

Steiermärkischer Landtag

Landesrechnungshof

GZ.: LRH 24 F 1 - 83/4

B e r i c h t

über die Überprüfung der Tätigkeit  
der "Bauförderungsgemeinschaft für  
das Bundesland Steiermark, gemein-  
nütziger Wohnbauverein."

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Prüfungsauftrag .....	1
II. Rechtliche Grundlagen der Bau- förderungsgemeinschaft .....	2
III. Organe	
1. Vorstand .....	5
2. Aufsichtsrat .....	7
3. Generalversammlung .....	8
IV. Personalkosten .....	8
V. Grundstückskäufe .....	10
VI. Stand der Grundbucheintragungen .....	13
VII. Bau- und kostenmäßige Prüfung von Bau- vorhaben	
1. Umfang der bau- und kostenmäßigen Überprüfung .....	15
2. Bauvorhaben Graz, Rankengasse Nr.29 .....	16
2.1 Baubeschreibung .....	16
2.2 Planung .....	19
2.3 Baumeisterarbeiten .....	20
2.3.1 Ausschreibung .....	20
2.3.2 Gegenüberstellung Ausschreibung mit Schlußrechnung .....	26
2.3.3 Abrechnung des Stahlver- brauches .....	33
2.3.4 Schlußrechnungsprüfung .....	35
2.3.5 Schalltechnische Überprüfung ..	37
2.4 Dachdeckerarbeiten .....	40
2.5 Spenglerarbeiten .....	40
2.6 Fliesenlegerarbeiten .....	42
2.7 Zimmermannsarbeiten .....	43
2.8 Bautischlerarbeiten .....	44

	eite
2.9 Schlosserarbeiten .....	46
2.10 Maler- und Anstreicherarbeiten .....	46
2.11 Verzugszinsenverrechnung .....	48
2.12 Haustechnik .....	48
2.12.1 Sanitärinstallation und Lüftung .....	49
2.12.2 Elektroinstallation .....	55
2.12.3 Elektroheizung .....	60
3. Bauvorhaben Graz, Peter-Roseggerstraße Nr. 111, 113 und 115 .....	61
3.1 Baubeschreibung .....	61
3.2 Planung .....	62
3.3 Baumeisterarbeiten .....	64
3.3.1 Anbotsanalyse .....	64
3.3.2 Ausführungsänderungen .....	71
3.3.3 Zusatz- und Regiearbeiten .....	73
3.3.4 Stahl- und Zementverbrauch .....	73
3.3.5 Abrechnung .....	74
3.3.6 Schalltechnische Überprüfung ....	78
3.4 Elektroinstallation .....	83
4. Bauvorhaben Terrassenhaussiedlung Gleis- dorf .....	85
4.1 Baubeschreibung .....	85
4.2 Planung .....	86
4.3 Baumeisterarbeiten .....	87
4.4 Schalltechnische Überprüfung .....	95
4.5 Elektroinstallation .....	95
5. Zusammenfassung .....	97
VIII. Verwaltung der Instandhaltungsrücklagen .....	101
IX. Behandlung der Skonti .....	105

	Seite
X.	Repräsentationsaufwand ..... 107
XI.	Feststellungen zum Bereich Ver- sicherungen ..... 108
XII.	Feststellungen zur Buchführung ..... 111
XIII.	Die wirtschaftliche Lage ..... 116
XIV.	Beurteilung der Tätigkeit von Vorstand und Aufsichtsrat ..... 121
XV.	Schlußbemerkungen ..... 123

## I. Prüfungsauftrag

Der Landesrechnungshof hat die Tätigkeit der "Bauförderungsgemeinschaft für das Bundesland Steiermark, gemeinnütziger Wohnbauverein", überprüft.

Die Steiermärkische Landesregierung hat am 4. Oktober 1982 den Beschluß gefaßt, das Jahresprüfungsprogramm 19 2 der Kontrollabteilung durch den Prüfungsauftrag "Überprüfung der Bauförderungsgemeinschaft für das Bundesland Steiermark" zu ergänzen. Da die Kontrollabteilung bereits mit der Prüfung einiger gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen befaßt war und noch nicht über die entsprechende personelle Besetzung verfügte, konnte dem Auftrag der Landesregierung nicht sofort nachgekommen werden. Der Landesrechnungshof hat jedoch diesen noch an die Kontrollabteilung gerichteten Prüfungsauftrag der Steiermärkischen Landesregierung zum Anlaß genommen, eine Prüfung der "Bauförderungsgemeinschaft des Bundeslandes Steiermark" durchzuführen.

Mit der Prüfung waren

W.Hofrat Dipl.Ing. Johann Preindl

ORR. Dr. Karl Bekerle

AORev. Othmar Rottenschlager

betraut.

Gemäß § 7 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz unterliegen der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof alle Wohnbauträger, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Es wird festgestellt, daß die "Bauförderungsgemeinschaft für das Bundesland Steiermark" am 11.2.1983 die Erklärung abgegeben hat, sich der Kontrolle durch den Landesrechnungshof ohne Einschränkung zu unterwerfen (Beilage 1).

## II. Rechtliche Grundlagen der Bauvereinigung

### Der Verein

"Bauförderungsgemeinschaft für das Bundesland  
Steiermark, gemeinnütziger Wohnbauverein"

wurde 1964 gegründet und hat seinen Sitz in 8010 Graz,  
Schmiedgasse 16.

Die Gemeinnützigkeit des Vereines wurde mit Be-  
scheid der Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steiermärki-  
schen Landesregierung vom 6.6.1972, GZ.: 14-506 B 19/18-  
72, unter folgenden Auflagen anerkannt:

1. Die Antragstellerin hat sich bis längstens 31.12.1972  
in eine registrierte Genossenschaft mit beschränkter  
Haftung umzuwandeln.
2. Der Satzung der Genossenschaft ist die Mustersatzung  
des Österr. Verbandes gemeinn. Bau- Wohnungs- und  
Siedlungsvereinigungen zugrundezulegen; in der Satzung  
ist auch festzulegen, daß sich der Geschäftsbetrieb  
auf das Bundesland Steiermark beschränkt.
3. Die Antragstellerin hat dem Österr. Verband gemeinn.  
Bau- Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen in Wien als  
gesetzlichem Prüfungsverband beizutreten.

Die unter Punkt 1. der Auflagen gesetzte Frist  
wurde mehrmals verlängert und 1976 neben dem Verein die  
"Bauförderungs-Gesellschaft mit beschränkter Haftung" ge-  
gründet. Die Gemeinnützigkeit dieser Gesellschaft wurde  
mit Bescheid der Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steier-  
märkischen Landesregierung vom 13.7.1977, GZ.: 14-506  
B 19/45-77, anerkannt.

Ursprünglich war vorgesehen, daß der Verein bis

zur Erzielung des Bilanzausgleiches bestehen und danach aufgelöst werden sollte.

Der Verein hat im Rahmen einer außerordentlichen Generalversammlung am 7.9.1981 neue Statuten beschlossen und wurde diese Änderung bzw. Neufassung der Statuten mit Bescheid der Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vom 24.11.1981, GZ.: 14-82 G 26-1981/56, unter gleichzeitiger Feststellung, daß diese Statuten den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 entsprechen, genehmigt.

