994 wurden die zuständigen Organe und die Aufsichtsbehörde mit einem Aktenvermerk vom 26. Februar 1996 schriftlich informiert. Darüberhinaus erfolgte auch eine **mündliche** Information über diverse Probleme am 11. März 1996 an die Aufsichtsbehörde. Über die aus der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurde die Geschäftsführung am laufenden gehalten und dem Prüfungsausschuß „Konsortium GIWOG“ (Gesellschaftsvertreter der GIWOG) ist am 17. Juni 1996 mündlich mitgeteilt worden, daß noch ein **erheblicher Wertberichtigungsbedarf** besteht. Am 5. September 1996 wurde der damals bekannte Wertberichtigungsbedarf und drohende Mängel der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat der GEMYSAG auch **schriftlich** zur Kenntnis gebracht.

Zum **Rechnungswesen** wurde festgestellt, daß dieses nachwievor durch eine **hohe Zahl an Fehlbuchungen**, durch **nichtssagende** und manchmal auch **fehlende Belege** gekennzeichnet ist. Der Recherchenaufwand ist unzumutbar lang, weil die entsprechende Dokumentation der Geschäftsfälle meistens fehlt. Die Bilanzbeilagen enthalten oft nur eine Zusammenstellung der Kontensalden, woraus sich aus falscher Kontenbuchung und mangels inhaltlicher Aufgliederung völlig unsachliche Ausweisungen ergeben. **Forderungen und Verbindlichkeiten** wurden **unzulässigerweise** auf einem Konto zusammengebucht und dann auch so bilanziert. Insbesondere die Baudebitoren- und Lieferantenbuchhaltung wurden **schlampig** geführt. Diese Probleme haben auch dazu geführt, daß von 1993 bis etwa Mitte 1996 gegenüber den Mietern und Eigentümern **keine Parteienendabrechnungen und Annuitätenaufrollungen** vorgenommen wurden.

Mit Schreiben vom 26. Mai 1997 hat die Bauvereinigung dem Landesrechnungshof mitgeteilt, daß die Leitung des Rechnungswesens nunmehr Herrn Dr. Michael Schön obliegt. Seit 24. Februar 1997 ist vorort auch der Verbandprüfer Mag. Alois Feichtinger unterstützend und beratend tätig.

In der Aufsichtsratsitzung der GEMYSAG und der GIWOG vom 28. Mai 1997 wurde beschlossen, Herrn Verbandsobserprüfer Dr. Siegfried Scherz zum Geschäftsführer der GEMYSAG zu bestellen. Mit ihm wird auch der Verbandsprüfer Mag. Hans-Peter Korntheuer eintreten und die Leitung des Rechnungswesens der GEMYSAG übernehmen. Derzeit wird konzentriert die Aufarbeitung der offenen Parteienendabrechnungen bei Neubauten und Großsanierungen betrieben, wobei bis Ende Mai 1997 eine GEMYSAG-Mitarbeiterin bei der GIWOG in Linz für diese Arbeiten eingeschult wurde.

Ebenfalls in Linz eingesetzt ist eine Mitarbeiterin der GEMYSAG, welche die Wohnungsverbesserungen unter der Aufsicht und Mitwirkung qualifizierten GIWOG-Personals aufrollt.

Die Einzelvereinbarungen mit den Mietern bei der wohnungsweisen Sanierung auf Grundlage einer Refinanzierungsberechnung der eingesetzten Fremd- und Eigenmittel sind zum Großteil abgeschlossen. 158 Abrechnungen wurden in letzter Zeit noch überarbeitet. Die bei diesen Objekten bestehenden, alten Vorlagen werden durch die Verwendung von anteiligen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen bzw. Kategoriemieten abgedeckt, ohne daß es aus diesem Titel zu einem Abgehen von den Einzelvereinbarungen oder zu sonstigen Mietzinserhöhungen kommt.

Die **Jahresabschlüsse 1995 und 1996** werden auf Grundlage eines Zeitplanes erarbeitet, der vorsieht, daß **mit Ende 1999 die Gesellschaft auch in dieser Hinsicht als saniert zu betrachten ist.**

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang auch die Stellungnahme der GEMYSAG zum Prüfbericht des Revisionsverbandes über die Geschäftsjahre 1993 und 1994. Diese lautet auszugsweise:

„Vorweg wird festgehalten, daß, wie auch aus dem Prüfungsbericht hervorgeht, durch eine massive Umsatzsteigerung und einzelne Fehlleistungen in der Vergangenheit eine Situation geschaffen wurde, die es auch dem Prüfer anlässlich der letzten Prüfung im Jahre 1994 nicht ermöglicht hat, alle Fehlentwicklungen zu erfassen, geschweige denn in der erforderlichen Klarheit darzustellen. So finden sich im gegenständlichen Prüfungsbericht Feststellungen über nicht oder nicht ordnungsgemäß abgerechnete Bauvorhaben aus den 80er-Jahren. Diese Feststellungen

hätten somit jedenfalls zumindest im letzten Prüfungsbericht bereits getroffen werden können, wenn sie ohne weiteres erkennbar gewesen wären. Da diese Mängel jedoch erst im Rahmen der Aufarbeitungen zutage getreten sind, erscheint diesbezüglich auch der Vorwurf an die Geschäftsführung, zuwenig zu deren Behebung getan zu haben, nicht ganz berechtigt.

Nach dem Ausscheiden des Geschäftsführers Dr. Josef Kaltenböck hat sich die nachfolgende Geschäftsführung bemüht, das anlässlich der letzten Prüfung mit der Aufsichtsbehörde und den Verbandsprüfern vereinbarte Arbeitsprogramm fristgerecht umzusetzen. Sämtliche Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Rechnungswesens, die nicht über eine einschlägige Ausbildung verfügten, haben die vom Verband angebotenen Buchhaltungskurse absolviert, um das Ausbildungsniveau zu verbessern.

