

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 Q 2 - 83/12

Prüfung ausgewählter Bereiche aus
dem Rechnungswesen der Wohnbauträger

3. T e i l

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Sied-
lungsgenossenschaft für Leoben und Umge-
bung, reg.Gen.m.b.H.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Prüfungsauftrag	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe	5
1. Rechtliche Grundlagen	5
2. Organe	6
A. Vorstand	7
B. Aufsichtsrat	8
C. Generalversammlung	9
III. Repräsentation und Werbung	11
IV. Personalkosten und Kosten der Organe	13
V. Grundstückskäufe und Grundstücksschenkungen	19
VI. Feststellungen zur Buchführung	20
VII. Feststellungen zur Behandlung von Angeboten und Auftragsvergaben	21
1. Ausschreibung	21
2. Prüfung der Angebote	30
3. Verhandlung mit Bietern	34
VIII. Erträge aus Skonti	38
IX. Instandhaltungsrücklage - Bauerneuerungsrückstellung	39
X. Wirtschaftliche Lage	41
XI. Schlußbemerkungen	44

I. Prüfungsauftrag

Im Zuge der Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen von Wohnbauträgern, die ihren Sitz in der Steiermark haben, hat der Landesrechnungshof bei der Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Leoben und Umgebung, reg.Gen.m.b.H., eine Einschau durchgeführt.

Mit der Prüfung waren

ORR. Dr. Karl Bekerle
AS. Othmar Rottenschlager

betraut.

Einleitend wird folgendes ausgeführt:

Gemäß § 29 Abs. 1 WGG 1979, BGBl. Nr. 139, unterliegt die gesamte Geschäftsführung gemeinnütziger Bauvereinigungen der behördlichen Überwachung.

Die Landesregierung ist in Ausübung ihres Aufsichtsrechtes berechtigt, Prüfungen vorzunehmen. Sie kann sich hierbei auch des Revisionsverbandes bedienen oder private Sachverständige beauftragen. Die Landesregierung hat das Recht, in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen, die Geschäftsgebarung und die Rechnungsabschlüsse zu überprüfen, die Abstellung von Mängeln anzuordnen und zu einzelnen Geschäftsfällen Berichte einzuholen.

Gemäß § 5 Abs. 1 leg.cit. hat jede gemeinnützige Bauvereinigung einem gemäß den Bestimmungen des Gesetzes vom 10. Juni 1903, betreffend die Revision der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und anderer Vereine, RGBl. Nr. 133, und der Genossenschaftsnovelle 1934, BGBl. Nr. 135, anerkannten

Revisionsverband anzugehören, dessen Tätigkeit sich auf das gesamte Bundesgebiet erstreckt und dessen Satzung vorsieht, daß die Aufnahme einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung nicht abgelehnt werden kann und die Prüfung auch die Einhaltung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes einschließt.

Gemäß § 23 Abs. 3 WGG 1979 hat der Revisionsverband bei Bauvereinigungen in der Rechtsform

- * einer Genossenschaft die Prüfung in zeitlichen Abständen von höchstens 2 Jahren
- * einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft die Prüfung alljährlich

durchzuführen.

Der Revisionsverband hat, wenn er es für erforderlich hält oder wenn es die Landesregierung verlangt, auch außerordentliche Prüfungen in die Wege zu leiten.

Wie aus diesen Darlegungen ersichtlich, obliegt die Prüfung der gemeinnützigen Bauvereinigungen primär der Landesregierung bzw. dem Revisionsverband.

Der Steiermärkische Landtag wollte anlässlich der Errichtung des Landesrechnungshofs auch für diesen eine Prüfungszuständigkeit im Bereich der Wohnbauträger schaffen, um auf diese Weise das Kontrollnetz im Bereich des sozialen Wohnbaues zu verstärken.

Gemäß § 7 des Landesverfassungsgesetzes über den Landesrechnungshof, LGBl. Nr. 59/1982, unterliegen alle Wohnbauträger der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

In der Steiermark gibt es derzeit 39 gemeinnützige Bauvereinigungen, die ihren Sitz im Bereich des Bundeslandes

haben und somit der Aufsicht der Steiermärkischen Landesregierung unterliegen. Darüberhinaus üben noch weitere 23 gemeinnützige Bauvereinigungen, die ihren Sitz in anderen Bundesländern haben, eine Bautätigkeit im Bereich der Steiermark aus.

Das jährliche Bauvolumen, das Wohnbauträger in der Steiermark abwickeln, beträgt einige Milliarden Schilling.

Unter Bedachtnahme auf die große Zahl der in der Steiermark tätigen Wohnbauträger, die primäre Zuständigkeit der Landesregierung und des Revisionsverbandes zur Vornahme von Prüfungen und die dem Landesrechnungshof derzeit zur Verfügung stehende personelle Ausstattung beabsichtigt der Landesrechnungshof, in nächster Zeit primär Querschnittsprüfungen durchzuführen, in deren Rahmen bei mehreren Wohnbauträgern ausgewählte Bereiche aus dem Rechnungswesen oder aus dem bautechnischen Bereich in die Prüfung einbezogen werden.

Es werden bzw. wurden nachfolgende angeführte Wohnbauträger in die nunmehr angelaufenen Querschnittsprüfungen einbezogen:

1. Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen:

- a) Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgen. "Eigenheim", Graz, Maygasse 11
- b) ÖWGes. gemeinn. Wohnbaugesellschaft m.b.H., Graz, Schillerplatz 4
- c) Gemeinn. Grazer Wohnungsgenossenschaft, Graz, Neuholdaugasse 5

d) Gemeinnützige Bau-. Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Leoben und Umgebung. reg.Gen.m.b.H.

2. Stichprobenweise Prüfung von Bauvorhaben

a) "GWS-Heimstätte", gemeinn. Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H., Graz, Steyrergasse 5

b) "Neue Heimat". gemeinn. Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Ges.m.b.H., Graz, Wastianqasse 7

c) "Verein der Freunde des Wohnungseigentums". Graz, Hanuschgasse 6

d) Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Enns-tal", reg.Gen.m.b.H., Liezen, Siedlungstraße 2

II. Rechtliche Grundlagen und Organe der Genossenschaft

1. Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde 1921 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Leoben und Umgebung, reg.Gen.m.b.H.

und hat ihren Sitz in 8700 Leoben, Mayr-Melnhofstraße 8.

Die Gemeinnützigkeit der Genossenschaft wurde zuletzt mit Erlaß des ehemaligen Reichsstatthalters in der Steiermark vom 10. Februar 1941, GZ.: Si 511 WGG 6/10, anerkannt.

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen in eigenen und im fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum. Örtlicher Geschäftsbereich ist das Bundesland Steiermark.

Der Zweck des Unternehmens ist darauf gerichtet, den Mitgliedern zu angemessenen Preisen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu verschaffen, diese Wohnungen zu verwalten und auch Wohnungseigentum an ihnen zu begründen.

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

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

Der Genossenschaft gehörten zum Stichtag 31. Dezember 1982 1.051 Mitglieder an.

Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300.--, wobei pro Mitglied 3 Anteile vorgeschrieben sind.

Bemerkt wird, daß die Genossenschaft zu 100 % an der Gemeinnützigen Leobner Wohnbaugesellschaft m.b.H. (Stammkapital S 500.000.--) beteiligt ist, welche jedoch nicht Gegenstand der Prüfung ist.

2. Die Organe der Genossenschaft

- A Vorstand
- B Aufsichtsrat
- C Generalversammlung

A. Vorstand

Gemäß § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus dem Obmann, dem Obmannstellvertreter und aus 3 weiteren Mitgliedern.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname</u>	<u>Funktion</u>
RR. Hans Hirzegger	Obmann
Dr. Karl Etschmaier	Obmannstellvertreter
Bgm. Dir. Leopold Posch	Mitglied
Florian Kapl	Mitglied
Thomas Weissenbacher	Mitglied

Der Vorstand ist in den Jahren

1979	zu	3	Sitzungen und
	zu	3	Sitzungen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat
1980	zu	2	Sitzungen und
	zu	2	Sitzungen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat
1981	zu	3	Sitzungen und
	zu	3	Sitzungen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat
1982	zu	3	Sitzungen und
	zu	3	Sitzungen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat

zusammengetreten.

Für den Vorstand besteht eine eigene Geschäftsanweisung.

B. Aufsichtsrat

Gemäß § 22 der Satzung besteht der Aufsichtsrat aus mindestens 3 Mitgliedern und 3 Ersatzmännern. Die Funktionsdauer beträgt 3 Jahre.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung dauernd zu überwachen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit zusammen:

<u>Vor- und Zuname</u>	<u>Funktion</u>
1. StA Dr. Egon Homann	Vorsitzender
Johann Pfaller	Vorsitzenderstellvertreter
Friedrich Ussar	Mitglied
Herbert Böchzelt	Mitglied
Gottfried Tandler	Mitglied
Josef Tieber	Mitglied

Der Aufsichtsrat ist in den Jahren

1979	zu	3	Sitzungen und
	zu	3	Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand
1980	zu	2	Sitzungen und
	zu	2	Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand
1981	zu	1	Sitzung und
	zu	3	Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand
1982	zu	3	Sitzungen und
	zu	3	Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand

zusammengetreten.

Auch für den Aufsichtsrat besteht eine eigene Geschäftsanweisung.

C. Generalversammlung

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

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am

21. Dezember 1978

1979 fand keine statt

25. Februar 1980

4. Dezember 1981

30. September 1982

7. Juli 1983

abgehalten. Die Generalversammlung wurde daher nicht immer der
Satzung entsprechend abgehalten.