Festgestellt wird, daß die "Bauförderungsgesellschaft mit beschränkter Haftung" keine Geschäftstätigkeit ausgeübt hat und am 31.12.1981 liquidiert wurde.

Angemerkt wird, daß auch in den neuen Statuten Bestimmungen über die "Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder" (§ 10 WGG) und über die "Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und Verwaltung" (§ 23 WGG) fehlen.

Gegenstand des Vereines ist: (§ 2 der Statuten)

1. "Die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und im fremden Namen, sowie die Schaffung von Wohnungseigentum.
2. Der Zweck des Vereines ist darauf gerichtet, gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in normaler Ausstattung zu angemessenen Kosten im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu errichten, diese Wohnungen zu verwalten und auch Wohnungseigentum an ihnen zu begründen.
3. Der Verein darf nur die im § 7 des WGG 1979 bezeichneten Geschäfte betreiben, unter Beachtung dieser Vorschrift auch Eigentumswohnungen und Wohnungseigentumsbauten errichten und sich an juristischen Per-

sonen des Handels-, des Genossenschafts- und des Vereinsrechtes, sowie an Personengesellschaften des Handelsrechtes beteiligen. Zur Erfüllung der satzungsmäßigen Aufgaben dürfen personenbezogene Daten automationsunterstützt ermittelt und verarbeitet werden."

Bezüglich der Mitgliedsbeiträge ist in den Statuten (auch in den ursprünglichen) festgelegt, daß die Höhe der Mitgliedsbeiträge für das Vereinsjahr von der Generalversammlung festgesetzt wird.

In der ersten Generalversammlung wurde ein Betrag

- \* für ordentliche Mitglieder von 10.-- S jährlich
- \* für außerordentliche Mitglieder von 10.-- S monatlich
- \* für Wohnungswerber von 20.-- S monatlich

festgelegt.

Trotz wiederholter Beanstandung durch den Revisionsverband wurden die festgelegten Mitgliedsbeiträge seit Bestehen des Vereines noch nie eingehoben.

Bezüglich der Haftung ist im § 20 der Statuten festgelegt, daß für alle Verbindlichkeiten (auch im Falle des Konkurses oder Ausgleiches) nur das bewegliche und unbewegliche Vermögen des Vereines haftet. Eine private Zahlungsverpflichtung bzw. eine Mithaftung der einzelnen Vereins- und Vorstandsmitglieder für Vereinsverbindlichkeiten ist ebenso wie eine Nachschußpflicht ausdrücklich ausgeschlossen.



### III. Organe des Vereines

Gemäß § 10 der Statuten bestehen folgende Organe:

1. Vorstand
2. Aufsichtsrat
3. Generalversammlung

#### 1. Vorstand

Bis zu der im Rahmen einer außerordentlichen Generalversammlung am 7.9.1981 beschlossenen Statutenänderung bestand der Vereinsvorstand aus sechs Mitgliedern und setzte sich zuletzt aus folgenden Personen zusammen:

Komm.Rat Franz Fladischer	Spenglermeister
Prof.Mag. Josef Nindler	Mittelschullehrer i.R.
Ing. Herbert Pongratz	Schätzmeister
LAbg. Ing. Klaus Turek	Angestellter
Dr. Peter Marauschek	Beamter
Ing. Alois Köberl	Geschäftsführer

Seit der Statutenänderung und der damit erfolgten Einrichtung des Aufsichtsrates besteht der Vorstand nur noch aus drei Mitgliedern mit einer dreijährigen Funktionsdauer.

Der Vorstand setzt sich derzeit zusammen:

Ing. Alois Köberl	Geschäftsführer
Dr. Jörg Tritthart	Landesparteisekretär
Dir. Erich Spitzhirn	Prokurist

Das WGG 1979 sieht auch die Unabhängigkeit einer gemeinnützigen Bauvereinigung von Angehörigen des Baugewerbes vor.

§ 9 Abs. 1 WGG bestimmt diesbezüglich:

"Die Bauvereinigung darf nicht unter dem überwiegenden Einfluß von juristischen oder natürlichen Personen oder deren nahen Angehörigen oder von Personengesellschaften des Handelsrechtes stehen, sofern diese ein Unternehmen des Baugewerbes, der Bauindustrie, der Baumaterialienerzeugung oder des Baumaterialienhandels oder sonstige Geschäfte für den Wohnungsbau betreiben oder das Gewerbe eines Immobilienmaklers, das der Immobilienverwaltung oder der Personalkreditvermittlung im Sinne der Gewerbeordnung 1973 ausüben. Das gleiche gilt für Personen, die hauptberuflich auf einem einschlägigen Fachgebiet die Tätigkeit eines selbständigen Ziviltechnikers im Sinne des Ziviltechnikergesetzes, BGBl. Nr. 146/1957, ausüben sowie für deren nahe Angehörige. Die Bestimmung des ersten Satzes gilt auch hinsichtlich von juristischen oder natürlichen Personen sowie für deren nahe Angehörige sowie hinsichtlich von Personengesellschaften des Handelsrechtes, die an einem Unternehmen (Gewerbe) im Sinne des ersten Satzes, zutreffendenfalls zusammen mit einem nahen Angehörigen, zu mehr als einem Viertel beteiligt oder Mitglieder eines Organes oder leitende Angestellte eines solchen Unternehmens (Gewerbe) sind."

Überwiegender Einfluß liegt gemäß § 9 Abs. 2 leg.cit. insbesondere vor, falls Personen im Sinne des § 9 Abs. 1 leg.cit. in der General- oder Hauptversammlung sowie im Vorstand und Aufsichtsrat der Bauvereinigung über mehr als ein Viertel der Stimmen verfügen.

Im dreiköpfigen Vereinsvorstand ist Dir. Erich Spitzhirm als Prokurist einer Eisengroßhandlung als Angehöriger des Baugewerbes im Sinne des § 9 Abs.1 WGG 1979 anzusehen und liegt somit ein überwiegender Einfluß vor.

Festgestellt wird, daß trotz Beanstandung durch den Revisionsverband die gesetzwidrige Zusammensetzung des Vorstandes nicht geändert wurde.

Gemäß § 9 Abs. 5 WGG 1979 dürfen Geschäfte mit Personen im Sinne des Abs. 1, die dem Vorstand oder Auf-

sichtsrat der Bauvereinigung angehören, nicht abgeschlossen werden.

Trotzdem wurde Kommerzialrat Franz Fladischer, welcher bis zur Statutenänderung (7.9.1981) Obmann des Vorstandes war und seit der Statutenänderung Aufsichtsratsmitglied ist, wiederholt mit Spengler- und Blitzschutzarbeiten bei Bauvorhaben und in weiterer Folge für Reparaturarbeiten betraut.

## 2. Aufsichtsrat

Bis zur Statutenänderung (7.9.1981) bestand kein Aufsichtsrat.

Nunmehr besteht der durch die Statutenänderung eingerichtete Aufsichtsrat aus fünf Mitgliedern mit einer dreijährigen Funktionsdauer und setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Ing. Herbert Pongratz, Schätzmeister	Vorsitzender
Dr. Rainer Webern, Magistratsbeamter	Vorsitzender- Stellvertreter
Komm.Rat Franz Fladischer, Spenglermeister	Mitglied
Senatsrat Dr. Paul Tremmel, Magistratsbeamter	Mitglied
Mag. Josef Nindler, Pensionist	Mitglied

LAbg. Ing. Klaus Turek hat sein Mandat am 18.3.1982 und Senatsrat Dr. Peter Marauschek am 11.6.1982 zurückgelegt.