Als Leiter des Rechnungswesens konnte eine Person gewonnen werden, die neben langjähriger, einschlägiger Berufserfahrung die Prüfung als Bilanzbuchhalter, Steuerberater sowie Immobilienmakler und Verwalter absolviert hatte. Ebenso wurde auch die Anforderung der Verbandsprüfung nach einer signifikanten Personalausstattung im Rechnungswesens durch Zukauf von Leasingpersonal erfüllt.

Durch die Fülle der im Zuge der Aufrollungsarbeiten zusätzlich zutage getretenen Fehlleistungen und Fehlentwicklungen dürfte jedoch eine Überforderung der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, insbesondere aber auch der vorort tätigen Führungskräfte eingetreten sein. Diese machten den Fehler, anstelle diese Überforderung kundzutun, durch zu optimistische Berichte ein falsches Bild der tatsächlichen Entwicklung weiterzugeben. Durch die Scheinwelt entwickelte sich eine Unternehmenskultur, welche die

bestehende Problemlage noch verschärfte und einschneidende personelle Konsequenzen erforderlich machte.

*Dazu kam, daß es offensichtlich sowohl dem Leiter des Rechnungswesens als auch dem seit mehreren Perioden mit der Prüfung der GEMYSAG befaßten Prüfer entgangen war, daß der verantwortliche Sachbearbeiter in der Baubuchhaltung **fortlaufend gröbste Fehlleistungen** gesetzt hatte, nach außen hin jedoch den Eindruck erweckte, einer der besten Mitarbeiter zu sein. Erst anläßlich seines Ausscheidens im Mai 1996 trat das wahre Ausmaß und die Folgen dieser Fehlleistungen zutage. So wurde sowohl das Rechtswesen wiederholt mit Fehlinformationen über die Bezahlung von Grundkostenbeiträgen zu fehlerhaften Quittierungen derselben in Verträgen veranlaßt, als auch die technische Abteilung im Rahmen der beim Land einzureichenden Endabrechnungen mit nur scheinbar abgestimmten Kosten versorgt, was wiederum zu fehlerhaften Einreichungen führte. Es erstaunt, daß an keiner Stelle des gegenständlichen Prüfungsberichtes diese Tatsache auch nur erwähnt ist.*

Nachdem - durch das Ausscheiden des Baubuchhalters bedingt - sukzessive die hinterlassenen Probleme zutage traten, wurde auf Grundlage der im Rahmen der Prüfung gewonnenen Kenntnisse ein Arbeitsprogramm erstellt, das insbesondere die Aufarbeitung der offenen Parteienabrechnungen zum Inhalt hatte. In der Folge stellte sich heraus, daß auch unter Rücksichtnahme auf den enormen Arbeitsumfang die Aufarbeitung nicht mit dem nötigen Tempo voranschritt und als Ursache ein vom Leiter des Rechnungswesens veranlaßtes Abgehen von dem in der Geschäftsführung vereinbarten Arbeitsprogramm festgestellt werden mußte, folgte mit einer durch Uneinigkeit in der Geschäftsführung bedingten Verzögerung die Kündigung des Leiters des Rechnungswesens. Unmittelbarer Anlaß für die

Kündigung war schließlich das Auffinden einer fehlerhaften Endabrechnung der Wohnungseigentumsanlage „Grenzbachsiedlung“, die der ehemalige Leiter des Rechnungswesens 1995 dem damaligen Sprecher der Geschäftsführung zur Mitunterfertigung vorgelegt hatte. Dies wurde dem Zweitgeschäftsführer im Rahmen der Aufrollungsarbeiten zur Kenntnis gebracht.

Die in der Folge getroffenen organisatorischen Maßnahmen waren nicht zuletzt wegen der weihnachtsbedingten Unterbrechung nicht ausreichend, um bis zum Ende der Prüfung Ende Jänner 1997 entscheidende Verbesserungen herbeiführen zu können. In dieser Zeit ist es jedoch durch Anregung einer neuerlichen Überprüfung der Instandsetzungsvorlagen gelungen, einen bis dahin auch der Prüfung verborgen gebliebenen Fehler gravierenden Ausmaßes aufzudecken und damit zumindest einer Risikovorsorge zugänglich zu machen.

Bereits im Oktober 1996 wurden vom Zweitgeschäftsführer erste Schritte unternommen, um einen hochqualifizierten und engagierten Verbandsprüfer, Herrn Mag. Alois Feichtinger, zumindest befristet für die Leitung des Rechnungswesens der GEMYSAG zu gewinnen. Durch eine längere Verweildauer bei einer laufenden Prüfung verzögerte sich der Arbeitsbeginn des Genannten bei der GEMYSAG bis 24. Februar 1997. Aus persönlichen Gründen konnte auch keine Übernahme in ein Arbeitsverhältnis zur Gesellschaft sondern nur der Zukauf im Rahmen einer Verbandsdienstleistung erreicht werden. Trotzdem kann bereits jetzt festgestellt werden, daß der Genannte die an ihn gesetzten hohen Erwartungen übertroffen und durch enorme Eigeninitiative und Umsicht der Gesellschaft bereits bis jetzt erhebliche Vorteile gebracht hat.

Die Darstellung des Ergebnisses der Prüfung im Rahmen der Schlußbesprechung wurde auf Initiative des Aufsichtsrates der GEMYSAG von dem die Gesellschafterfunktion wahrnehmenden Präsidium des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft zum Anlaß genommen, das Arbeitsverhältnis und die Geschäftsführerfunktion des Sprechers der Geschäftsführung, Herrn Dr. Hubert Seidl, zu beenden. Nunmehr ist vorgesehen mit 1. Juni 1997 eine branchenerfahrene und hochqualifizierte Persönlichkeit als Sprecher der Geschäftsführung der GEMYSAG zu gewinnen. Die Funktion des Leiters des Rechnungswesens wurde nach dem Ausscheiden des Herrn Schneider interimistisch durch den Leiter des Rechnungswesens der GIWOG, Herrn Dr. Michael Schön, übernommen. Sie soll ab 1. Juni 1997 durch den ehemaligen Verbandsprüfer, Herrn Mag. Hans-Peter Korntheuer, übernommen werden."