III. Repräsentation, Werbung

Die Aufwendungen der Bauvereinigung für Repräsentation und Werbung betragen:

Repräsentation		Werbung	
1978	S 22.427,63	S 19.444,10	
1979	S 20.236,13	S 17.748,30	
1980	S 36.302,53	S 24.590,06	
1981	S 66.951,75	S 8.987,50	
1982	S 35.899,16	S 0	

Der Repräsentationsaufwand setzt sich überwiegend aus Aufwendungen für die jährliche Aufstellung eines Christbaumes, aus Spenden an Sportvereine und Feuerwehren, sowie dem Einkauf von Wein, der jedes Jahr aus Anlaß des Weihnachtsfestes an die Hausvertrauensleute verschenkt wird, zusammen. Darüberhinaus finden sich unter Repräsentation auch der Aufwand für Weihnachtskarten, die Kosten für die Einschaltung in das Adressbuch von Österreich sowie Kosten für Inserate in der Zeitschrift "Weg in die Zukunft".

Der erhöhte Repräsentationsaufwand im Jahre 1981 ist in Einschaltungen in der Kronenzeitung anläßlich einer Reportage über Leoben und in Kosten für Partien auf Grund des Ablebens von 2 Aufsichtsratsmitgliedern begründet. Allgemein kann vom Landesrechnungshof zu den Repräsentationskosten gesagt werden, daß diese im Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung nicht überhöht erscheinen, doch gibt der Landesrechnungshof zu bedenken, daß für eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft keine Veranlassung besteht, z.B. einen Sportverein in den Jahren

1978 bis 1982 mit insgesamt rd. S 22.000.-- zu unterstützen.

Für den Landesrechnungshof ist es auch nicht erkennbar, auf Grund welcher Überlegungen Kosten für die Insertion in der Zeitschrift "Weg in die Zukunft" als Repräsentation und nicht als Werbung angesehen werden.

Der Werbeaufwand der Bauvereinigung besteht ausschließlich aus Kosten bei der Übergabe von Wohnungen und den Aufwendungen für Bautafeln. Bei einer stichprobenartigen Belegprüfung des Werbeaufwandes wurde festgestellt, daß z.B. an den fertiggestellten Objekten Tafeln aus IA-Bildgußbronze angebracht werden (siehe Beilage 1/1).

Der Landesrechnungshof vertritt in diesem Zusammenhang die Meinung, daß das Aufstellen solcher Bautafeln, in der Buchhaltung der Genossenschaft auch mit Gedenktafeln bezeichnet, nur mehr bei äußerst großzügiger Auslegung als Werbeaufwand der Bauvereinigung anzusehen ist.

Zusammenfassend kann jedoch vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die überprüfte Bauvereinigung sowohl beim Repräsentations- wie auch beim Werbeaufwand einen restriktiven Maßstab anlegt.

IV. Personalkosten, Kosten der Organe

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug
in den einzelnen Jahren:

1978	S	1,015.574,70
1979	S	1,094.690,73
1980	S	1,164.325,80
1981	S	1,381.273,31
1982	S	1,577.665,06

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

1978:	Löhne/Gehälter	S	820.598,50
	Gesetzl. Sozialabgaben	S	93.544,15
	Dienstgeberbeitrag	S	33.433,05
	Bilanzherstellungskosten	S	15.000.--
	Zuführung zur Abfertigungsrückstellung	S	52.997.--
		S	1,015.574,70
			=====
1979:	Löhne/Gehälter	S	892.541.--
	Gesetzl. Sozialabgaben	S	114.640,38
	Dienstgeberbeitrag	S	44.564,35
	Bilanzherstellungskosten	S	15.000.--
	Zuführung zur Abfertigungsrückstellung	S	27.945.--
		S	1,094.690,73
			=====

1980:	Löhne/Gehälter	S	937.430,60
	Gesetzl. Sozialabgaben	S	108.988.--
	Dienstgeberbeitrag	S	47.352,20
	Freiwilliger Sozialaufwand	S	176.--
	Bilanzstellungskosten	S	15.000.--
	Zuführung zur Abfertigungsrückstellung	S	55.379.--
		S	1,164.325,80
			=====
1981:	Löhne/Gehälter	S	1,097.489,81
	Gesetzl. Sozialabgaben	S	173.430,48
	Dienstgeberbeitrag	S	49.436,25
	Freiwilliger Sozialaufwand	S	9.251,77
	Zuführung zur Abfertigungsrückstellung	S	51.665.--
		S	1,381.273,31
			=====
1982:	Löhne/Gehälter	S	1,289.884.--
	Gesetzl. Sozialabgaben	S	177.641,76
	Dienstgeberbeitrag	S	59.527,08
	Freiwilliger Sozialaufwand	S	18.771,22
	Bilanzstellungskosten	S	10.000.--
	Zuführung zur Abfertigungsrückstellung	S	21.841.--
		S	1,577.665,06
			=====

Zur Zeit werden von der Bauvereinigung 5 Angestellte und eine Raumpflegerin beschäftigt, wobei eine Angestellte nur halbtags tätig ist.

Die Bezüge der Angestellten richten sich nach den kollektivvertraglichen Sätzen.

Die relativ niedrigen Personalkosten sind vor allem dadurch begründet, daß die Bauvereinigung die technischen Leistungen zur Gänze an Architekten vergibt und auch im Bereiche der Hausverwaltung für die Tätigkeit im Außendienst kein eigener Mitarbeiter beschäftigt wird. Diese Außendiensttätigkeit wird von einem Beamten der Stadtgemeinde Leoben, Baumeister Ing. Luipf, durchgeführt, der dafür zuletzt eine Jahrespauschalentschädigung von S 40.000.-- erhalten hat. Diese Entschädigung wurde von der Bauvereinigung auf die Verwaltungseinheiten umgelegt und unter dem Titel "Instandhaltung" in Rechnung gestellt. Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß der gem. § 9 Abs. 1 Entgelt-richtlinienverordnung 1979 von der Bauvereinigung zur Deckung der Verwaltungskosten einzuhebende jährliche Pauschalbetrag auch diese Leistungen abdeckt und daher aus diesen Einnahmen der Bauvereinigung getra en werden müssen.

Zu den Personalkosten ist weiters anzuführen, daß die Kosten für die Bilanzerstellung in keinem Zusammenhang mit dem Personalaufwand der Bauvereinigung stehen. Diese Zahlungen betreffen das Honorar für einen Angestellten einer oberösterreichischen Bauvereinigung, der anlässlich der Bilanzerstellung gewisse Abschlußarbeiten übernimmt. Nach Ansicht des Landesrechnungshofs wäre dieser Aufwand unter Beratungskosten zu erfassen gewesen.

Der freiwillige Sozialaufwand in den Jahren 1981 und 1982 ist auf die Abhaltung einer Jahresabschlußfeier im Jahre 1982 und auf die Verteilung von Weihnachtspaketen an Funktionäre und Angestellte der Bauvereinigung in den Jahren 1981 und 1982 zurückzuführen.

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

<u>1978:</u>	Vorstandsentschädigung	S	89.238.--
	Freiwillige soziale Aufwendungen	S	2.828,41
	Kosten Aufsichtsrat	S	16.457.--
	Kosten der Generalversammlung	S	27.627,29
			<hr/>
		S	136.150,70
			=====
<u>1979:</u>	Vorstandsentschädigung	S	59.224.--
	Freiwilliger Sozialaufwand	S	8.622,47
	Kosten Aufsichtsrat	S	16.457.--
			<hr/>
		S	84.323,47
<u>1980:</u>	Vorstandsentschädigung	S	48.240.--
	Freiwilliger Sozialaufwand	S	810.--
	Kosten für Aufsichtsrat	S	21.086.--
	Kosten der Generalversammlung	S	37.867,37
			<hr/>
		S	108.003,37
			=====
<u>1981:</u>	Vorstandsentschädigung	S	61.568.--
	Freiwilliger Sozialaufwand	S	1.563.--
	Kosten Aufsichtsrat	S	30.457.--
	Kosten der Generalversammlung	S	45.742,02
			<hr/>
		S	139.330,02
			=====

<u>1982:</u>	Vorstandsentschädigung	S	92.724.--
	Freiwilliger Sozialaufwand	S	3.697,54
	Kosten Aufsichtsrat	S	59.703.--
	Kosten der Generalver- sammlung	S	27.365,62
			<hr/>
		S	183.490,16

Bei der geprüften Bauvereinigung obliegt die Geschäftsleitung dem gesamten Vorstand und nicht einem hauptberuflichen Geschäftsführer. Von den Vorstandsmitgliedern bezieht zur Zeit nur der Obmannstellvertreter Dr. Karl Etschmaier eine ständige Entlohnung und erklärt sich daraus der relativ geringe Betrag der Entschädigung für den Vorstand.

Alle anderen Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates erhalten nur Sitzungsgelder und ergeben diese in Summe die Kosten des Aufsichtsrates, in denen auch die Aufsichtsratsabgabe, die von der Bauvereinigung getragen wird, enthalten ist.

Der Landesrechnungshof muß in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam machen, daß durch die Erfassung der Sitzungsgelder sowohl für den Vorstand als auch für den Aufsichtsrat auf diesem einen Konto die Aufsichtsratsabgabe von einer zu hohen Bemessungsgrundlage berechnet wird, da die Vergütungen für den Vorstand nicht der Aufsichtsratsabgabe unterliegen. Der freiwillige Sozialaufwand setzt sich aus Kosten für Ehrungen und Geburtstagsfeiern von Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates zusammen.