### 3. Generalversammlung

Auf Grund der Statuten (auch der ursprünglichen) ist die Generalversammlung jeweils innerhalb der ersten drei Monate des Kalenderjahres abzuhalten. In den letzten Jahren wurde die Generalversammlung abgehalten am:

21.9 .1979

15.12.1980

7 .9 .1981

28.4 .1982 (fortgesetzt am 11.6.1982)

Die Bauvereinigung hat somit die Generalversammlung in den letzten Jahren in keinem Fall fristgerecht abgehalten.

### IV. Personalkosten

Für die Angestellten der Bauförderungsgemeinschaft ist der Kollektivvertrag für die Angestellten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Österreichs maßgebend.

#### 1. Geschäftsführer:

Die Geschäftsführung obliegt seit 1.9.1973 dem Vorstandsmitglied Ing. Alois Köberl. Ein Dienstvertrag wurde mit Ing. Köberl bis heute nicht abgeschlossen.

Der Bruttogehalt des Geschäftsführers Ing.Köberl beträgt dzt. 31.100.— S mtl. Für Dienstfahrten

steht Ing. Köberl ein firmeneigener PKW der Type VW-Passat zur Verfügung.

2. Übrige Angestellte

	<u>Bruttogehalt</u>
Ing. Linhart	23.000.— S mtl.
Frl. Bund	10.000.— S "
Frl. Huber	9.500.— S "

Die Gesamtpersonalkosten betragen:

1979	950.992,74 S
1980	1,077.091,61 S
1981	1,201.688,62 S
1982	1,546.476,80 S

Die Erhöhung der Personalkosten von 1981 auf 1982 um ca. 345.000.— S ist insbesondere auf die mit 1.6.1982 erfolgte Einstellung von Ing.Linhart zurückzuführen, der unter anderem die Agenden der Hausverwaltung wahrnimmt.

Zusammenfassend wird zu den Personalkosten festgestellt, daß sich die Gehälter nach dem gültigen Kollektivvertrag richten. Über den Kollektivvertrag bzw. über das Angestelltengesetz hinausgehende Besserstellungen liegen nicht vor.

V. Grundstückskäufe

Die Bauförderungsgemeinschaft hat in den letzten Jahren folgende Grundstücke erworben:

Graz, Wetzelsdorf

Einlagezahl	Verkäufer	Kaufvertrag	Größe	Kaufpreis S	Finanzierung
	Johanna Hackhofer	18.1.1973	8.000 m <sup>2</sup>	3,280.000.-	a) Kredit d. Stmk.Sparkasse über 2,100.000.— S  b) Kredit d. Stmk.Bank über 1,180.000.— S

Dieser Grundstückskauf ist über Vermittlung des Realitätenbüros Karl Scherzer zustande gekommen, wobei eine Provision in der Höhe von 53.360.— S angefallen ist.

Graz, Andritz, Papierfabrikgasse

Einlagezahl	Verkäufer	Kaufvertrag	Größe	Kaufpreis S	Finanzierung
1403 KG Andritz	Stadt Graz	24.1.1973	3.123 m <sup>2</sup>	434.420.-	

Gleisdorf, Hartbergerstraße

Einlagezahl	Verkäufer	Kaufvertrag	Größe	Kaufpreis	Finanzierung
918 KG Gleisdorf	Wilhelm u. Margarethe Gindlhuber	15.12.1976	13.183 m <sup>2</sup>	1,845.620.-	Kredit Sparkasse Kreuzschwarzach & Co. über 1.845.620.- S

Graz, Rankengasse

	Rosa Fritsche	20.7.1978	422 m <sup>2</sup>	800.000.-	Kredit d. Stmk.Sparkasse über 800.000.— S
--	------------------	-----------	--------------------	-----------	--

Peggau

480 KG Peggau	Gottfried u.Sophie Promitzer	16.7.1979	6.080 m <sup>2</sup>	1,638.360.-	Kredit d. Stmk.Sparkasse über 1,600.000.— S
---------------------	------------------------------------	-----------	----------------------	-------------	--

Gniebing

231 KG Gniebing	Maria Bartsch	Erwerb durch Zuschlag im Rahmen einer Versteigerung 11.12.1979	32.854 m <sup>2</sup>	2,021.000.-	Kredit d. Stmk.Sparkasse über 2,200.000.— S
-----------------------	------------------	--	-----------------------	-------------	--

Graz, Grabenstraße

Einlagezahl	Verkäufer	Kaufvertrag	Größe	Kaufpreis S	Finanzierung
606 KG Geisdorf Grdst. 1846	Sandro Corti	30.6.1982	426 m <sup>2</sup>	937.200.-	Kredit Bankhaus Krentschker & Co. über 965.000.- S
Grdst. 1842, 1843	Kotnik (Konkurs)	Erwerb durch Zuschlag im Rahmen ei- ner Verstei- gerung 24.11.1981	883 m <sup>2</sup>	3,350.000.-	Kredit Bankhaus Krentschker & Co. über 4,000.000.-- S

Zusammenfassend wird festgestellt, daß der Erwerb der Grundstücke zum überwiegenden Teil durch Kreditaufnahme am Kapitalmarkt erfolgt ist, da die Bauförderungsgemeinschaft über Eigenmittel nicht verfügt.

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



## VI. Stand der Grundbucheintragungen

Die Bauförderungsgemeinschaft errichtet ausschließlich geförderte Objekte mit Eigentumswohnungen.

Nach § 13 Abs. 1 lit c des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, hat das Land das Darlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens 6 Monaten zu kündigen, wenn Wohnungen, die zur Übertragung an begünstigte Personen ins Eigentum oder Wohnungseigentum bestimmt sind, 12 Monate nach Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung nicht in das Eigentum begünstigter Personen übertragen worden sind.

Für nachstehende Objekte ist die Übertragung ins Eigentum der Käufer grundbücherlich durchgeführt:

- Objekt I Andritz, Grazerstraße 19-19d
- Objekt II Andritz, Papierfabrikgasse 8-12
- Objekt III Andritz, Grazerstraße 17-17c

Bei nachstehenden Objekten sind die rechtlichen Verfahren abgeschlossen, sodaß der Antrag zur grundbücherlichen Durchführung demnächst beim Grundbuchsgericht eingebracht werden kann:

- Objekt IV Andritz, Papierfabrikgasse 4-6 (Bauzeit:  
April 1974 bis Juli 1976)
- Objekt V Peter Roseggerstraße 111-115 (Bauzeit:  
Juli 1974 bis November 1976)

Für das Objekt VI Gleisdorf, Hartbergerstraße 68-74 (Bauzeit: Oktober 1977 bis Feber 1980) ist der

Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag erstellt und soll der Rechtsabteilung 14 vorgelegt werden, sobald die noch ausständigen Unterschriften zweier Wohnungswerber vorliegen.

Für die Objekte VII Rankengasse 29 (Bauzeit: November 1979 bis Juli 1981) und Objekt VIII Peggau (Bauzeit: April 1980 bis Oktober 1981) sind die Unterlagen für eine Übertragung erst zu erstellen.