Aus letzten Informationen konnte nunmehr der ehemalige Verbandsobprüfer Dr. Scherz als Geschäftsführer gewonnen werden.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes ist durch die Änderungen in der Geschäftsführung und in der Buchhaltung zu erwarten, daß die Probleme in absehbarer Zeit behoben werden können.

Zusammenfassend stellt der Landesrechnungshof fest, daß eine unmittelbare wirtschaftliche Bedrohung nach derzeitigen Wissensstand nicht gegeben ist. Aufgrund der Mißstände in der Buchhaltung muß aber jederzeit mit neuen Überraschungen gerechnet werden.

Der Landesrechnungshof empfiehlt aus diesem Grund der Aufsichtsbehörde (Landesregierung) sich in regelmäßigen Abständen vom Geschehen in der Bauvereinigung unterrichten zu lassen und dies auch zu überprüfen.

4. Böhlerzuschüsse

Aufgrund diverser Zeitungsmeldungen ist der Verdacht aufgetaucht, daß die sogenannten „Böhlerzuschüsse“ von der Bauvereinigung mißbräuchlich verwendet werden.

Die sogenannten „Böhlerzuschüsse“ wurden von verschiedenen Gesellschaften der Böhler (VEW-Gruppe) auf Grundlage diverser Betriebsvereinbarungen gewährt, wobei darin jeweils ausdrücklich der **Charakter der Freiwilligkeit und jederzeitigen Widerrufbarkeit** festgehalten war. Die Zuschüsse dienten zum einen der Senkung der laufenden Mietzinsen von unternehmenszugehörigen Mietern bei Wohnungen, für die ein Einweisungsrecht von Unternehmungen bestand, zum anderen der Absenkung der zusätzlichen Mietaufwendungen aus der Refinanzierung von Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bei einzelnen ausgewählten Projekten. Die Zuschüsse wurden jährlich - vergleichbar mit Annuitätenzuschüssen - auf der Grundlage von Berechnungen, die die GEMYSAG erstellte, von den Unternehmen der Böhler-Gruppe bezahlt.

Im Jahr 1991 erfolgte die **Kündigung der o.a. Betriebsvereinbarungen** und damit zugleich der Widerruf der Leistungen. Für das Jahr 1991 wurde ohne genaue Berechnung eine letztmalige pauschale Abschlagszahlung gewährt. Dieser Betrag dient zur Abfederung von Problemfällen und ist in der Bilanz der GEMYSAG rückgestellt.

Daraus ergibt sich, daß die sogenannten Böhler-Zuschüsse niemals so konzipiert waren, daß damit der Herstellungsaufwand für ein

Sanierungsprojekt auch nur anteilig gedeckt werden konnte, sondern daß lediglich ein Anteil der jährlichen Refinanzierungskosten in Form von **jederzeit widerrufbaren Annuitätenzuschüssen ohne Rechtsanspruch** getragen wurden.

Die Überprüfung der Jahre 1983 bis 1991 ergab, daß bei vielen Objekten erst im Jahr 1990 überhaupt mit der Zuschußzahlung begonnen wurde, sodaß unter Zugrundelegung einer meist 10jährigen Refinanzierungsdauer lediglich für ein Zehntel ein Annuitätenzuschuß gewährt wurde. Die damalige Geschäftsführung versuchte nach Wegfall der Stützung durch Mietzinsschlichtungsverfahren die Mietzinse auf das erforderliche Niveau anzuheben, was jedoch an Einsprüchen der Mieter, meist vertreten durch die Mietervereinigung, scheiterte. Erst ab dem Jahr 1995 konnte mit Unterstützung der Mietervereinigung bei fast allen Mietern Vereinbarungen über die Refinanzierung der unmittelbaren Sanierungsaufwendungen getroffen werden.

Da bei den meisten Objekten wegen mangelnder Einhebung von Instandhaltungszuschlägen in der Vergangenheit bereits zum Sanierungsbeginn Vorlagen bestanden und diese auch nicht vom Geltungsbereich der Böhlerzuschüsse erfaßt waren, können diese Vorlagen nur aus den dafür vorgesehenen Entgeltkomponenten über einen längeren Zeitraum abgedeckt werden. Diese durch Eigenmittel finanzierten Vorlagen belasten die Liquiditätsituation der GEMYSAG. Eine Veränderung gegenüber den mit den Mietern getroffenen Einzelvereinbarungen wird selbstverständlich nicht vorgenommen, jedoch ist nach Auslaufen der Einzelvereinbarungen, d.h. nach Refinanzierung der Sanierungsaufwendungen, nicht mit einem Rückfall der Miete auf Mindestmietzinsen zu rechnen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, daß aufgrund der sogenannten Böhlerzuschüsse **keinem einzigen Mieter ein individueller Rechtsanspruch entstanden** ist. Zuschüsse zu Sanierungsaufwendungen wurden nur für das laufende Jahr gewährt und lediglich bis Ende 1990 wohnungsweise zugeteilt. Die letzte Abschlagszahlung für das Jahr 1991 ist nur mehr pauschal gewährt worden und diente zur Abfederung von Problemfällen.

5. Regietruppe

Der Landesrechnungshof befaßte sich bereits einmal in einem Bericht, GZ.: LRH 24 G 9 - 1991, unter anderem mit der „Regietruppe“ der Bauvereinigung.