In Verbindung mit den Kosten der Organe ist der Vollständigkeit halber anzuführen, daß durch die Funktionäre der Bauvereinigung auch Kosten für Fahrtspesen erwachsen. Diese Reisekosten fallen vor allem bei der Teilnahme an

Tagungen an. Zu bemängeln ist vom Landesrechnungshof, daß diese Kosten nicht in Fahrtkosten und Tages- und Nächtigungsgebühren getrennt, sondern in einem Betrag verbucht werden. Überdies ist dem Landesrechnungshof bei der Überprüfung der Reisekosten aufgefallen, daß Personen, die weder Angestellte der Bauvereinigung, noch im Vorstand oder Aufsichtsrat tätig sind, Fahrtkosten verrechnen.

So hat z.B. ein als Kraftfahrer bei der Stadtgemeinde Leoben in Dienstesverwendung stehender Bediensteter Reisekosten für den Verbandstag 1979 in Salzburg mit Zugfahrt 1. Klasse verrechnet (Beilage 1/2-3). Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, daß zum gleichen Zeitpunkt auch andere Mitglieder des Vorstandes die gleiche Reisebewegung durchführten.

Insgesamt betrachtet, kann aber vom Landesrechnungshof zu den Personalkosten und den Kosten der Organe festgestellt werden, daß die Bauvereinigung den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit entsprochen hat.

V. Grundstückskäufe und Grundstücksschenkungen

1. Schenkungsverträge

Die Bauvereinigung hat von der Stadtgemeinde Leoben eine ganze Reihe von Grundstücken geschenkt bekommen.

Die wesentlichste Bestimmung dieser Schenkungsverträge ist:

"Die Genossenschaft verpflichtet sich, auf den geschenkten Grundstücken innerhalb von 10 Jahren, gerechnet vom Tage der grundbücherlichen Durchführung dieses Schenkungsvertrages, Wohnhäuser zu errichten, wobei hinsichtlich der Geschößanzahl und Größe der einzelnen Wohnhäuser das Einvernehmen mit der Gemeinde herzustellen ist.

Sollte die Genossenschaft nach Ablauf des in Abs.1 genannten Zeitraumes die Grundstücke oder einen Teil derselben mit Wohnhäuser nicht verbaut haben, so verpflichtet sie sich bereits jetzt unwiderruflich, die nicht verbauten Grundstücke der Gemeinde über Verlangen wieder unentgeltlich in das Eigentum rückzuübertragen."

2. Kaufverträge

Der Landesrechnungshof hat auch stichprobenweise die Grundstückskäufe überprüft.

Hiezu ist festzustellen, daß der Erwerb der Grundstücke zum Teil durch Kreditaufnahme am Kapitalmarkt und zum Teil durch Eigenmittel erfolgt ist.

Firmen des Baugewerbes sind als Vermittler bei Grundstückskäufen nicht aufgetreten. Auch sind Haftungsübernahmen und Kreditgewährungen an die Bauvereinigung durch Firmen des Baugewerbes nicht erfolgt.

VI. Feststellungen zur Buchführung

Die Buchhaltung wird bei der Bauvereinigung mit Hilfe einer "Ruf-Buchungsmaschine, System "Intracont", durchgeführt, wobei die Bau- und Entgeltebuchhaltung in die Finanzbuchhaltung eingebaut ist. Die Buchhaltung ist im wesentlichen tagfertig. Der österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband hat in bezug auf die Buchhaltung bei den letzten Prüfungen, abgesehen von Formalfehlern, wie z.B. die Vornahme von Sammelbuchungen oder eine wünschenswerte aussagekräftigere Textierung der Buchungsbelege, keine Mängel festgestellt. Aus der Sicht des Landesrechnungshofs wäre in Zukunft aber darauf zu achten, daß, wie schon beim Kapitel über den Personalaufwand und die Kosten der Organe angeführt, eine Trennung der Reisespesen in Fahrtkosten und Tages- und Nächtigungsgebühren vorgenommen wird. Auch erscheint es erforderlich, die Sitzungsgelder der Vorstandsmitglieder gesondert zu erfassen, um die richtige Bemessungsgrundlage für die Abfuhr der Aufsichtsratsabgabe zu erhalten.

VII. Feststellungen zur Behandlung von Anboten und Auftrags- vergaben

Die Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Leoben und Umgebung, reg.Gen.m.b.H., verfügt über kein eigenes technisches Büro, sondern beauftragt Ziviltechniker mit Planung, Ausschreibung, Prüfung der Angebote, Bauaufsicht usw.

Bei den in den letzten Jahren von der Genossenschaft errichteten Bauten war mit diesen Arbeiten Architekt Dipl.Ing. Walter Pernthaler, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker, 8753 Fohnsdorf, Traunerweg 3, betraut.

Der Landesrechnungshof hat stichprobenweise Einsicht in die Ausschreibungs- und Anbotsunterlagen genommen, einzelne Auftragsvergaben geprüft und dabei folgendes festgestellt:

1. Ausschreibung

a) Arten der Vergabung

Die Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 sehen folgende Arten der Vergabung vor:

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

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

aa) Beschränkte Ausschreibung anstelle einer öffentlichen Ausschreibung

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

Beispiel:

* Bauvorhaben Kärntnerstraße 460, 462 und 464 (Planung und Bauaufsicht Architekt Dipl.Ing. Pernthaler)

Anbote Elektroinstallation

Die Elektroinstallationsarbeiten wurden zwar getrennt für die 3 Bauvorhaben ausgeschrieben, die anbietenden Firmen auf der letzten Seite des Angebotes jedoch zur Angabe veranlaßt, welcher prozentueller Nachlaß bei Vergabe aller 3 Bauvorhaben gewährt würde.

Die Bauvereinigung hat damit klar zum Ausdruck gebracht, daß sie an eine gleichzeitige Auftragsvergabe für alle 3 Bauvorhaben zumindest denkt.

Die Anbotsfrist war für alle 3 Bauvorhaben der 8. März 1982. Auch ist aus dem Text der Angebotseröffnungsniederschrift zu ersehen, daß die Bauvereinigung die Elektroinstallationsarbeiten für alle 3 Bauvorhaben als eine Einheit angesehen hat (siehe Beilagen 2,3,4 u.5).

Für die Bauvereinigung bzw. für den von ihr beauftragten Architekten Dipl.Ing. Walter Pernthaler müßte daher wohl klar zu erkennen gewesen sein, daß der Gesamtwert der Elektroinstallationsarbeiten weit über S 1,000.000.-- liegen würde und damit eine öffentliche Ausschreibung durchzuführen ist.

Trotzdem wurde nur eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt.

Bemerkt wird, daß das Anbotsergebnis beim

Haus I zwischen S 1,153.480,42 und S 1,538.688,71

Haus II zwischen S 929.210,58 und S 1,242.231,18

Haus III zwischen S 1,131.323,85 und S 1,519.579,81

gelegen war.

Auf die bei diesen Bauvorhaben erfolgte Auftragsvergabe betreffend Elektroinstallation wird noch unter P.3. eingegangen.

bb) Freihändige Vergebung anstelle einer beschränkten Ausschreibung

Nach den Förderungsrichtlinien ist eine freihändige Vergebung unter anderem zulässig, wenn der Gesamtwert der Leistung S 50.000.-- nicht übersteigt. Ansonsten ist eine beschränkte Ausschreibung durchzuführen.

Beispiele

* Bauvorhaben Leoben, Pebalstraße 3

Vergabung Elektroheizung

Der von der Genossenschaft mit der Planung und Bauaufsicht beauftragte Ziviltechniker Dipl.Ing. Walter Pernthaler hat mit Schreiben vom 5. November 1979 folgenden Antrag gestellt:

"Die Fa. Perger Technik, Graz, hat für o.a. Bauvorhaben die Elektroheizung mit Anbot Nr. 245/78-953 vom 24.8.1978 angeboten. Mit Brief vom 24.9.1979 hat gen. Firma die Gültigkeit des Angebotes bestätigt und die angeführten Preise als Fixpreise bis 30.6.1980 offeriert. Die angebotenen Preise wurden überprüft und entsprechen den Preisen der vorangegangenen Bauvorhaben Pebalstraße 5 und 7 zuzüglich der von der Rechtsabteilung 14 genehmigten Erhöhungen.

Es wird demnach der

Antrag

gestellt, die Fa. Perger-Technik, 8020 Graz, Kosakengasse 4, mit der Lieferung und Montage der Elektroheizung samt Zubehör für das Bauvorhaben Pebalstraße 3 zu beauftragen und den Gesamtaufwand in der Höhe von

S 641.625.--

zu genehmigen." (siehe Beilage 6)

Der Vorstand der Genossenschaft hat in der Sitzung am 14. Jänner 1980 die Vergebung an die Firma Perger-Technik beschlossen.

Im Gegenstande wurde der für eine freihändige Vergebung höchstzulässige Gesamtwert von S 50.000.-- um fast das 13-fache überschritten und wäre eine beschränkte Ausschreibung durchzuführen gewesen.