Aus vorstehendem ist ersichtlich, daß die Übertragung äußerst schleppend erfolgt. Bei den Objekten IV und V ist diese Übertragung 6 Jahre nach Baufertigstellung und Bezug der Eigentumswohnungen nicht einmal beim Grundbuchsgericht beantragt.

Im Interesse der künftigen Wohnungseigentümer müßte die im Wohnbauförderungsgesetz 1968 festgesetzte Frist für die Übertragung unbedingt eingehalten werden. Hiezu gehört auch, daß die Bauförderungsgemeinschaft um eine ehestmögliche Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung aktiv bemüht ist. Dies auch deshalb, da nach § 69 der Steiermärkischen Bauordnung 1968 die Baubehörde mit schriftlichem Bescheid darüber zu entscheiden hat, ob und von welchem Zeitpunkt an der Bau benützt werden darf. Vielfach wird diese Benützungsbewilligung jedoch nicht abgewartet, die Wohnungen werden bereits sofort nach Baufertigstellung bezogen.

## VII. Bau- und kostenmäßige Prüfung von Bauvorhaben

### 1. Umfang der bau- und kostenmäßigen Überprüfung

In das Prüfprogramm wurden drei Bauvorhaben aufgenommen, wobei ein Bauvorhaben etwas umfangreicher, die beiden anderen nur zum Vergleich einzelner Fakten in die Überprüfung einbezogen wurden. Im wesentlichen wurden der Ausschreibe- und Vergabevorgang, Abänderungen während der Baudurchführung und deren kostenmäßige Auswirkungen geprüft. Nicht geprüft wurden die von den Firmen verrechneten und von der Bauförderungsgemeinschaft anerkannten Mengen und daher auch nicht die Massenermittlungen.

Die EDV-mäßige Durchrechnung mit den Einheitspreisen der fünf erstgereihten Bieter und den von der beauftragten Bauunternehmung verrechneten Mengen besorgte kurzfristig die Fachabteilung Ib, Referat EDV. Der Landesrechnungshof dankt für diese Unterstützung.

In die Prüfung wurden die Bauvorhaben

Graz, Rankengasse Nr. 29  
Graz, Peter-Roseggerstraße Nr. 111 - 115  
Gleisdorf, Terrassenhaussiedlung Hartbergerstraße

einbezogen.

## 2. Bauvorhaben Graz, Rankengasse Nr. 29

### 2.1 Baubeschreibung

Das Objekt VII wurde in einer Baulücke (früher Bombenruine) von November 1979 bis Juli 1981 errichtet. Das Gebäude umfaßt 17 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit acht Abstellplätzen. Die Dachfläche der Tiefgarage ist begrünt und dient als Hof und Kinderspielplatz.

Im Kellergeschoß befinden sich die Abteile für die Wohnungen und ein Luftschutzraum.

Im Erdgeschoß sind straßenseitig die Waschküche, ein Raum für das Abstellen von Fahrrädern und Kinderwagen, der Müllraum, der Hauseingang und eine Rampe zur außerhalb des Gebäudes liegenden Tiefgarage und hofseitig eine Wohnung mit zwei Zimmern, Bad/WC und Abstellraum (51,60 m<sup>2</sup>) sowie das Stiegenhaus angeordnet.

Der Regelgrundriß des 1. bis 5. Obergeschosses umfaßt drei Wohneinheiten wie folgt (Planbeilage 4):

3 Zimmer, Bad und eigenes WC, Abstellraum:	76,84 m <sup>2</sup>
2 Zimmer, Bad/WC, Abstellraum:	51,51 m <sup>2</sup>
1 Zimmer, Bad/WC, Abstellraum:	30,51 m <sup>2</sup>

In jeder Wohneinheit ist im straßenseitigen Zimmer eine Kochnische vorgesehen.

Die Wohnung im Dachgeschoß besteht aus drei Zimmern, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Ankleideraum und zwei Terrassen: 108,12 m<sup>2</sup> + 20,54 m<sup>2</sup> für Terrassen.

Zu der im Erdgeschoß gelegenen Wohnung wird bemerkt, daß anlässlich der Besichtigung des Objektes durch die Prüfer des Landesrechnungshofs die Wohnungseigentümerin sich über die Kälte der Fußböden zufolge

fehlender Fußbodenheizung und ungenügender Wärmeisolierung sowie über die ungünstigen Belichtungsverhältnisse im großen Zimmer beklagt hat.

Nach einer Aufstellung der Bauförderungsgemeinschaft (Beilage 5) wurden auf Wunsch der Wohnungswerber die Grundrisse von acht Wohnungseinheiten etwas abgeändert, vor allem wurde statt der Kochnische ein eigener Küchenraum verlangt. Es konnte z.B. durch Verlegung des WC ins Bad und der Vereinigung des WC-Raumes mit dem Abstellraum eine eigene, wenn auch kleine Küche erreicht werden. Wenn auch diese Abänderungen nicht der Steiermärkischen Bauordnung 1968 und den Förderungsrichtlinien voll entsprechen, da diese ab einer festgelegten Wohnungsgröße einen eigenen Abstellraum und ein eigenes WC vorschreiben, so sind diese Abänderungen durchwegs sinnvoll und wären bei einer sorgfältigen, den Wohnbedürfnissen besser entsprechenden Planung nicht notwendig gewesen. Auch ist der Landesrechnungshof der Meinung, daß ein Zimmer nicht zum Wohnen, zum Schlafen, zum Kochen und zum Aufbewahren von Lebensmitteln dienen sollte. Statt eines solchen "Sparherdzimmers" sollte jede Einzimmerwohnung eine eigene zumindest kleine Küche haben. Die Mehrkosten sind gering und sicherlich von den Wohnungswerbern verkraftbar, der Wert der Wohnung erheblich höher. Die Wohnungen mit den drei Zimmern haben hofseitig einen Balkon, straßenseitig eine Loggia. Die in das 5 m breite Zimmer auf eine Breite von 2,90 m und eine Tiefe von 1,00 m einspringende Loggia reduziert die Nutzfläche des Zimmers um rd. 3 m<sup>2</sup>. Dem Prüfer des Landesrechnungshofs erschien es sinnvoller, wenn hier auf eine Loggia verzichtet und dafür dem Zimmer die Loggiafläche von 3 m<sup>2</sup> zugeschlagen worden wäre. Die Zimmer wären nicht nur

größer, sondern hätten auch eine klare rechteckige Form mit besserer natürlicher Belichtung.

Nach der von der Bauförderungsgemeinschaft erstellten Aufstellung vom 18.4.1983 betragen die Gesamtkosten:

Grundkosten .....	1,034.322.-- S
Gesamtbaukosten .....	12,984.000.-- S
Nebenkosten .....	191.678.-- S

insgesamt rd. .... 14,200.000.-- S

=====

Bei einer Gesamtnutzfläche der Wohnungen von 954,35 m<sup>2</sup>, kostete 1 m<sup>2</sup> Wohnfläche (einschließlich der Kosten der Tiefgaragen) 14.879.-- S bzw. 13.800.-- S ohne die Grundkosten.

Die Kosten je m<sup>3</sup> umbautem Raum (5.170 m<sup>3</sup> incl. Tiefgarage) betragen 2.747.-- S bzw. 2.550.-- S ohne den Grundkosten. Beide Kosteneinheitswerte liegen an der oberen Grenze.