Nach § 7 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979, BGBl.Nr. 139 (WGG 1979) darf der Geschäftskreis einer (gemeinnützigen) **Bauvereinigung nur ganz bestimmte** Geschäfte umfassen.

Diese sind: Die **Errichtung** und **Verwaltung** von Wohnungen und Eigenheimen sowie **Sanierungen** größeren Umfanges.

Welche konkreten Tätigkeiten mit diesen Begriffen zulässigerweise verbunden sind, ist den Bestimmungen des § 2 und des § 7 WGG 79 zu entnehmen.

Im § 2 ist der Begriff „Errichtung“ näher definiert. Demnach gilt als „Errichtung“ die wirtschaftliche und die technische Vorbereitung der Baulichkeit, wobei die Verfassung von Plänen für die Einreichung bei der Behörde und die **Ausführungsarbeiten von den hiezu befugten Personen vorzunehmen sind**, die Überwachung der Ausführungsarbeiten, die Vornahme der Kostenabrechnung und Durchführung der damit zusammenhängenden Verwaltungsarbeiten.

Die **Sanierung größeren Umfanges** ist nach dieser Gesetzesbestimmung der Errichtung gleichzuhalten. Das bedeutet, daß für die Sanierung dieselben Einschränkungen gelten wie für die Errichtung.

Ausführungsarbeiten, wie Spengler-, Maler- oder Schlosserleistungen, sind somit von hiezu **befugten Personen** vorzunehmen. Diese Befugnis ist nach den diesbezüglichen Rechtsvorschriften zu beurteilen, wobei hier nur gewerberechtliche Vorschriften („Baugewerbe“) in Betracht kommen

können, zumal im WGG 1979 selbst keine diesbezüglichen Sonderregelungen zu finden sind.

Gemäß Gewerbeordnung, BGBl.Nr. 194/1994, werden die in Frage kommenden Gewerbe (Maler und Anstreicher, Schlosser, Spengler) als „**Handwerk**“ bezeichnet und für diese ist ein **Befähigungsnachweis** gemäß § 18 der Gewerbeordnung - z.B. Meisterprüfung - erforderlich.

Für die Ausführungsarbeiten dürfen daher nach Ansicht des Landesrechnungshofes **nur Baugewerbetreibende** herangezogen werden.

Diese Auslegung findet ihre Bestätigung im § 7 Abs. 1 WGG 1979, in dem, im Zusammenhang mit dem sachlichen Geschäftskreis, der Bauvereinigung ausdrücklich zugestanden wird, im **Rahmen der Verwaltung** Hauswerkstätten zur Durchführung laufender **kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten** im Umfang des **nötigen** Bedarfs einzurichten. Eine derartige ausdrückliche Ermächtigung für kleinere Arbeiten wäre nicht erforderlich gewesen, wenn die Bauvereinigungen ganz allein die Ausführungsarbeiten - also auch größeren Umfangs - selbst durchführen dürften.

Abgesehen davon, daß aufgrund der gesetzlichen Regelungen für die Bauvereinigung **keine Befugnis** besteht, Ausführungsarbeiten bei der Errichtung bzw. Sanierung von Wohnhäusern selbst vorzunehmen, widerspräche es im Hinblick auf die Regelung der Vergabe von Leistungen nach der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 den **Grundsätzen des freien Wettbewerbs**, wenn sich der Bauträger **selbst** an der Ausschreibung beteiligen dürfte. Dem Vorwurf der Manipulation wäre - wohl nicht zu Unrecht - Tür und Tor geöffnet.

Auch die ÖNORM A 2050 vom 1.1.1993 enthält Bestimmungen, die eine Beteiligung der „Regietruppe“ an einer Ausschreibung **nicht** zulassen und auch eine Beauftragung ausschließen.

Diese sind:

* **A 2050 Pkt. 1.3.2**

Unternehmen, die an den **Vorarbeiten** für eine Ausschreibung unmittelbar oder mittelbar **beteiligt** sind, sowie damit verbundene Unternehmer, zwischen denen ein Beherrschungsverhältnis besteht, sind von der Teilnahme am Wettbewerb um die Leistung auszuschließen, es sei denn, daß auf deren Beteiligung in begründeten Sonderfällen nicht verzichtet werden kann.

* **A 2050 Pkt. 1.5.2.1**

Die Einladung zur Angebotsabgabe hat nur an **befugte**, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen zu erfolgen.

* **A 2050 Pkt. 4.5.1**

Angebote von Bietern, bei welchen **die Befugnis** oder finanzielle, wirtschaftliche oder technische Leistungsfähigkeit oder die Zuverlässigkeit nicht gegeben ist, sind auszuschneiden.

Der Vollständigkeit halber sei noch auf die von der Rechtsabteilung 14 herausgegebene „Erklärung für die Förderung der Wohnhaussanierung nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989“ hingewiesen.

Im Punkt I/9 wird ausdrücklich verlangt, daß **Sanierungsarbeiten von „befugten Personen (= Firmen)“** durchgeführt und bei der Endabrechnung

ordnungsgemäße und **bezahlte „Firmenrechnungen“** vorgelegt werden müssen.

Aufgrund dieses Sachverhaltes hat die Bauvereinigung nach einer Mitteilung vom 10. Juli 1991 bereits die Konsequenz dahingehend gezogen, daß die „Regietruppe“ **nurmehr** für Instandhaltungsarbeiten im Rahmen der Hausverwaltung herangezogen wird.