Der Vollständigkeithalber wird darauf hingewiesen, daß die in den Förderungsrichtlinien trotz Überschreitung des Gesamtwertes von S 50.000.-- möglichen Gründe für eine freihändige Ausschreibung, wie

- * bei Nachbestellung bis zu 30 % der ursprünglichen Bestellung
- * bei Leistungen, die im Inland nur von einer bestimmten Firma in entsprechender Güte oder Art durchgeführt werden können
- * in Fällen dringenden Bedarfes (bei Gefahr im Verzug usw.)
- * wenn die vergebende Stelle gezwungen ist, die Lieferung oder Arbeit auf Rechnung und Gefahr vertragsbrüchiger oder zur Erfüllung der Leistung unfähiger Ersteher ausführen zu lassen

im Gegenstande zweifellos nicht vorliegen. Die Unterlassung der Durchführung einer beschränkten Ausschreibung stellt daher eine Verletzung der Förderungsrichtlinien dar.

* Bauvorhaben Leoben, Pebalstraße 19

Vergebung Elektroheizung

Auch in diesem Falle erfolgt über Antrag des von der Genossenschaft mit Planung und Bauaufsicht beauftragten Dipl.Ing. Walter Pernthaler ohne Durchführung einer beschränkten Ausschreibung die Vergebung an die Firma Perger-Technik, Graz mit der Auftragssumme von S 604.056.- (Beschuß des Vorstandes vom 13.September 1981, siehe Beilage 7).

* Bauvorhaben Leoben, Sonnenstraße 17

Vergebung Elektroheizung

Ohne Durchführung einer beschränkten Ausschreibung wurde über Beschluß vom 25.August 1982 wiederum der Firma Perger-Technik, Graz, der Auftrag mit einer Auftragssumme von S 338.010,46 erteilt.

b) Form und Inhalt der Ausschreibung

Die ÖNORM A 2050 sieht bezüglich Form und Inhalt der Ausschreibung verschiedene Bestimmungen vor.

Der Landesrechnungshof möchte nur 2 Bestimmungen der ÖNORM A 2050 herausgreifen und Beispiele für die Nichtbeachtung dieser Bestimmungen und die sich daraus ergebenden Folgen darlegen:

ÖNORM A 2050, P. 2,32

Die Bekanntmachung bzw. die Einladungsschreiben sollen jene Angaben enthalten, die es den Interessenten zu beurteilen ermöglichen, ob die Beteiligung am Wettbewerb für sie in Frage kommt, das ist z.B.:

- a) Gegenstand der Leistung mit möglichst genauer Angabe von Art und Umfang sowie Ort und Zeit der Erbringung.
- b) der späteste Zeitpunkt, zu dem der Zuschlag erteilt werden und bis zu dem der Bieter an sein Anbot gebunden bleiben soll

Beispiel für a)

* Bauvorhaben Sonnenstraße 17

Ausschreibung Sanitärinstallation

Ausgeschrieben wurden die Sanitärinstallationsarbeiten für das Bauvorhaben Leoben, Sonnenstraße 17, wobei die Anbotsfrist mit 31. Juli 1981 festgelegt wurde. Auf der letzten Seite des Anbots wurden die Firmen durch den Zusatz

"Nachlaß % bei Vergabe der Aufträge an Sonnenstraße 17, 18 und 20 an einen Auftragnehmer "

zur Angabe veranlaßt, welcher prozentueller Nachlaß bei Vergabe aller 3 Bauvorhaben gewährt würde (siehe Beilage 8).

Hiezu wird ausgeführt, daß die Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung mit Erlaß

vom 19. Oktober 1979, GZ.: 14-526 L 35, die Förderungszusicherung für das Bauvorhaben Leoben, Sonnenstraße 17 erteilt hat.

Festgestellt wird, daß die (geplanten) Bauvorhaben Sonnenstraße 18 und 20 auch im Förderungsprogramm 1983/1984 nicht enthalten sind.

Das bedeutet, daß bezüglich dieser beiden geplanten Bauvorhaben bis heute (Jänner 1984)

* Art und Umfang

* Zeit der Leistungserbringung

nicht bekannt sind.

Trotzdem hat die Bauvereinigung im Juli 1981 bei Ausschreibung des Bauvorhabens von den anbietenden Firmen die Angabe eines Preisnachlasses für das Bauvorhaben Sonnenstraße 17 unter der Annahme verlangt, daß auch die geplanten Bauvorhaben Sonnenstraße 18 und 20 mitvergeben werden.

Da Art, Umfang und Zeit der Leistungserbringung für die Bauvorhaben Sonnenstraße 18 und 20 im Jahre 1981 den anbietenden Firmen nicht bekannt waren, bedeutet dies, daß die Firmen zur Angabe eines Preisnachlasses veranlaßt wurden, der mangels Bekanntsein der Grundlagen überhaupt nicht kalkulierbar war. Eine Ausschreibung dieser Art kann nicht als seriöse Ausschreibung - was für eine gemeinnützige Bauvereinigung wohl selbstverständlich sein müßte - bezeichnet werden, sondern zwingen die anbietenden Firmen zur Spekulation.

Grundsätzlich ist auch die Frage zu stellen, wie die Bauvereinigung ohne Kenntnis des zukünftigen Ausschreibungs- bzw. Anbotsergebnisses betreffend die Bauvorhaben Sonnenstraße 18 und 20 gewährleisten kann, daß der unter Berücksichtigung eines prozentualen Nachlasses beim Bauvorhaben Sonnenstraße 17 sich ergebende Billigstbieter auch bei den Bauvorhaben Sonnenstraße 18 und 20 Billigstbieter sein wird.

An diesen Feststellungen ändert auch nichts die Tatsache, daß die Bauvereinigung nur die Vergabe der Sanitärinstallationsarbeiten für das Bauvorhaben Sonnenstraße 17 - allerdings nach Preisverhandlungen mit der Firma Mocharitsch nach Anbotseröffnung - vorgenommen hat.

Beispiel für b)

In den Ausschreibungen der Bauvereinigung ist jeweils folgende Anbotserklärung enthalten:

"Der Anbotsteller verzichtet auf die Einhaltung der für die Annahme eines Vertrages geltenden gesetzlichen Fristen (ABGB § 862 und HG. Art. 318 ff) und erklärt, an sein Anbot bis zu dem Zeitpunkt gebunden zu sein, an welchem er von der Ablehnung des Angebotes verständigt worden ist."

Gemäß der ÖNORM A 2050 beginnt die Zuschlagsfrist mit dem Ablauf der Anbotsfrist und umfaßt den Zeitraum, innerhalb dessen die Erteilung des Zuschlages vorgesehen ist. Diese Frist soll möglichst kurz gehalten sein.

Durch diese Formulierung im Anbot ist die Zuschlagsfrist für den Bieter nicht erkennbar und daher auch nicht kalkulierbar.

Überdies sind auf Grund der Ausschreibung die Einheitspreise als "unveränderliche" Festpreise anzubieten. Der Bieter ist daher - ohne die tatsächliche Zuschlagsfrist zu kennen - gezwungen, zu "unveränderlichen" Festpreisen anzubieten.

An Hand des Bauvorhabens, Leoben, Sonnenstraße 17, Elektroinstallationsarbeiten, soll dies dargelegt werden:

Ende der Anbotsfrist: 6. Oktober 1978

Ausschreibung: Einheitspreise als "unveränderliche" Festpreise

Vergabe: Beschluß des Vorstandes vom 24. September 1981

Dies bedeutet, daß ein fast 3 Jahre zurückliegendes Anbot (mit "unveränderlichen" Festpreisen) der Vergabe zugrundegelegt wurde.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofs sollten Ausschreibungen ohne Bekanntgabe der Zuschlagsfrist bei gleichzeitiger Verpflichtung der Firmen, zu "unveränderlichen" Festpreisen anzubieten, unterlassen werden, da bei dieser Vorgangsweise den Firmen die Erstellung einer seriösen Kalkulation gar nicht möglich ist. Erfahrungsgemäß führt dies nur dazu, daß der endgültige Vergabepreis auf Grund von Verhandlungen mit den Firmen zustandekommt.

Nicht das Ergebnis von Verhandlungen der Bauvereinigung mit den Firmen sollte Grundlage der Vergabe sein, sondern ein im Wege des freien Wettbewerbes

durch öffentliche oder beschränkte Ausschreibung zustandegekommenes und auch nachvollziehbares Angebotsergebnis.

Auch im gewählten Beispiel ist die im September 1981 erfolgte Vergabe nach Verhandlungen mit dem Billigstbieter des Jahres 1978 erfolgt (siehe Beilagen 9,10,11).

2. Prüfung der Angebote

Über die Prüfung und ihr Ergebnis ist eine Niederschrift zu verfassen, in welcher alle für die Beurteilung der Angebote wesentlichen Umstände festzuhalten sind (Punkt 4,4 der ÖNORM A 2050).

Die Prüfung dieses Bereiches hat folgendes ergeben:

- * Über das Ergebnis der Angebotsprüfung wurden keine Niederschriften verfaßt. Das Angebotsprüfungsergebnis wird vielmehr von dem von der Bauvereinigung mit der Prüfung beauftragten Ziviltechniker in Form eines Schreibens an die Bauvereinigung zur Kenntnis gebracht. Diese Mitteilungsschreiben ersetzen somit die gemäß ÖNORM zu verfassenden Niederschriften über das Angebotsprüfungsergebnis.
- * Es mußte festgestellt werden, daß in vielen Fällen der Hinweis, wann die Prüfung des Angebotes vorgenommen wurde, überhaupt fehlt.
- * In einigen Fällen ist die Angebotsprüfung bis zu einem Jahr nach Angebotseröffnung erst erfolgt.