Die Wohnungswerber hatten an Eigenmitteln aufzubringen für die

Regelwohnung	it 3 Zimmern	...	210.000.--S	inkl.Tiefgarage	
"	2	"	135.000.--S	ohne	"
"	1	"	78.000.--S	ohne	"
Dachgeschoßwohnung	.....		285.000.--S	inkl.	"

Derzeit beträgt die durchschnittliche Miete einer Wohnung (Darlehensrückzahlungen, Betriebskosten, Erhaltungsbeitrag, Verwaltungskosten udgl.) ohne die Kosten der Beheizung:

Regelwohnung mit 3 Zimmern .....	3.436.--	S
"-                  2    "- .....	2.153.--	S
"-                  1    "- .....	1.370.--	S
Dachgeschoßwohnung .....	4.289.--	S

## 2.2 Planung

Die im Auftrag der Vorbesitzerin der Liegenschaft, Frau Rosa Fritsche, vom Architekten Dipl.Ing. Schifko erstellten und baurechtlich genehmigten Pläne wurden im Auftrage der Bauförderungsgemeinschaft umgearbeitet, da die erste Baumeisterausschreibung nicht förderungsfähige Gesamtkosten ergab. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde von 15 auf 17 erhöht, die Tiefgarage räumlich auf die Hoffläche beschränkt und damit die Anzahl der PKW-Einstellplätze von 15 auf acht Einheiten reduziert. Zusätzlich wurde im Dachbodenraum eine Wohnung eingeplant.

Dipl.Ing. Schifko verrechnete mit Honorarnote vom 21.3. und 30.7.1979 162.000.-- S für die Planungsarbeiten einschließlich der Erstellung der Polierpläne.

Für die statische und konstruktive Bearbeitung, für die örtliche Bauaufsicht mit Prüfung der Schlu-rechnungen und Erstellung der Ausschreibungsunterlagen verrechnete Dipl.Ing. Harald Jandl bisher insgesamt 538.000.-- S.

Die Planung und Verfassung des Leistungsverzeichnisses für die Sanitärinstallation und deren Entlüftung, die Entlüftung der Kochnische und die Lüftungsanlage Tiefgarage oblag Dipl.Ing. Brandl, welcher, da er auch den Ausführungsauftrag erhielt, keine Planungskosten verrechnete.

Die Elektroinstallation plante die Firma Elektro-Weiland und verfaßte diese auch die Ausschreibungsunterlagen. Auch diese Firma war mit der Ausführung beauftragt

und verrechnete daher keine Planungskosten.

Die Planung der Heizung und Erstellung der Ausschreibungsunterlagen oblag der Firma Perger-Technik. Auch sie verrechnete, da sie den Arbeitsauftrag erhielt, keine Planungskosten.

In den an die Planer ergangenen Aufträgen ist keine Vertragsbestimmung enthalten, wonach sie sich an der späteren Ausschreibung der Arbeiten als Bieter nicht beteiligen dürfen. Damit ist dem Grundsatz, daß "Planung und Ausschreibung" von der "Ausführung" firmenmäßig streng zu trennen sind, nicht entsprochen worden. Dieser Grundsatz ist seit Juni 1981 auch in den von der Steiermärkischen Landesregierung genehmigten "Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968" unter Punkt IV- D (Ausscheiden von Angeboten) verankert. Der Absatz d) besagt, daß Angebote von Bewerbern, die mit der Planung der betreffenden Arbeit oder Lieferung (Leistung) befaßt waren, auszuschneiden sind. Seit Inkrafttreten dieser Richtlinien sind somit alle gemeinnützigen Bauvereinigungen bei Inanspruchnahme von Förderungsmitteln vertraglich verpflichtet, den zitierten Grundsatz zu beachten und einzuhalten.

## 2.3 Baumeisterarbeiten

### 2.3.1 Ausschreibung

In der Grazer Zeitung, Ausgabe 25.5.1979, wurde die Ausschreibung der Baumeisterarbeiten veröffentlicht. Die Anbotunterlagen konnten ab 29.5.1979 bei der ausschreibenden Stelle abgeholt werden und war das Anbot bis 7.6.1979, 10 Uhr, einzureichen. Die Bieter hatten



daher nur sechs Arbeitstage Zeit, die Anbotsunterlagen zu studieren und ihre Kalkulation zu erstellen.

Die rechnerische Prüfung der eingereichten fünf Anbote hatte nachstehendes Ergebnis (Anbotsumme mit MWSt.):

Hauptanbot:	verlesene Anbotsumme S	berichtigte Anbotsumme S
1. Fa. Franz, Graz	5,198.541,92	5,576.224,52
2. Fa. Jandl, Graz	5,598.616,20	5,952.616,20
3. Fa. Samitz, Graz	5,565.824.--	6,568.930,20
4. Fa. Strobl, Weiz	7,196.807,60	7,558.040,77
5. Fa. Kern, Graz	7,688.462,40	7,688.462,40
Variantenanbot (statt Durisol - Velox-Mauerwerk)		
1. Fa. Franz	966.505.--	966.505.--
2. Fa. Jandl	1,856.120.--	1,856.120.--
3. Fa. Samitz	1,846.455.--	1,846.455.--
4. Fa. Strobl	1,333.373.--	1,333.373.--
5. Fa. Kern	1,055.402.--	1,055.402.--

Bei dieser Ausschreibung muß positiv hervorgehoben werden, daß im Hauptanbot keine Variantenpositionen enthalten waren, sondern diese zu einem Variantenanbot zusammengefaßt und gesondert anzubieten waren.

Nach Angabe des Geschäftsführers Ing. Köberl wurde das Variantenanbot aus der näheren Betrachtung ausgeschlossen, da den inzwischen ergangenen verschärften Förderungsbestimmungen dieses Velox-Mauerwerk nicht entsprach.

Bei der rechnerischen Anbotsprüfung war seitens der Bauförderungsgemeinschaft gemäß ihren im Anbot angeführten Vertragsbestimmungen wie folgt vorzugehen:

"Stimmen die ausgeworfenen Beträge nicht zu den eingesetzten Einheitspreisen, so gelten die Einheitspreise."

Weiters:

"Grundsätzlich ist anzunehmen, daß der Anbotsteller die Ansätze für "Arbeit" und "Sonstiges" richtig angeschrieben hat und Rechenfehler sich demnach nur beim zusammengesetzten Einheitspreis, dem ausgeworfenen Resultat, dem Seitenübertrag, bei Zwischensummen oder der Endsumme ergeben können."

Der Landesrechnungshof konnte bei Durchsicht der eingereichten Angebote feststellen, daß im wesentlichen nach den vorstehenden Vertragsbedingungen die Angebote geprüft wurden. Abweichungen von der Regel werden noch behandelt.

Ein Vergleich der Anbotsumme mit der berichtigten ergab, daß von den eingereichten fünf Angeboten bei drei sich die Anbotsumme um etwa 360.000.-- S und bei einem Anbot sogar um 1,000.000.-- S erhöhte. Nur bei einem Anbot stimmte die angebotene mit der rechnerisch geprüften Summe überein.