Die neuerliche Überprüfung dieser „Regietruppe“ hat folgendes ergeben:

Die GEMYSAG teilt die im Rahmen der Verwaltung tätige Hauswerkstätte in drei Bereiche:

- * Regietruppe
- * Anlagetruppe
- * Regie- und Anlagetruppe

Die einzelnen Bereiche hatten folgenden Arbeiterstand:

BEREICH/JAHR	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Regietruppe	9 - 10	10	10 - 11	11	9	6
Anlagentruppe	6 - 8	7	5	5	5	-
Regie- und Anlagentruppe	2 - 3	3	3 - 4	4 - 6	3	3
SUMME	17 - 21	20	18 - 20	20 - 22	17	9

Der Jahresumsatz der „Regietruppe“ betrug in den letzten sechs Jahren:

GEWERKE/JAHR	1991	1992	1993	1994	1995	1996	SUMME
Diverses	---	8.251,20	14.453,16	1.830,--	104.599,23	71.566,72	200.700,31
Maler	31.838,53	525.753,52	423.142,77	311.431,02	54.045,30	21.866,75	1.368.077,89
Maurer	9.000,05	49.802,46	803.149,75	449.398,48	162.513,41	14.016,16	1.487.880,31
Schlosser	---	---	3.925,72	18.570,81	14.853,95	2.727,00	40.077,48
Spengler u. Dachdecker	1.604,--	72.994,20	153.000,26	383.023,--	169.607,79	83.941,11	864.170,36
Tischler	1.439,--	28.115,20	85.414,70	142.808,78	77.869,50	67.211,09	402.858,27
SUMME	43.881,58	684.916,58	1.483.086,36	1.307.062,09	583.489,18	261.328,83	4.363.764,62

Sowohl der **Arbeiterstand** der Regietruppe, der in den Jahren 1991 - 1995 nahezu gleichbleibend war, als auch der **Jahresumsatz**, der sich in den Jahren 1991 bis 1993 um rd. S 1,4 Mio. erhöhte - das ist eine Steigerung von ca. **3.300 %** - und im Jahr 1994 nur leicht rückgängig war, zeigen, daß die **Wohnbauvereinigung überhaupt nicht daran gedacht hat, die Zusage in der seinerzeitigen Mitteilung (Juli 1991), die „Regietruppe“ nur mehr für Instandhaltungsarbeiten im Rahmen der Hausverwaltung heranzuziehen, einzuhalten bzw. zu erfüllen. Entgegen dieser Zusicherung kam es sogar zu einer explosionsartigen Steigerung des Einsatzes dieser Regietruppe im Rahmen der Sanierung bzw. umfassenden Sanierung.**

Erst im Jahre 1996 wurde der Arbeiterstand wesentlich reduziert. Der Jahresumsatz der „Regietruppe“ hingegen weist bereits im Jahr 1995 eine starke Verringerung bei nahezu gleichbleibendem Personalstand auf.

Der Landesrechnungshof erwartet von der **neuen** Geschäftsführung, daß die bestehende Problematik hinsichtlich der „Regietruppe“ im Einvernehmen mit der Rechtsabteilung 14 einer gesetzeskonformen Lösung zugeführt wird.

6. Eigenmittlersatzdarlehen - Apfelmoarhof

Die Steiermärkische Landesregierung hat über Antrag der Rechtsabteilung 14 mit Beschluß vom 18. Juni 1984, GZ.: 14 - 50 A 406, der „Allgemeinen Heimstättengenossenschaft“ für das Mietwohnbauvorhaben „Apfelmoarhof“ in Kapfenberg - 117 Wohnungen - ein **generelles** Eigenmittlersatzdarlehen gewährt.

Im Amtsvortrag an die Steiermärkische Landesregierung wurde dies damit begründet, daß eine **von der Rechtsabteilung 14 vorgenommene Prüfung der Einkommensverhältnisse** ergeben hat, daß von unwesentlichen Ausnahmen abgesehen, **allen Bewerbern** ein Eigenmittlersatzdarlehen in voller Höhe gewährt werden könnte und weiters ein Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 12.7.1976, GZ.: 14 - 506 W 29/54-1976, über die Gewährung von generellen Eigenmittlersatzdarlehen vorliegt. Nach diesem wurden zum Zwecke der **Vereinfachung der Vollziehung** die Eigenmittlersatzdarlehen dem Bauträger in Vertretung der künftigen Mieter unter der Voraussetzung zugestanden, daß es sich um

- * Mietwohnhäuser und Altenwohnhäuser, für welche die Stadtgemeinde Graz das Einweisungsrecht besitzt, sofern die Einweisung nach einem **Punktesystem** erfolgt, welches die Annahme erlaubt, daß - von unwesentlichen Ausnahmen - sämtlichen künftigen Mietern ein Eigenmittlersatzdarlehen in voller Höhe gewährt werden könnte,
- * Altenwohnhäuser außerhalb von Graz, sofern nachgewiesen wird, daß die Zuweisung der Mieter derart erfolgt, daß das Vorliegen „sozialer Härtefälle“ im Sinne der Verordnung über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen angenommen und erwartet werden kann, daß

sämtlichen künftigen Mietern - von unwesentlichen Ausnahmen abgesehen
- ein Eigenmittelersatzdarlehen in voller Höhe gewährt werden könnte,

handelt.

Der Landesrechnungshof stellt hierzu folgendes fest:

Die Begründung im Amtsvortrag an die Steiermärkische Landesregierung -
Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 12.7.1976 - ist für das
Mietwohnbauvorhaben „Apfelmoar“ **nicht** zutreffend, da es sich um keine
Mietwohnhäuser bzw. Altenwohnhäuser im **Bereich der Stadtgemeinde
Graz bzw. Altenwohnhäuser außerhalb von Graz** handelt.

Die Gewährung eines Eigenmittelersatzdarlehens wird im § 11 Abs. 5
Wohnbauförderungsgesetz 1968 geregelt.