Beispiele

Bauvorhaben Leoben, Kärntnerstraße 462

Anbote Tischler- und Beschlagsschlosserarbeiten

Anbotseröffnung: 8. März 1982

Anbotsprüfung: 2. März 1983

Anbote Dachdichtungs- und Spenglerarbeiten

Anbotseröffnung: 8. März 1982

Anbotsprüfung: 2. März 1983

Anbote Elektroinstallation

Anbotseröffnung: 8. März 1982

Anbotsprüfung: 2. März 1983

Festgestellt wird, daß dies nur einige Beispiele sind. Hiezu ist auszuführen, daß die ÖNORMEN zwar keine Angabe enthalten, innerhalb welchen Zeitraumes die Anbote auf ihre Richtigkeit zu prüfen sind, doch ist die Vorgangsweise der Bauvereinigung, die Anbote Monate, ja bis zu einem Jahr nach Anbotseröffnung auf ihre Richtigkeit zu prüfen bzw. prüfen zu lassen, mehr als unüblich. Nach Ansicht des Landesrechnungshofs müßte die Bauvereinigung an einer raschen Prüfung der Anbote nach Anbotseröffnung interessiert sein.

- * Die überprüfte Anbotssumme wurde in einigen Fällen offensichtlich auf Grund von nachträglichen Preisverhandlungen wieder abgeändert.

Beispiel

- * Bauvorhaben Leoben, Sonnenstraße 17

Anbote Spengler- und Dachdeckerarbeiten

Der mit der Prüfung der Anbote beauftragte Ziviltechniker Dipl.Ing. Pernthaler teilt mit Schreiben vom 17. März 1982 (Ende der Anbotsfrist 7. August 1981) der Bauvereinigung folgendes Anbotsprüfungsergebnis mit:

"Die Dachdecker- und Spenglerarbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben. Es wurden 5 Firmen zur Anbotlegung eingeladen. Alle 5 Firmen haben angeboten. Die sachliche und rechnerische Überprüfung ergibt folgendes Preisbild (Variante verzinktes Blech).

Firma	Netto	MWST	Brutto	Diff %
1.Sajowitz, Leoben	99.973,44	17.995,22	117.968,65	
2.Strohmaier, Knittelfeld	101.133.--	18.203,94	119.336,94	1,15
3.Wastl, Leoben	115.355.--	20.763,90	136.118,90	15,38
4 Pecaver, Leoben	142.490.--	25.648,20	168.138,20	42,53
5.Längauer, Juden- burg	145.200.--	26.136,00	171.336,00	45,24

Die Firma Sajowitz hat einen Nachlaß in der Höhe von 4 % geboten (ist in o.a. Summe bereits berücksichtigt) und es wird daher der

A n t r a g

gestellt, die bestbietende Fa.Konrad Sajowitz Ges.m.b.H., Leoben, Ferd.Hanuschstraße 23, mit der Durchführung der Dach-

decker- und Spenglerarbeiten zu Fixpreisen zu beauftragen und den Gesamtaufwand in der Höhe von

Netto	S 99.973,44
+ 18 % MWST	S 17.995,22
Brutto	S 117.968,65

zu genehmigen." (siehe Beilage 12

Dipl.Ing. Pernthaler erweckt mit dieser Formulierung den Eindruck, daß die Firma Sajowitz im Anbot bereits einen Preisnachlaß von 4 % geboten hat. Tatsache ist jedoch, daß die Firma Sajowitz in ihrem Anbot vom 6. August 1981 keinen Preisnachlaß geboten hat (siehe Seite 17 des Angebotes, Beilage 13).

Der Preisnachlaß kann daher erst nach Anbotseröffnung (7. August 1981) eingeräumt worden sein.

Das tatsächliche Anbotsprüfungsergebnis hätte daher richtig lauten müssen (Variante verzinktes Blech):

1. Fa. Strohmaier	S 119.336,94
2. Fa. Sajowitz	S 122.884.--

Erst auf Grund eines nachträglichen Preisnachlasses von 4 % wurde die Firma Sajowitz Billigstbieter. Das Anbotsprüfungsergebnis nach Anbotseröffnung wurde von Dipl.Ing. Pernthaler nicht richtig wiedergegeben. Auch ist auf Grund fehlender Datumsangabe nicht ersichtlich, wann Dipl.Ing. Pernthaler die Anbotsprüfung überhaupt durchgeführt hat.

Ganz abgesehen davon, daß Preisverhandlungen während des Vergebungsverfahrens untersagt sind, ist die Frage zu stellen, inwieweit Dipl.Ing. Pernthaler von der Bauvereinigung zu Preisverhandlungen ermächtigt war oder dazu

beauftragt wurde, welche eine Ungleichbehandlung der Bieter bzw. eine Verfälschung des freien Wettbewerbes darstellen.

3. Verhandlung mit den Bietern

Der stichprobenweise Vergleich der geprüften Anbotsergebnisse mit den Auftragsvergaben hat ergeben, daß die Bauvereinigung nach der Anbotseröffnung mit einzelnen Firmen Verhandlungen über Preisnachlässe geführt hat.

Im folgenden werden einige Beispiele dargelegt:

* Bauvorhaben Leoben, Sonnenstraße 17

Anbote Sanitärinstallation

<u>Anbotseröffnung:</u>	31. Juli 1981
<u>Anbotsprüfung:</u>	2. Oktober 1981

Laut Anbot der Firma Mocharitsch vom 31. Juli 1981 wurde kein Nachlaß eingeräumt. Auf der letzten Seite des Anbots findet sich folgender handschriftlicher Vermerk (siehe Beilage 8/2).

"laut Hr. Mocharitsch
3 % Nachlaß
2.10.1981"

Es fanden somit nach Anbotseröffnung Preisabsprachen mit der Firma Mocharitsch statt.

* Bauvorhaben Leoben, Kärntnerstraße 460

Anbote Elektroinstallation

Anbotseröffnung: 8. März 1982
Anbotsprüfung: 17. November 1982 (8 Monate nach An-
botseröffnung)

Reihung vor Preisverhandlung:

- | | | |
|---|---|--------------|
| 1. Elektro Leitner, Scheifling | S | 1,153.480,42 |
| 7 % Nachlaß bei gleichzeitiger Vergabe
der Bauvorhaben Karntnerstraße 460,462 u.
464 | | |
| 2. Ludwig Krempl's Erben, Leoben | S | 1,204.027,38 |
| 5 % Nachlaß bei gleichzeitiger Vergabe
der Bauvorhaben Kärntnerstraße 460, 462 u.
464 | | |

Nach Verhandlungen mit der Firma Ludwig Krempl's
Erben erging der Auftrag an dieser Firma (Beschuß vom
31. Jänner 1983, Beilage 4/1).

* Bauvorhaben Leoben, Kärntnerstraße 462

Anbote Elektroinstallation

Anbotseröffnung: 8. März 1982
Anbotsprüfung: 2. März 1983 (1 Jahr nach Anbotseröff-
nung)

Reihung vor Preisverhandlung:

- | | | |
|---|---|------------|
| 1. Elektro Leitner, Scheifling | S | 929.210,58 |
| 7 % Nachlaß bei gleichzeitiger Ver-
gabe der Bauvorhaben Kärntnerstraße
460, 462 u. 464 | | |
| 2. Ludwig Krempl's Erben, Leoben | S | 962.242,52 |
| 5 % Nachlaß bei gleichzeitiger Ver-
gabe der Bauvorhaben Kärntnerstraße
460, 462 u. 464 | | |

Nach Verhandlungen mit der Firma Ludwig
Krempf's Erben erging der Auftrag an dieser Firma (Beschluß
vom 20. April 1983, Beilage 14).

Festgestellt wird, daß der Landesrechnungshof nur
einige Beispiele über Preisabsprachen der Bauvereinigung mit
bestimmten Firmen dargelegt hat.

Die ÖNORM A 2050 sagt hiezu folgendes aus:

Verhandlung mit den Bieter

Während des Vergebungsverfahrens darf der Auftragge-
ber mit einem Bieter grundsätzlich nicht verhandeln. Unzulässig
sind insbesondere Verhandlungen über eine Änderung der Angebote,
welche die Erlangung von Preisnachlässen - auch in Form von nicht
gesondert vergüteten zusätzlichen Leistungen - bezweckt oder sonst
gegen den Grundsatz der gleichmäßigen Behandlung aller Bieter ver-
stoßen.

Festgestellt wird, daß diese von der Bauvereinigung
durchgeführten Verhandlungen mit Bieter bzw. die getroffenen
Preisabsprachen eine Verletzung des Grundsatzes der gleichmäßigen
Behandlung aller Bieter und damit der ÖNORM A 2050 darstellen.

Überdies muß nachdrücklichst darauf hingewiesen werden, daß Preisnachlässe des Bieters im Anbot bereits enthalten sein müssen (P. 3,22 der ÖNORM A 2050).

Der Landesrechnungshof muß bezüglich Ausschreibungen, Behandlung von Anboten und Auftragsvergaben durch die Bauvereinigung feststellen, daß Verletzungen der ÖNORM A 2050 und der Förderungsrichtlinien durch Mißachtung folgender Bestimmungen vorliegen:

- * mangelnde Angaben in der Ausschreibung
- * Wahl der Vergebungsart
- * Prüfung der Angebote
- * Verhandlung mit Bietern
- * Auftragsvergabe

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Bauvereinigung in Zukunft die diesbezüglichen Bestimmungen entsprechend beachten und für eine den ÖNORMEN und den Förderungsrichtlinien entsprechende Auftragsvergabe Sorge tragen wird.