Bei der Anbotsprüfung waren folgende Rechenfehler festgestellt worden, die zu einer Änderung der Anbotsumme führten:

Anbot Firma Jandl:

Auf Grund der Anbotsprüfung erhöhte sich die Anbotsumme von 5,598.616,20 S auf 5,952.616,20 S zufolge eines Additionsfehlers in der Kostenzusammenstellung.

Anbot Firma Samitz:

Die Anbotsumme erhöhte sich von 5,565.824.-- S auf 6,568.930,20 zufolge Berichtigung eines Einheitspreises und vor allem zufolge eines Übertragungsfehlers der Summen IV und VI in der Kostenzusammenstellung.

Anbot Firma Strobl:

Die Anbotseite 73 ist im Anbot zweimal enthalten und ausgepreist (Beilage 6/4 und 6/5). Eine dieser Anbotseiten wurde mit einem blauen und roten Stift durchgestrichen. Da eine Paraphe samt Datum fehlt, ist nicht feststellbar, ob und welche dieser Streichungen vom Bieter oder Prüfer des Angebotes erfolgt sind und zu welchem Zeitpunkt. Auch in der Niederschrift über die Anbotseröffnung fehlt ein Hinweis. Ferner weisen die Anbotseiten 74 und 75 (Beilage 6/6 und 6/7) Berichtigungen beim Einheitspreis, bei den Anteilen Lohn und Sonstiges sowie den ausgeworfenen, mit der Menge multiplizierten Resultaten auf. Auch hier fehlt die Paraphe desjenigen, der die Änderungen vornahm. Es fehlt auch in der Eröffnungsniederschrift ein Hinweis auf Berichtigungen im Anbot.

Anbot Firma Franz:

Anlässlich der Anbotsprüfung wurden Einheitspreise berichtigt, wenn sie nicht mit der Summe aus "Arbeit" und "Sonstiges" übereinstimmten.

Bei einigen Positionen wurden jedoch die Preise der Ansätze "Arbeit" bzw. "Sonstiges" vom Prüfer der Bauförderungsgemeinschaft abgeändert, obwohl nach den Vertragsbestimmungen die Richtigkeit dieser Ansätze als feststehend anzunehmen war.

Beispielsweise werden angeführt:

Pos. 502 a Durisol Mantelstein im Erdgeschoß, Wand-  
stärke 30 cm

Anbot		Anbotkorrektur	
Arbeit	10.-- S	105.-- S	
Sonstiges	280.-- S	280.-- S	
	290.-- S/m <sup>2</sup>	385.-- S/m <sup>2</sup>	

Pos. 506 Liefern und Verlegen von 2,5 cm Leichtbauplatten

Anbot		Anbotkorrektur	
Arbeit	1.-- S	11.-- S	
Sonstiges	2.-- S	43.-- S	
	3.-- S/m <sup>2</sup>	54.-- S/m <sup>2</sup>	

Pos. 523 Rabitzgitterüberspannung

Anbot		Anbotkorrektur	
Arbeit	1.-- S	4.-- S	
Sonstiges	2.-- S	11.-- S	
	3.-- S/m <sup>2</sup>	15.-- S/m <sup>2</sup>	

Die Positionen 502a und 523 scheinen in der Schlußrechnung der Firma Franz nicht auf. Die Pos. 506 mit 677,80 m<sup>2</sup>. Durch die nach Anbotslegung von der Bauförderungsgemeinschaft vorgenommene Erhöhung des Einheitspreises von 3.-- S/m<sup>2</sup> auf 54.-- S/m<sup>2</sup> ergaben sich Mehrkosten von 40.790.-- S.

Zu den von der Bauförderungsgemeinschaft vorgenommenen Abänderungen bei einigen Einheitspreisen stellt der Landesrechnungshof fest, daß die Bieter zu ihrem Anbot stehen müssen, d.h., daß bei Auftragserteilung die angebotenen Leistungen zu den angebotenen Einheitspreisen auszuführen sind. Die von der Bauförderungsgemeinschaft vorgenommene Einheitspreiskorrektur bei den Positionen 502a, 506 und 523 steht daher im Widerspruch zu den Ausschreibungsbedingungen und zu den ÖNORMEN.

Dem Prüfer der Bauförderungsgemeinschaft sind beim Anbot der Firma Franz weitere viel zu niedrige Einheitspreise aufgefallen, wie Fragezeichen bei den Positionen 508a, 508b, 510a, 510b und 529 bezeugen.

Auf extrem nieder angebotene Einheitspreise für Positionen, die nicht ausgeführt wurden, wird später noch eingehend eingegangen.

Die Anbotsumme der Firma Franz erhöhte sich auf Grund der Nachrechnung und der Berichtigungen seitens der Bauförderungsgemeinschaft von 5,198.541,92 S auf 5,576.224,52 S (das sind 7,3 %).

Nach Punkt 3 der Allgemeinen Vertragsbedingungen wäre dieses Anbot auszuschneiden gewesen, da vertraglich festgelegt ist, daß Rechenfehler, die in ihrer Summe oder einem Teilbetrag mehr als 3 % der Anbotsumme - beim Anbot Franz waren es 7,3 % - betragen, einen Ausschluß des Angebotes bewirken.

Da jedoch das Anbot der Firma Franz gegenüber dem zweigereichten Bieter, der Firma Jandl um rd. 400.000.-- S niedriger war, verzichtete die Bauförderungsgemeinschaft nicht nur auf eine Ausscheidung dieses Angebotes, sondern übertrug der Firma Franz als Billigstbieter auch die Arbeitsdurchführung.

### 2.3.2 Gegenüberstellung Ausschreibung mit Schlußrechnung

Wenn zum Zeitpunkt der Ausschreibung baureife Pläne vorliegen und lückenlos die Leistungen und richtig deren Mengen erfaßt werden, dürfte ein Vergleich der ausgeschriebenen Leistungen und deren Menge mit den in der Schlußrechnung verrechneten keine beachtlichen Differenzen aufweisen. Auch dürften Zusatz- und Regiearbeiten nur geringfügig erforderlich geworden sein.

Der vom Landesrechnungshof vorgenommene Vergleich ergab jedoch mitunter beachtliche Mengenänderungen.

#### Beispielsweise werden angeführt:

- Pos. 401a Streifenfundamente aus Stampfbeton B 160 mit Rippentorstahleinlagen, ausgeschrieben 170 m<sup>3</sup>, ausgeführt 0 m<sup>3</sup> (- 100%)
- Pos. 401b Streifenfundamente aus Stahlbeton B 160, ausgeschrieben 10 m<sup>3</sup>, ausgeführt 121,62 m<sup>3</sup> (+ 1.116%)
- Pos. 403b Beton für Kellerwände B 225 Wandstärke 20-30 cm, ausgeschrieben 15 m<sup>3</sup>, abgerechnet 31,80 m<sup>3</sup> (+ 110%)
- Pos. 403c Zuschlag für Ausführung in Sichtschalung, ausgeschrieben 450 m<sup>2</sup>, Ausführung 0 (- 100%)
- Pos. 407a Kellerdecke aus Stahlbeton 20 cm stark, ausgeschrieben 100 m<sup>2</sup>, ausgeführt 131,52 m<sup>2</sup> (+ 31%)
- Pos. 418 Herstellen eines Leca-Betons, ausgeschrieben 363 m<sup>2</sup>, Ausführung 0 m<sup>2</sup> (- 100%)