Dieser lautet:

*„Bei **Jungfamilien**, das sind Familien, deren
Familienerhalter das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet hat,
bei Familien mit drei und mehr Kindern, für die der
Familienerhalter Familienbeihilfe bezieht, sowie in Fällen
sozialer Härte tritt anstelle der Eigenmittel ein Darlehen aus
Förderungsmitteln (Eigenmittelersatzdarlehen), sofern die
Aufbringung der Eigenmittel unter Berücksichtigung des
Familieneinkommens und der Anzahl der Familienmitglieder
das zumutbare Ausmaß übersteigt; dieses Darlehen ist
unverzinslich und in Halbjahresraten in der Höhe von 2,5 v.H.
zurückzuzahlen.*

*Ein Fall sozialer Härte liegt vor, wenn eine außerordentliche
wirtschaftliche Belastung aus familiären oder beruflichen
Gründen oder wegen Krankheit des Förderungswerbers
besteht.*

Bei Miet- (Genossenschafts-)wohnungen kann das Eigenmittlersatzdarlehen dem Mieter (Nutzungsberechtigten in der Höhe der auf seine Wohnung entfallenden Eigenmittel gewährt werden.“

Nach den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 ist für die Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens eine der drei Voraussetzungen erforderlich:

- * Jungfamilie
- * Familie mit drei und mehr Kindern
- * Fall sozialer Härte

Desweiteren muß es sich bei Einbringen des Begehrens um **begünstigte Personen** handeln. Die Begünstigung einer Person hängt vom Jahreseinkommen (Familieneinkommen) ab und erhöht sich für jede im Haushalt lebende Person.

Die von der Rechtsabteilung 14 praktizierte Handhabung, von jedem Wohnungswerber bei Vertragsabschluß nur mehr das ausgefüllte und unterfertigte Formular „Eidesstattliche Erklärung“ zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung der geförderten Wohnungen zu verlangen, ist zwar **eine Vereinfachung der Vollziehung**, jedoch darf dies **nicht ein Verzicht auf Prüfung und Kontrolle** sein.

Die **Nachprüfung der gesetzlichen Voraussetzungen** für eine Förderung muß **immer und in jedem Fall** gegeben sein.

Die Rechtsabteilung 14 müßte daher von ihrem Kontrollrecht bzw. ihrer Kontrollpflicht **mehr Gebrauch** machen und dürfte nicht, wie dies in einzelnen Fällen vorgekommen ist, **überhaupt** auf die eidesstattlichen Erklärungen verzichten.

7. Zusammenfassung

Geprüfte Bauvereinigung:

Gemeinnützige Mürz-Ybbs-Siedlungsanlagengesellschaft mbH., 8605 Kapfenberg, Haubergerstraße 39.

Prüfungsauftrag:

Stichprobenweise Prüfung des Rechnungswesens bzw. ausgewählter Kapitel.

Zum Prüfungsauftrag ist zu bemerken, daß die Prüfungsankündigung am 25. Jänner 1995 an die Bauvereinigung abgesandt wurde. Bei der ersten Besprechung teilte der damalige Geschäftsführer mit, daß die Bilanzen für die Jahre 1993 und 1994 noch nicht fertig sind. Aus diesem Grund ist die Prüfung unterbrochen worden.

Mit Schreiben vom 31. Juli 1995 hat die GEMYSAG dem Landesrechnungshof mitgeteilt, daß der Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband - im Oktober 1995 mit der Prüfung der Bilanzen 1993 und 1994 beginnen wird. Aufgrund dieser Mitteilung wurde vereinbart, daß die Prüfung durch den Landesrechnungshof erst nach Vorliegen des Prüfungsergebnisses fortgesetzt wird.

Außerdem hat der Bundesrechnungshof im Jahre 1995 bei der GEMYSAG eine Prüfung durchgeführt, die am 9. August 1995 abgeschlossen wurde. In der Folge hat sich herausgestellt, daß die **Bilanzen** für die Jahre 1993 und 1994 **nicht prüffähig** waren. Die Prüfung durch den Revisionsverband ist dadurch erst **mit 4. März 1997** abgeschlossen worden.

In diesem Prüfbericht wird **nur der Ist-Zustand der Bauvereinigung** dargestellt, da eine **genauere** Prüfung, wie in weiteren Kapiteln beschrieben, **nicht** möglich ist.

Allgemeines:

Die Rechtsverhältnisse der in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung bestehenden gemeinnützigen Bauvereinigung entsprechen den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Die Organe der Bauvereinigung sind im Prüfungszeitraum zu den gesetzlichen bzw. satzungsgemäß vorgesehenen Sitzungen zusammengetreten.

Wie aus dem Prüfbericht zu ersehen ist, ist die **Geschäftsführung** den ihr nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Verpflichtungen nicht in ausreichendem Maß nachgekommen.

Wirtschaftliche Situation:

Die **wirtschaftliche Situation** der Bauvereinigung ist durch ein **Chaos in der Buchhaltung geprägt**, die eine genaue Beurteilung der wirtschaftlichen Lage **nicht** zuläßt.

Die Probleme haben bereits mit dem Ausscheiden des Leiters der Buchhaltung Mitte 1991 begonnen und hat es die Bauvereinigung in der Folge verabsäumt, einen entsprechenden Ersatz zu suchen. Es waren **vier verschiedene** Personen in kurzer Folge als Leiter des Rechnungswesens tätig, wobei der letzte mit 31. März 1997 ausgeschieden ist. Nach dem Ausscheiden des Leiters der Buchhaltung im Juli 1991 ist bis zum Mai 1994

kein, den fachlich und organisatorischen Ansprüchen genügender Ersatz gefunden worden.