Wie eingangs bereits erwähnt, bezieht sich die gegenständliche Prüfung an sich nur auf ausgewählte Bereiche aus dem Rechnungswesen. Ob daher weitere Verletzungen insbesondere der ÖNORMEN und Förderungsrichtlinien im bautechnischen Bereich - von der Planung über Bauabwicklung bis zur Endabrechnung - allenfalls vorliegen, wurde daher im Rahmen dieser Querschnittsprüfung nicht untersucht, sondern wird dies einer zukünftigen, den bautechnischen Bereich umfassenden Prüfung vorbehalten bleiben.

VIII. Erträge aus Skonti

Gemäß § 6 Abs. 2 der Gebarungsrichtlinienverordnung, BGBl. Nr. 523/1979, sind Skonti, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen bei der Bezahlung von Betriebskostenrechnungen, von Rechnungen für die ordnungsgemäße Erhaltung und für nützliche Verbesserungen geringeren Umfanges erzielt werden, als kostenmindernd zu berücksichtigen und dürfen nicht als Ertrag vereinnahmt werden. Während also in diesem Bereich eine eindeutige Regelung besteht, gibt es eine solche bei der Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen nicht.

Die zur Zeit von den meisten Bauvereinigungen geübte Praxis stellt sich folgendermaßen dar:

- a) Bei Errichtung von Mietwohnungen im eigenen Namen durch die Bauvereinigung werden Skonti als Ertrag vereinnahmt.
- b) Bei Errichtung von Eigentumswohnungen werden Skonti als Ertrag vereinnahmt. Einige Wohnbauvereinigungen lassen sich jedoch im Anwartschaftsvertrag das Recht, Skonti zu vereinnahmen, von den Wohnungswerbern einräumen.

Der Landesrechnungshof hat bei allen bisherigen Prüfungen auf die Notwendigkeit einer entsprechenden Regelung im Interesse der Wohnungswerber hingewiesen und die Meinung vertreten, daß Skonti bei der Errichtung von Eigentumswohnungen den Wohnungswerbern gutzubringen sind.

Für den Landesrechnungshof ist es daher erfreulich, feststellen zu können, daß die geprüfte Bauvereinigung alle anfallenden Skonti den Wohnungswerbern gutgebracht hat und aus diesem Titel keine Erträge ausweist.

IX. Instandhaltungsrücklage - Bauerneuerungsrückstellung

Die Instandhaltungsrücklage dient der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Gemäß § 16 Abs. 2 WEG 1975 ist die Rücklage als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer zu verwalten, gesondert zu verwahren und 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.

Diesen Bestimmungen entsprechend, hat die Bauvereinigung die Instandhaltungsrücklagen für alle ins Eigentum übertragenen Objekte gesondert in Sparbücher bei der Sparkasse Leoben mit einer Verzinsung von 8 1/2 % angelegt. Im folgenden werden die Instandhaltungsrücklagen mit Stand 31. Dezember 1982 getrennt nach Objekten dargelegt.

Leoben, Hubertusstraße 14	S	371.436,55
Leoben, Mayr-Melnhofstraße 29	S	1.214.634,84
Leoben, "Wohnen Morgen"	S	509.402,74
Leoben, Hammerwiesenstraße 4-6	S	434.390,51
Leoben, Hammerwiesenstraße 8-10	S	459.537,70
Leoben, Gemeindegasse 11	S	268.962,15
Leoben, Alpenstraße 26/28	S	769.370,49
Leoben, Kerpelystraße 79	S	727.121,99
Leoben, Kärntnerstraße 312/314	S	707.685,35
St. Peter, Gemeindegasse 10	S	254.090,80
Leoben, Pebalstraße 5,7	S	368.960,18
Leoben, Pebalstraße 2	S	145.550,43
Leoben, Kerpelystraße 43, 45	S	158.773,26
Leoben, Pebalstraße 3	S	83.011,72

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 (1) Ziffer 5 WGG 1979 normiert, daß bei der Berechnung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ein angemessener Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen geringeren Umfanges angerechnet werden darf. Dieser Betrag darf derzeit jährlich S 25.--/m² Nutzfläche nicht übersteigen. Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31. Dezember 1982

S 5,510.746,30

Die Bauvereinigung hat auch diese Rückstellung auf einem Sparbuch bei der Sparkasse Leoben veranlagt.

X. Wirtschaftliche Lage

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1978 bis 1982 folgende Gewinne ausgewiesen:

1978	S	513.188,63
1979	S	848.313,95
1980	S	1.050.204,77
1981	S	1.204.743,41
1982	S	830.267,80

Zu den ausgewiesenen Gewinnen ist ergänzend anzuführen, daß sich diese nach einer vorbilanzlichen Zuweisung zu einer freien Rücklage ergeben.

Diese Zuweisungen betragen in den einzelnen Jahren:

1978	S	2.850.000.--
1979	S	3.000.000.--
1980	S	2.000.000.--
1981	S	2.000.000.--
1982	S	1.600.000.--

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

Bei näherer Analyse der einzelnen Jahresergebnisse durch eine Aufteilung in ordentliche und außerordentliche Gebarung ergibt sich folgendes Bild:

Ordentliche Gebarung			Außerordentliche Gebarung	
1978	S	296.390,41	S	3.066.798,22
1979	S	1.353.545,79	S	2.494.768,16
1980	S	917.288,02	S	2.132.916,75
1981	S	•/. 22.816,08 (Verlust)	S	3.227.559,49
1982	S	•/. 70.338,05 (Verlust)	S	2.500.605,85

In der ordentlichen Gebarung sind vor allem die Erlöse aus Mieten und Nutzungsentgelten, die aktivierten Verwaltungskosten, Erträge aus der Betreuungstätigkeit und Ausgleichsposten aus der Hausbewirtschaftung, den Abschreibungen auf das Anlagevermögen, den Kapitalkosten, den Instandhaltungskosten und den Verwaltungskosten gegenübergestellt, während in der außerordentlichen Gebarung vor allem auf der Ertragsseite die Kapitalerträge und die Erträge aus dem Verkauf sowohl von bebauten wie unbebauten Grundstücken und auf der Aufwandseite der Zinsaufwand, der Aufwand aus dem Verkauf von Grundstücken und die Zuweisungen zu Wertberichtigungen erfaßt sind.

Aus dieser Gegenüberstellung ist zu ersehen, daß die Gewinne überwiegend in der außerordentlichen Gebarung erzielt werden und zwar hauptsächlich durch Zinsen von Guthaben bei Geldinstituten. Die Guthabenbestände und die Zinsen daraus betragen in den einzelnen Jahren:

<u>Guthabenstände</u>		<u>Zinsen</u>	
1978	S 45,786.602,04	S	2,992.927,50
1979	S 37,344.063,28	S	2,618.366,45
1980	S 35,059.080,38	S	2,953.964,04
1981	S 40,793.569,80	S	3,479.114,50
1982	S 35,253.996,02	S	3,233.795,71

In den von Landesrechnungshof überprüften Jahren kann von einer geordneten Kapitals- und Vermögenslage gesprochen werden und war auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben.

In Zukunft wird die Bauvereinigung aber Sorge tragen müssen, in der ordentlichen Gebarung zumindest ausgeglichen zu bilanzieren, da jedes andere Ergebnis bedeuten würde, von der Substanz zu leben.

XI. Schlußbemerkungen

In der Steiermark gibt es derzeit 39 gemeinnützige Bauvereinigungen, die ihren Sitz im Bereich des Bundeslandes haben und somit der Aufsicht der Steiermärkischen Landesregierung unterliegen. Darüberhinaus üben noch weitere 23 gemeinnützige Bauvereinigungen, die ihren Sitz in anderen Bundesländern haben, eine Bautätigkeit im Bereich der Steiermark aus.

Unter Bedachtnahme auf die große Zahl der in der Steiermark tätigen Wohnbauträger, die primäre Zuständigkeit der Landesregierung und des Revisionsverbandes zur Vornahme von Prüfungen und die dem Landesrechnungshof derzeit zur Verfügung stehende personelle Ausstattung beabsichtigt der Landesrechnungshof, in nächster Zeit primär Querschnittsprüfungen durchzuführen, in deren Rahmen bei mehreren Wohnbauträgern ausgewählte Bereiche aus dem Rechnungswesen oder aus dem bautechnischen Bereich in die Prüfung einbezogen werden.

Es werden bzw. wurden 8 Wohnbauträger in diesbezügliche Querschnittsprüfungen einbezogen.

Die bei der Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Leoben und Umgebung, reg.Gen.m.b.H., durchgeführte Einschau in ausgewählte Bereiche des Rechnungswesens erbrachte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Grundsätzliches

Die Bauvereinigung wurde 1921 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Leoben und Umgebung, reg.Gen.m.b.H.

und hat ihren Sitz in 8700 Leoben, Mayr-Melnhofstraße 8.

Die Gemeinnützigkeit der Genossenschaft wurde mit Erlaß des ehemaligen Reichsstatthalters in der Steiermark vom 12. Februar 1941 anerkannt.

Örtlicher Geschäftsbereich ist das Bundesland Steiermark.

Bemerkt wird, daß die Genossenschaft zu 100 % an der Gemeinnützigen Leobner Wohnbaugesellschaft m.b.H. (Stammkapital S 500.000.--) beteiligt ist.

Vorstand, Aufsichtsrat, Generalversammlung

Vorstand und Aufsichtsrat sind in regelmäßigen Abständen zu Sitzungen zusammengetreten.