- Pos. 422 Liefern und Versetzen von Stahlbeton-  
elementen der Betongüte B 300, ausge-  
schrieben 25 m<sup>2</sup>, ausgeführt 0 m<sup>2</sup> (- 10 %)
- Pos. 423 Öldichter Zementestrich, ausgeschrieben  
350 m<sup>2</sup>, ausgeführt 192,72 m<sup>2</sup> (- 45%)
- Pos. 424 Herstellen des Stahlbetonfaltwerkes für  
den Dachgeschoßausbau, ausgeschrieben 50 m<sup>3</sup>,  
ausgeführt 18,97 m<sup>3</sup> (- 62%)
- Pos. 504 Liefern und Versetzen von Dämmplatten 6 cm,  
ausgeschrieben 90 m<sup>2</sup>, ausgeführt 0 m<sup>2</sup> (- 100%)
- Pos. 506 Liefern von 2,5 cm starken Leichtbauplatten,  
ausgeschrieben 2.100 m<sup>2</sup>, ausgeführt 677,80 m<sup>2</sup>  
(- 68 %)
- Pos. 517 Liefern und Verlegen einer Wärmeisolierung,  
ausgeschrieben 55 m<sup>2</sup>, ausgeführt 94,22 m<sup>2</sup>  
(+ 71%)
- Pos. 518 Liefern und Verlegen der Wärmeisolierung im  
Dachgeschoß, ausgeschrieben 200 m<sup>2</sup>, ausgeführt  
103,44 m<sup>2</sup> (- 48%)

Kostenmäßige Auswirkung der M

vorstehend angeführten Positionen:

Pos.	ausgeschriebene Menge	abgerechnete Menge	Mengenänderung in %		Einheitspreis S	Kostenänderung gegenüber Anbot		
			minus	plus		Minderkosten	Mehrkosten	
401a	170 m3	-	-100%		1.160.--	197.200.--		
401b	10 m3	121,62 m3		+1.116%	1.400.--		156.268.--	
403b	15 m3	31,80 m3		+ 110%	2.380.--		39.984.--	
403c	450 m3	-	-100%		10.--	4.500.--		
407a	100 m2	131,52 m2		+ 31%	340.--		10.716,80	
418a	300 m2	-	-100%		13.--	3.900.--		
418b	63 m2	-	-100%		22.--	1.346.--		
422	25 m2	-	-100%		200.--	5.000.--		
423	350 m2	192,72 m2	- 45%		165.--	25.951,20		
424	50 m3	18,97 m3	- 62%		2.665.--	82.694,95		
504	90 m2	-	-100%		70.--	6.300.--		
506	2.100 m2	677,80 m2	- 68%		54.--	76.798,80		
517	55 m2	94,22 m2		+ 71%	190.--		7.451,80	
518	200 m2	103,44 m2	- 48%		135.--	13.035,60		
Summe der Minderkosten						416.766,55		
Summe der Mehrkosten								214.420,60
Differenz							202.346.--	

Diese wenigen Beispiele über Mengenänderungen zeigen, in welcher beachtlicher Höhe sich solche Änderungen auswirken.



Ein Vergleich der ausgeschriebenen mit den verrechneten Mengen ergab, daß nicht nur beachtliche Mengendifferenzen vorliegen, sondern auch, daß Leistungen, die extrem niedrig von der Firma Franz angeboten wurden, überhaupt nicht zur Ausführung gelangten.

In der nachstehenden Aufstellung sind bei den beispielsweise angeführten Leistungen die ausgeschriebenen und, soweit erbracht, die verrechneten Mengen angeführt, ferner die von den fünf erstgereihten Bietern angebotenen Einheitspreise. Vergleicht man die Einheitspreise untereinander, so ist festzustellen, daß Leistungen, die die Firma Franz besonders billig anbietet, vielfach nicht zur Ausführung gelangten.

Bauvorhaben Rankengasse 29, Baumeisterarbeiten (Bauzeit: November 1979 bis September 1981)

Bieterreichung zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe (Juni 1979)		1	3	2	4	5		
Schlußabrechnung (August 82)		1	2	3	4	5		
B i e t e r		Franz (baubeauftragt)	Samitz	Jandl	Strobl	Kern		
Pos.	Leistung	ausgeschriebene Menge (Juni 1979)	abgerechnete Menge (August 1982)	Einheitspreis in Schillingen				
202	Aufzahlung f. Abbrechen von Stahlbetonkonstruktionen	12 m3	121,15 m3	700.--	165.--	205.--	210.--	3.220.--
313	Grobkiesgrundierung	420 m2	337,04 m2	63.--	32.--	20,50	44,50	61.--
316	Stahlspundwände	250 m2	-	18.--	85.--	45.--	336,50	575.--
	Stahlbetonschächte	5 m3	-	370.--	2.600.--	2.950.--	3.519.--	3.910.--
401b	"--"	7 m3	-	640.--	2.700.--	3.010.--	3.830.--	5.070.--
405b	Stahlbetonstützen EG + 1. OG	4,41 m3	4,40 m3	2.100.--	6.500.--	6.000.--	9.585.--	10.500.--
405c	Stahlbetonstützen 2. bis 5. OG	5 m3	-	2.100.--	6.300.--	5.700.--	9.300.--	10.500.--
406b	Fensterüberlagen	2 m3	-	1.800.--	5.500.--	6.520.--	7.467.--	6.150.--
	Leca-Beton 8 cm EG-2. OG	150 m2	-	13.--	96.--	70.--	128.--	117.--
418a2	Leca-Beton 3.-5. OG.	150 m2	-	13.--	100.--	70.--	128.--	117.--
418b1	Leca-Beton 14 cm 1.-2. OG	25 m2	-	22.--	165.--	120.--	128.--	163.--
418b2	Leca-Beton 3.-5. OG.	38 m2	-	22.--	170.--	130.--	128.--	163.--
420	Stahlbetondeckplatten	3 m2	-	30.--	480.--	500.--	750.--	520.--
421	Rohstufen B 160	145 m	-	55.--	145.--	110.--	102.--	108.--
422	Stahlbeton-Sandwichelement	25 m2	-	200.--	1.070.--	440.--	850.--	1.195.--
503a	Mantelbetonwände 15 cm EG-2. OG	45 m2	-	170.--	305.--	140.--	298,80	278.--
503b	Mantelbetonwände 3.-5. OG	45 m2	-	170.--	315.--	150.--	298,80	278.--
508a	Zwischenwände 12 cm EG-2. OG	100 m2	-	11.--	235.--	100.--	209.--	172,50
508b	Zwischenwände 3.-5. OG	100 m2	-	11.--	240.--	100.--	209.--	172,50
510a	Zwischenwände 6,5 cm EG-2. OG	60 m2	-	9.--	185.--	85.--	199.--	130.--
510b	Zwischenwände 3.-5. OG.	60m2	-	9.--	190.--	85.--	199.--	130.--

Bauvorhaben Rankengasse 29, Baumeisterarbeiten (Bauzeit: November 1979 bis September 1981)