In der Zwischenzeit sind die **Rückstände im Rechnungswesens lawinenartig angewachsen** und hat dies dazu geführt, daß der Jahresabschluß 1991 nicht prüfbar war. Der Jahresabschluß 1991 ist mehr oder weniger vom Revisionsverband erstellt worden und die Geschäftsführung wurde wiederholt auf das Ausmaß der Misere hingewiesen, die diesen Umstand aber weitgehend ignoriert hat. Die **Rückstände in der Buchhaltung** beziehen sich vor allem auf den **Bereich der Endabrechnungen**, wo festgestellt wurde, daß nur die Einreichung bei der Förderungsbehörde, nicht aber die Abrechnung mit den Mietern und Eigentümern, durchgeführt wurde.

Ein anderer großer Bereich, bei dem beachtliche Mängel vorliegen, ist die **Verwaltung fremder Mietobjekte**. Dabei hat sich herausgestellt, daß es gegenüber den einzelnen betreuten Hausbesitzern zumeist aus der Instandsetzung **große offene Verrechnungssalden** gibt, die zu klären und abzurechnen sind.

Eine ordnungsgemäße Bilanzierung der Baulieferanten ist ebensowenig erfolgt, wie die Aufrollung der Kontengruppe in individuelle und hausweise Instandsetzungsvorlagen.

Zum Rechnungswesen allgemein ist festzuhalten, daß dieses nachwievor durch **eine hohe Zahl an Fehlbuchungen**, durch nichtsagende und manchmal auch fehlende Belege gekennzeichnet ist.

Mit Schreiben vom 26. Mai 1997 hat die Bauvereinigung dem Landesrechnungshof mitgeteilt, daß die Leitung des Rechnungswesens nunmehr Herrn Dr. Michael Schön obliegt. Seit 24. Februar 1997 ist vorort auch der Verbandsprüfer Mag. Alois Feichtinger unterstützend und beratend tätig.

In der Aufsichtsratsitzung von GEMYSAG und der GIWOG vom 28. Mai 1997 wurde beschlossen, Herrn Verbandsoberversprüfer Dr. Siegfried Scherz zum Geschäftsführer der GEMYSAG zu bestellen. Mit ihm wird auch der Verbandsprüfer Mag. Hans-Peter Korntheuer eintreten und die Leitung des Rechnungswesens der GEMYSAG übernehmen. Derzeit wird konzentriert die Aufarbeitung der offenen Parteienabrechnungen bei Neubauten und Großsanierungen betrieben, wobei bis Ende Mai 1997 eine GEMYSAG-Mitarbeiterin bei der GIWOG in Linz für diese Arbeiten eingeschult wurde.

Die Jahresabschlüsse 1995 und 1996 werden auf Grundlage eines Zeitplanes erarbeitet, der vorsieht, daß mit Ende 1999 die Gesellschaft in dieser Hinsicht als saniert zu betrachten ist.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes ist durch die Änderungen in der Geschäftsführung und in der Buchhaltung zu erwarten, daß die Probleme in absehbarer Zeit behoben werden können.

Eine **unmittelbare wirtschaftliche Bedrohung** ist nach derzeitigem Wissensstand **nicht** gegeben, wobei aber aufgrund der Mißstände in der Buchhaltung **jederzeit mit neuen Überraschungen zu rechnen ist.**

Der Landesrechnungshof empfiehlt daher der **Aufsichtsbehörde** (Landesregierung), sich in **regelmäßigen** Abständen vom Geschehen in der Bauvereinigung **unterrichten zu lassen und dies auch zu überprüfen**.

Böhlerzuschüsse:

Aufgrund diverser Zeitungsmeldungen ist der Verdacht aufgetaucht, daß die sogenannten Böhlerzuschüsse von der Bauvereinigung **mißbräuchlich** verwendet werden.

Die sogenannten Böhlerzuschüsse wurden von verschiedenen Gesellschaften der Böhler (VEW-Gruppe) auf Grundlage diverser Betriebsvereinbarungen gewährt, wobei darin jeweils ausdrücklich der Charakter der **Freiwilligkeit** und **jederzeitigen Widerrufbarkeit** festgehalten war.

Die Zuschüsse dienten zum einen der Senkung der laufenden Mietzinsen von unternehmenszugehörigen Mietern bei Wohnungen, für die ein Einweisungsrecht von Unternehmungen bestand, zum anderen der Absenkung der zusätzlichen Mietaufwendungen aus der Refinanzierung von Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bei einzelnen ausgewählten Projekten. Diese Zuschüsse wurden jährlich, vergleichbar mit Annuitätenzuschüssen, auf der Grundlage von Berechnungen, die die GEMYSAG erstellte, von den Unternehmern der Böhler-Gruppe bezahlt.

Im Jahre 1991 erfolgte die **Kündigung** der o.a. Betriebsvereinbarungen und damit **zugleich der Widerruf der Leistungen**. Für 1991 wurde ohne genaue Berechnung eine **letztmalige pauschale Abschlagszahlung** gewährt. Dieser Betrag ist zur Abfederung von Problemfällen gewidmet und in der Bilanz der GEMYSAG rückgestellt.

Es ist daher festzuhalten, daß aufgrund der sogenannten Böhlerzuschüsse **keinem einzigen Mieter ein individueller Rechtsanspruch** entstanden ist.

Regietruppe:

Nach § 7 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 (WGG 1979) darf der Geschäftskreis einer (gemeinnützigen) Bauvereinigung nur ganz bestimmte Geschäfte umfassen.

Diese sind:

Die **Errichtung und Verwaltung** von Wohnungen und Eigenheimen sowie **Sanierungen** größeren Umfanges.

Im § 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 wird unter anderem definiert, daß die **Ausführungsarbeiten von den hiezu befugten Personen** vorzunehmen sind. Sanierungen größeren Umfanges sind hiebei dem Errichtungsbegriff gleichzuhalten, d.h., daß für die Sanierungen dieselben Einschränkungen gelten wie für die Errichtungen.

Ausführungsarbeiten, wie Spengler-, Maler- oder Schlosserarbeiten sind somit von **hiezu befugten Personen** vorzunehmen.