Die Generalversammlungen sind in den letzten Jahren nicht immer der Satzung entsprechend, d.h. im ersten Kalenderhalbjahr, abgehalten worden. Im Jahre 1979 fand überhaupt keine Generalversammlung statt.

Repräsentation und Werbung

Grundsätzlich wird hiezu ausgeführt, daß die Ausgaben für Repräsentation und Werbung im Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Genossenschaft zweifellos nicht überhöht sind.

Dennoch sieht der Landesrechnungshof z.B. für Spenden an Sportvereine oder für die Anbringung von Tafeln aus Bildgußbronze an den fertiggestellten Objekten - sogenannte Gedenktafeln - keine Veranlassung.

Grundstückskäufe

Die Überprüfung der Grundstückskäufe der letzten Jahre hat ergeben, daß Firmen des Baugewerbes weder als Vermittler aufgetreten, noch Haftungsübernahmen und Kreditgewährungen durch Firmen des Baugewerbes erfolgt sind.

Wie andere Prüfungen gezeigt haben, liegen oft bereits in diesem Bereich die Wurzeln für Baukostenüberschreitungen und zieht der Landesrechnungshof deshalb diesen Bereich in seine Prüfungen ein.

Personalkosten und Kosten der Organe

Die Bauvereinigung beschäftigt derzeit 5 Angestellte und eine Raumpflegerin, wobei das Beschäftigungsausmaß eines Angestellten nur 50 v.H der Vollbeschäftigung ist. Die Bezüge richten sich nach dem für die Angestellten der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Österreichs geltenden Kollektivvertrag.

Die relativ niedrigen Personalkosten sind vor allem dadurch begründet, daß die Bauvereinigung die technischen Leistungen zur Gänze an Ziviltechniker vergibt und auch im Bereiche der Hausverwaltung für die Tätigkeit im Außendienst kein eigener Mitarbeiter beschäftigt wird. Diese Tätigkeit wird von einem Beamten der Stadtgemeinde Leoben, der dafür zuletzt eine Jahrespauschalentschädigung von S 40.000.-- erhalten hat, durchgeführt.

Diese Entschädigung wird von der Bauvereinigung auf die Verwaltungseinheiten umgelegt und unter dem Titel "Instandhaltung" in Rechnung gestellt. Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß der gem. § 9 Abs. 1 Entgeltsrichtlinienverordnung 1979 von der Bauvereinigung zur Deckung der Verwal-

tungskosten einzuhebende jährliche Pauschalbetrag auch diese Leistungen abdeckt und daher diese aus diesen Einnahmen der Bauvereinigung getragen werden müssen.

Bezüglich der Kosten der Organe macht der Landesrechnungshof darauf aufmerksam, daß durch die derzeitige Erfassung der Sitzungsgelder sowohl für den Vorstand als auch für den Aufsichtsrat auf einem Konto die Aufsichtsratsabgabe von einer zu hohen Bemessungsgrundlage berechnet wird, da die Vergütungen für den Vorstand nicht der Aufsichtsratsabgabe unterliegen.

Zu den Reisekosten ist zu bemerken, daß eine Trennung in Fahrtkosten und Tages- und Nächtigungsgebühren nicht immer erfolgt.

Zu den Personalkosten und Kosten der Organe kann zusammenfassend festgestellt werden, daß die Bauvereinigung um Sparsamkeit bemüht ist.

Feststellungen zur Buchführung

Die Buchhaltung wird mit Hilfe einer "Ruf-Buchungsmaschine, System "Intracont" durchgeführt, wobei die Bau- und Entgeltebuchhaltung in die Finanzbuchhaltung eingebaut ist. Es wird festgestellt, daß die Buchhaltung im wesentlichen tagfertig ist und keine wesentlichen Mängel aufweist.

Feststellungen zur Behandlung von Anboten und Auftragsvergaben

Die Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Leoben und Umgebung, reg.Gen.m.bH., verfügt über kein eigenes technisches Büro, sondern beauftragt Ziviltechniker mit Planung, Ausschreibung, Prüfung der Angebote, Bauaufsicht usw.

Bei den in den letzten Jahren von der Genossenschaft errichteten Bauten war mit diesen Arbeiten Architekt Dipl.Ing. Walter Pernthaler, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker, 8753 Fohnsdorf, Traunerweg 3, betraut.

Die stichprobenweise Überprüfung dieses Bereiches haben Verletzungen der ÖNORM A 2050 und der Förderungsrichtlinien erkennen lassen.

So mußten folgende Verletzungen festgestellt werden:

1. Ausschreibung

a) Arten der Vergabung

Die Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 sehen folgende Arten der Vergabung vor:

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

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

So wurden

* beschränkte Ausschreibungen anstelle öffentlicher Ausschreibungen

und

* freihändige Vergebungen anstelle beschränkter Ausschreibungen

durchgeführt (Beispiele siehe Berichtsteil VII.).

b) Form und Inhalt der Ausschreibung

Die ÖNORM A 2050 sieht bezüglich Form und Inhalt der Ausschreibung verschiedene Bestimmungen vor.

Der Landesrechnungshof möchte nur 2 Bestimmungen der ÖNORM A 2050 herausgreifen und Beispiele für die Nichtbeachtung dieser Bestimmungen und die sich daraus ergebenden Folgen darlegen:

ÖNORM A 2050, P. 2.32

Die Bekanntmachung bzw. die Einladungsschreiben sollen jene Angaben enthalten, die es den Interessenten zu beurteilen ermöglichen, ob die Beteiligung am Wettbewerb für sie in Frage kommt, das ist z.B.:

- a) Gegenstand und Leistung mit möglichst genauer Angabe von Art und Umfang sowie Ort und Zeit der Erbringung.
- b) Der späteste Zeitpunkt, zu dem der Zuschlag erteilt werden wird und bis zu dem der Bieter an sein Anbot gebunden bleiben soll

Beispiel für a)

* Bauvorhaben Sonnenstraße 17

Ausschreibung Sanitärinstallation

Ausgeschrieben wurden die Sanitärinstallationsarbeiten für das Bauvorhaben Leoben, Sonnenstraße 17, wobei die Anbotsfrist mit 31. Juli 1981 festgelegt wurde. Auf der letzten Seite des Anbots wurden die Firmen durch den Zusatz

"Nachlaß..... % bei Vergabe der Aufträge an Sonnenstraße 17, 18 und 20 an einen Auftragnehmer"

zur Angabe veranlaßt, welcher prozentueller Nachlaß bei Vergabe aller 3 Bauvorhaben gewährt würde (siehe Beilage 8/2). Hiezu wird ausgeführt, daß die Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung mit Erlaß vom 19. Oktober 1979, GZ.: 14-526 L 35, die Förderungszusicherung für das Bauvorhaben Leoben, Sonnenstraße 17, erteilt hat.

Festgestellt wird, daß die (geplanten) Bauvorhaben Sonnenstraße 18 und 20 auch im Förderungsprogramm 1983/1984 nicht enthalten sind.

Das bedeutet, daß bezüglich dieser beiden geplanten Bauvorhaben bis heute (Jänner 1984)

- * Art und Umfang
- * Zeit der Leistungserbringung

nicht bekannt sind.

Trotzdem hat die Bauvereinigung im Juli 1981 bei Ausschreibung des Bauvorhabens von den anbietenden Firmen die Angabe eines Preisnachlasses für das Bauvorhaben

Sonnenstraße 17 unter der Annahme verlangt, daß auch die geplanten Bauvorhaben Sonnenstraße 18 und 20 mitvergeben werden.

Da Art, Umfang und Zeit der Leistungserbringung für die Bauvorhaben Sonnenstraße 18 und 20 im Jahre 1981 den anbietenden Firmen nicht bekannt waren, bedeutet dies, daß die Firmen zur Angabe eines Preisnachlasses veranlaßt wurden, der mangels Bekanntsein der Grundlagen überhaupt nicht kalkulierbar war. Eine Ausschreibung dieser Art kann nicht als seriöse Ausschreibung - was für eine gemeinnützige Bauvereinigung wohl selbstverständlich sein müßte - bezeichnet werden, sondern dient eher dazu, der Spekulation Tür und Tor zu öffnen. Die anbietenden Firmen werden praktisch zur Spekulation gezwungen.

Grundsätzlich ist auch die Frage zu stellen, wie die Bauvereinigung ohne Kenntnis des zukünftigen Ausschreibungs- bzw. Anbotergebnisses betreffend die Bauvorhaben Sonnenstraße 18 und 20 gewährleisten kann, daß der unter Berücksichtigung eines prozentuellen Nachlasses beim Bauvorhaben Sonnenstraße 17 Billigstbieter, auch bei den Bauvorhaben Sonnenstraße 18 und 20 Billigstbieter sein wird.

Beispiel für b)

In den Ausschreibungen der Bauvereinigung ist jeweils folgende Anbotserklärung enthalten:

"Der Anbotsteller verzichtet auf die Einhaltung der für die Annahme eines Vertrages geltenden gesetzlichen Fristen (ABGB § 862 und HG. Art. 318 ff) und erklärt, an sein Anbot bis zu dem Zeitpunkt gebunden zu sein, an welchem er von der Ablehnung des Angebotes verständigt worden ist."

Gemäß der ÖNORM A 2050 beginnt die Zuschlagsfrist mit dem Ablauf der Anbotsfrist und umfaßt den Zeitraum, innerhalb dessen die Erteilung des Zuschlages vorgesehen ist. Diese Frist soll möglichst kurz gehalten sein.

Durch diese Formulierung im Anbot ist die Zuschlagsfrist für den Bieter nicht erkennbar und daher auch nicht kalkulierbar.

Überdies sind auf Grund der Ausschreibung die Einheitspreise als "unveränderliche" Festpreise anzubieten. Der Bieter ist daher - ohne die tatsächliche Zuschlagsfrist zu kennen - gezwungen, zu "unveränderlichen" Festpreisen anzubieten.

An Hand des Bauvorhabens, Leoben, Sonnenstraße 17, Elektroinstallationsarbeiten, soll dies dargelegt werden:

Ende der Anbotsfrist: 6. Oktober 1978

Ausschreibung: Einheitspreise als "unveränderliche" Festpreise

Vergabe: Beschluß des Vorstandes vom 24. September 1981

Dies bedeutet, daß ein fast 3 Jahre zurückliegendes Anbot (mit "unveränderlichen" Festpreisen) der Vergabe zugrundegelegt wurde.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofs sollten Ausschreibungen ohne Bekanntgabe der Zuschlagsfrist bei gleichzeitiger Verpflichtung der Firmen, zu "unveränderlichen" Festpreisen anzubieten, unterlassen werden, da bei dieser Vorgangsweise den Firmen die Erstellung einer seriösen Kalkulation gar nicht möglich ist. Erfahrungsgemäß führt dies nur dazu, daß der endgültige Vergabepreis auf Grund von Verhandlungen mit den Firmen zustandekommt.

Nicht das Ergebnis von Verhandlungen der Bauvereinigung mit den Firmen sollte Grundlage der Vergabe sein,

sondern ein im Wege des freien Wettbewerbes durch öffentliche oder beschränkte Ausschreibung zustande gekommenes und auch nachvollziehbares Angebotsergebnis.

Auch im gewählten Beispiel ist die im September 1981 erfolgte Vergabe nach Verhandlungen mit dem Billigstbieter des Jahres 1978 erfolgt (siehe Beilagen 10/1).

2. Prüfung der Angebote

Über die Prüfung und ihr Ergebnis ist eine Niederschrift zu verfassen, in welcher alle für die Beurteilung der Angebote wesentlichen Umstände festzuhalten sind (Punkt 4,4 der ÖNORM A 2050).

Die Prüfung dieses Bereiches hat folgendes ergeben:

- * Über das Ergebnis der Angebotsprüfung wurden keine Niederschriften verfaßt. Das Angebotsprüfungsergebnis wird vielmehr von dem von der Bauvereinigung mit der Prüfung beauftragten Ziviltechniker in Form eines Schreibens an die Bauvereinigung zur Kenntnis gebracht. Diese Mitteilungsschreiben ersetzen somit die gemäß ÖNORM zu verfassenden Niederschriften über das Angebotsprüfungsergebnis.
- * Es mußte festgestellt werden, daß in vielen Fällen der Hinweis, wann die Prüfung des Angebotes vorgenommen wurde, überhaupt fehlt.
- * In einigen Fällen ist die Angebotsprüfung bis zu einem Jahr nach Angebotseröffnung erst erfolgt.

Hiezu wird ausgeführt, daß die ÖNORMEN zwar keine Angabe enthalten, innerhalb welchen Zeitraumes die Angebote auf ihre Richtigkeit zu prüfen sind, doch ist die Vorgangsweise der Bauvereinigung, die Angebote Monate, ja bis zu einem Jahr nach Angebotseröffnung auf ihre Richtigkeit zu prüfen bzw. prüfen zu lassen, mehr als unüblich. Man müßte doch vielmehr meinen, daß die Bauvereinigung an einer raschen Prüfung der Angebote nach Angebotseröffnung interessiert ist.

- * Die überprüfte Anbotssumme wurde in einigen Fällen offensichtlich auf Grund von nachträglichen Preisverhandlungen wieder abgeändert.

3. Verhandlung mit den Bietern

Der stichprobenweise Vergleich der geprüften Angebotsergebnisse mit den Auftragsvergaben hat ergeben, daß die Bauvereinigung nach der Angebotseröffnung mit einzelnen Firmen Verhandlungen über Preisnachlässe geführt hat.

Beispiel

- * Bauvorhaben Leoben, Sonnenstraße 17

Anbote Sanitärinstallation

Anbotseröffnung: 31. Juli 1981
Anbotsprüfung: 2. Oktober 1981

Laut Anbot der Firma Mocharitsch vom 31. Juli 1981 wurde kein Nachlaß eingeräumt. Auf der letzten Seite des An-

botes findet sich folgender handschriftlicher Vermerk
(siehe Beilage 8/2).

"laut Hr. Mocharitsch
3 % Nachlaß
2.10.1981"

Es fanden somit nach Anbotseröffnung Preisabsprachen mit der Firma Mocharitsch statt.

Festgestellt wird, daß diese von der Bauvereinigung durchgeführten Verhandlungen mit Bieter bzw. die getroffenen Preisabsprachen eine Verletzung des Grundsatzes der gleichmäßigen Behandlung aller Bieter und damit der ÖNORM A 2050 darstellen.

Überdies muß nachdrücklichst darauf hingewiesen werden, daß Preisnachlässe des Bieters im Anbot bereits enthalten sein müssen (P. 3,22 der ÖNORM A 2050).

Der Landesrechnungshof muß bezüglich Ausschreibungen, Behandlung von Anboten und Auftragsvergaben durch die Bauvereinigung feststellen, daß Verletzungen der ÖNORM A 2050 und der Förderungsrichtlinien durch Mißachtung folgender Bestimmungen vorliegen:

- * mangelnde Angaben in der Ausschreibung
- * Wahl der Vergebungsart
- * Prüfung der Anbote
- * Verhandlung mit Bieter
- * Auftragsvergabe

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Bauvereinigung in Zukunft die diesbezüglichen Bestimmungen entsprechend beachten und für eine den ÖNORMEN und den Förderungsrichtlinien entsprechende Auftragsvergabe Sorge tragen wird.

Wie eingangs erwähnt, bezieht sich die gegenständliche Prüfung an sich nur auf ausgewählte Bereiche aus dem Rechnungswesen . Ob daher weitere Verletzungen insbesondere der ÖNORMEN und Förderungsrichtlinien im bautechnischen Bereich - von der Planung über Bauabwicklung bis zur Endabrechnung -allenfalls vorliegen, wurde daher im Rahmen dieser Querschnittsprüfung nicht untersucht, sondern wird dies einer zukünftigen, den bautechnischen Bereich umfassenden Prüfung vorbehalten bleiben.

Skonti

Bezüglich der Behandlung der Skonti besteht für den Bereich der Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen zumindest keine eindeutige Regelung. Nach der derzeit von den meisten Wohnbauvereinigungen geübten Praxis werden bei Errichtung von Mietwohnungen im eigenen Namen und bei Errichtung von Eigentumswohnungen Skonti von der Bauvereinigung als Ertrag vereinnahmt.

Es gibt aber auch Bauvereinigungen, die Skonti an die Wohnungswerber weitergeben.

Erfreulicherweise kann festgestellt werden, daß die geprüfte Bauvereinigung alle anfallenden Skonti den Wohnungswerbern gutgebracht hat.

Wie auch bei allen bisherigen Prüfungen weist der Landesrechnungshof auf die Notwendigkeit einer entsprechenden Regelung im Interesse der Wohnungswerber hin.

Instandhaltungsrücklagen

Gemäß § 16 WEG 1975 dient die Instandhaltungsrücklage der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer zu verwalten, gesondert zu verwahren und fruchtbringend anzulegen.

Festgestellt wird, daß die Bauvereinigung die Instandhaltungsrücklage dem Gesetz entsprechend für alle ins Eigentum übertragene Objekte gesondert in Sparbücher bei der Sparkasse Leoben mit einer Verzinsung von 8 1/2 % angelegt hat.

Wirtschaftliche Lage

Die Vermögens- und Kapitalanlage ist geordnet und gesichert. Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

Angemerkt wird jedoch, daß die Bauvereinigung in den Jahren 1981 und 1982 nur noch Gewinne in der außerordentlichen Gebarung - insbesondere durch Zinsgewinne aus Guthaben bei Geldinstituten - erzielt hat.

Für die Zukunft wird jedoch eine ausgeglichene Bilanzierung in der ordentlichen Gebarung anzustreben sein.

Am 1. Februar 1984 fand die Schlußbesprechung
im Landesrechnungshof mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Josef Riegler:

LRR. Dr. Ingrid Klug-Funovits

Von der Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenos-
senschaft für Leoben und Umgebung, reg.Gen.m.b.H.:

RR. Hans Hirzegger Obmann

Dr. Karl Etschmaier Obmannstellvertreter

1.StA Dr. Egon Homann Aufsichtsratsvorsitzender

Von der Rechtsabteilung 14:

Abteilungsvorstand W.Hofrat Dr. Erich Nopp

W.Hofrat Dipl.Ing. Wilhelm Fais

LRR. Mag. DDr. Gerhard Kapl

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor

W.Hofrat Dr. Gerold Ortner

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter

W.Hofrat Dr. Egbert Thaller

ORR. Dr. Karl Bekerle

AS. Othmar Rottenschlager

Im Rahmen dieser Schlußbesprechung wurde das Er-
gebnis der Prüfung dargelegt und diskutiert.

Graz, am 10. Februar 1984

Der Landesrechnungshofdirektor:

Ortner e.h.

F.d.R.d.A.

Ortner