Gemäß Gewerbeordnung werden diese Gewerbe als „**Handwerk**“ bezeichnet und für diese ist ein **Befähigungsnachweis**, z.B. Meisterprüfung, erforderlich. Für die Ausführungsarbeiten dürfen daher nach Ansicht des Landesrechnungshofes **nur Baugewerbetreibende** herangezogen werden, da für die Bauvereinigung **keine diesbezügliche** Befugnis besteht.

Außerdem widerspricht die von der Bauvereinigung praktizierte Vorgangsweise, die eigene Regietruppe bei umfassenden Sanierungen einzusetzen, den Bestimmungen der Durchführungsverordnung zum

Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, da die Grundsätze des freien Wettbewerbes dadurch nicht gegeben sind.

Durch die Beteiligung der hauseigenen Regietruppe an den Ausschreibungen ist auch dem Vorwurf einer Manipulation - wohl nicht zu Unrecht - Tür und Tor geöffnet. Auch die ÖNORM A 2050 enthält Bestimmungen, die eine Beteiligung der Regietruppe an einer Ausschreibung **nicht** zulassen und eine Beauftragung ausschließen.

Diese Vorgänge hat der Landesrechnungshof bereits in seinem Prüfbericht GZ.: LRH 24 G9-1991 aufgezeigt und die Wohnbauvereinigung nach einer Mitteilung vom 10. Juli 1991 zugesagt, die Regietruppe **nurmehr** für Instandhaltungsarbeiten im Rahmen der Hausverwaltung einzusetzen.

Die nunmehrige Überprüfung ergab, daß der **Arbeiterstand** der Regietruppe in den Jahren 1991 bis 1995 nahezu gleichbleibend war und sich der **Jahresumsatz** von 1991 bis 1993 um rund S 1,4 Mio. erhöhte.

Dies zeigt, daß die **Wohnbauvereinigung überhaupt nicht daran gedacht hat, die Zusage in der seinerzeitigen Mitteilung (Juli 1991) zu erfüllen**. Entgegen dieser Zusage kam es sogar zu einer **explosionsartigen Steigerung des Einsatzes** dieser Regietruppe im Rahmen der Sanierungen bzw. umfassenden Sanierungen.

Erst im Jahre 1996 wurde der Arbeiterstand **wesentlich** reduziert; der Jahresumsatz der Regietruppe weist bereits im Jahr 1995 eine **starke** Reduzierung bei **nahezu gleichbleibendem** Personalstand auf. Der Landesrechnungshof erwartet von der **neuen** Geschäftsführung, daß die bestehende Problematik hinsichtlich der Regietruppe im Einvernehmen mit

der Aufsichtsbehörde einer gesetzeskonformen Lösung zugeführt wird, wenn dies in der Zwischenzeit noch nicht geschehen ist.

Eigenmittlersatzdarlehen - Apfelmoarhof:

Die Steiermärkische Landesregierung hat für das Mietwohnbauvorhaben „Apfelmoarhof“ in Kapfenberg - 117 Wohnungen - ein **generelles** Eigenmittlersatzdarlehen gewährt.

Im Amtsvortrag an die Steiermärkische Landesregierung wurde dies damit begründet, daß eine **von der Rechtsabteilung 14 vorgenommene Prüfung der Einkommensverhältnisse** ergeben hat, daß von unwesentlichen Ausnahmen abgesehen, allen Bewerbern ein Eigenmittlersatzdarlehen in voller Höhe gewährt werden könnte und weiters ein Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 12. Juli 1976, GZ.: 14 - 506 W29/54-1976, über die Gewährung von **generellen** Eigenmittlersatzdarlehen vorliegt.

Nach diesem wurden zum Zwecke der **Vereinfachung der Vollziehung** die Eigenmittlersatzdarlehen dem Bauträger in Vertretung der künftigen Mieter unter **bestimmten** Voraussetzungen zugestanden.

Hiezu muß der Landesrechnungshof feststellen, daß die von der Steiermärkischen Landesregierung im Beschluß vom 12. Juli 1976 getroffene Regelung, die Mietwohnhäuser **im Bereich der Stadtgemeinde Graz bzw. Altenwohnhäuser außerhalb von Graz betrifft und daher für das Mietwohnbauvorhaben „Apfelmoarhof“ in Kapfenberg nicht anwendbar ist.**

Nach den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 ist für die Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens eine der drei Voraussetzungen erforderlich:

- * Jungfamilie
- * Familie mit 3 und mehr Kinder
- * Fall sozialer Härte

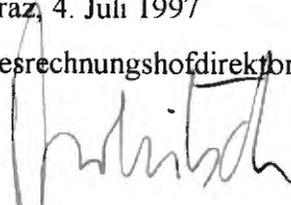
Desweiteren muß es sich bei Einbringung des Begehrens um **begünstigte Personen** handeln.

Die von der Rechtsabteilung 14 praktizierte Handhabung, von jedem Wohnungswerber bei Vertragsabschluß nur mehr das ausgefüllte und unterfertigte Formular „Eidesstattliche Erklärung“ zu verlangen, ist zwar eine **Vereinfachung der Vollziehung**, jedoch darf dies **nicht ein Verzicht auf Prüfung und Kontrolle** sein. **Die Nachprüfung der gesetzlichen Voraussetzungen** für eine Förderung muß **immer und in jedem Fall** gegeben sein.

Die Rechtsabteilung 14 möge daher von ihrem Kontrollrecht bzw. ihrer Kontrollpflicht **mehr** Gebrauch machen und sollte nicht, wie dies in einzelnen Fällen vorgekommen ist, **überhaupt** auf die eidesstattliche Erklärung verzichten.

Graz, 4. Juli 1997

Der Landesrechnungshofdirektor


(Dr. Grollitsch)