Bieterreihung der Auftragsvergabe (Juni 1979)		1	3	2	4	5		
zum Zeitpunkt der Schlußabrechnung (August 82)		1	2	3	4	5		
Bieter		Franz (baubeauftragt)	Samitz	Jandl	Strobl	Kern		
Pos.	Leistung	ausgeschriebene Menge (Juni 1979)	abgerechnete Menge (August 1982)	Einheitspreise in Schillingen				
522	Horizontalisolation	55 m2	-	40.—	120.—	80.—	137.—	129.—
529	Innenverputz Aufzugschacht Kalkzementmörtel	120 m2	-	4.—	117.—	125.—	138.—	106,50
532	Dichtverputz	180 m2	-	15.—	145.—	30.—	184.—	97.—
534c	Kalkzementmörtel - Grobverputz	625 m2	-	3.—	67.—	10.—	86.—	71.—
704	Kanalanschluß	Pauschale	-	17.000.—	4.750.—	7.950.—	10.700.—	11.900.—
801a	Schüttmaterial planieren	370 m3	-	3.—	14.—	5.—	16.—	48.—
801b	mit Materiallieferung	225 m3	-	4.—	42.—	32.—	125.—	120.—
802b	Frostschuttschicht	112 m3	-	4.—	90.—	30.—	83.—	129.—
803	bituminöse Tragschicht 10 cm	175 m2	-	13.—	66.—	25.—	115.—	107.—
804	Mischgutmatte	175 m2	-	9.—	30.—	20.—	70.—	55,50
806b	Unterbeton 15 cm	35 m2	-	17.—	120.—	45.—	124.—	181.—
806c	Gußasphalt 2,5 cm	35 m2	-	17.—	140.—	60.—	150.—	145.—
809b	Unterbeton 15 cm	45 m2	30,50 m2	210.—	60.—	130.—	124.—	141.—
809c	Gußasphalt 2,5 cm	45 m2	23,48 m2	160.—	130.—	210.—	150.—	145.—

Bieterreiheung z. Zeitpunkt	Auftragsvergabe (Juni 1979) der Schlußabrechnung (August 1982)	1		3		2		4		5	
		1		2		3		4		5	
Bieter		Franz		Samitz		Jandl		Strotl		Kern	
		Anbot	Schlußre.	Anbot	Schlußre.	Anbot	Schlußre.	Anbot	Schlußre.	Anbot	Schlußre.
I	Allgemeines	249.000.—	274.000.—	297.000.—	325.800.—	347.100.—	332.500.—	390.500.—	406.700.—	325.000.—	592.000.—
II	Abbrucharbeiten	98.400.—	160.005.—	102.480.—	104.209,75	88.960.—	107.487,75	122.520.—	130.641,50	237.390.—	563.753.—
III	Erdarbeiten	162.101.—	93.377,52	178.110.—	74.196,13	145.400.—	69.241,54	327.492.—	103.760,20	477.211.—	170.804,50
IV	Beton u. Stahlbeton	1.994.817.—	1.719.868,52	2.345.920.—	1.365.629,12	2.350.340.—	1.831.027,63	2.637.074,40	2.107.325,11	2.513.126.—	2.029.667,20
V	Maurerarbeiten	1.702.557.—	1.463.149,83	2.049.770.—	1.649.749,55	1.900.270.—	1.665.497,86	2.208.729,90	1.762.725,15	2.010.780,60	1.636.035,16
VI	Versetz- u. Regierarbeiten	385.520.—	348.891,60	367.800.—	311.664,30	352.350.—	347.110,50	393.570.—	315.613,16	280.992.—	303.210,84
VII	Entwässerung	25.755.—	19.630.—	91.050.—	9.990.—	46.540.—	11.550.—	114.699.—	22.140.—	149.270.—	22.000.—
VIII	Außenanlagen	117.464.—	46.133,30	134.730.—	26.455,40	113.030.—	42.412,30	225.531.—	38.537.—	251.673,50	33.142,00
	Anbotsumme netto	4.725.614.—	4.125.055,87	5.566.390.—	4.367.694,25	5.044.590.—	4.507.327,65	6.405.119,30	4.393.192,14	5.515.546,10	5.411.743,30
	13 %	850.610,52	742.510,06	1.002.040,20	786.184,97	903.026,20	811.409,98	1.152.921,47	880.774,59	1.172.816,30	974.113,81
	Gesamtanbotsumme	5.576.224,52	4.867.565,93	6.568.430,20	5.153.879,22	5.952.616,20	5.319.236,53	7.558.040,77	5.273.966,73	7.688.462,40	6.385.857,20
	Auftragsreduzierung		- 13 %		- 21 %		- 11 %		- 24 %		- 17 %

Zusatzaufträge ..... 365.381.—  
 Preiserhöhungen rd. .... 318.000.—  
 Gesamtkosten ..... 5.550.947,—

In Hinblick auf die beachtlichen Mengendifferenzen und den Entfall von Leistungen, die besonders billig angeboten wurden, wurde vom Landesrechnungshof ermittelt, welche Anbotsumme sich ergibt, wenn die verrechneten Leistungsmengen mit den angebotenen Einheitspreisen der fünf erstgereihten Bieter multipliziert werden.

Das Ergebnis lautet:

	Anbot	Schlußrechnung	Reduzierung
1. Fa. Franz	5,576.224,52	4,867.565,93	13 %
2. Fa. Samitz	6,568.930,20	5,153.879,22	21 %
3. Fa. Jandl	5,952.616,20	5,319.236,63	11 %
4. Fa. Strobl	7,558.040,77	5,773.966,73	24 %
5. Fa. Kern	7,688.462,40	6,385.857,20	17 %

Die auf Grund der Angebotseröffnung an erster Stelle gereichte Firma Franz ist auch auf Grund dieser Nachrechnung an erster Stelle geblieben. Hingegen rückte die Firma Jandl, die bei der Angebotseröffnung an zweiter Stelle gereicht war, auf die dritte Stelle. Die Firma Samitz rückte von der dritten auf die zweite Stelle vor (siehe Zusammenstellung Seite 31a).

Daß es zu keinem Bieterreihungssturz kam, ist darauf zurückzuführen, daß die Anbotsummendifferenz der beiden erstgereihten Firmen rd. 400.000.-- S, das sind 8 %, und daß bei beiden Firmen die Auftragsreduzierung nahezu in gleicher Höhe, nämlich 13 % bzw. 11 % beträgt.

Beim Auftrag der Firma Franz reduzierte sich die Auftragssumme infolge Mengen- und Leistungsänderungen von rd. 5,576.000.-- S auf S 4,867.000.-- S, das sind um rd. 709.000.-- S. Dieser Reduzierung stehen Zusatzaufträge in der Höhe von 365.381.-- S gegenüber. Dazu kommen noch Preiserhöhungen von rd. 318.000.-- S, sodaß die Baumeisterarbeiten letztlich 5,551.000.-- S betragen.

Wenn auch die Gesamtkosten geringer als die ursprüngliche Anbotssumme sind, so muß doch die mangelhafte Übereinstimmung des Anbotsleistungsverzeichnisses mit der Schlußrechnung bemängelt werden.

### 2.3.3 Abrechnung des Stahlverbrauches

In die Einheitspreise von Positionen des Abschnittes Beton- und Stahlbetonarbeiten waren die Kosten für die dort angeführten Stahlmengen einzurechnen.

Im Auftragsschreiben an die Firma Franz vom 16.11.1979 ist unter Punkt 7 festgelegt:

"Der Kalkulation und dem Anbot liegen die durch die statische Vorbemessung ermittelten Stahlmengen, wie in den Positionen angeführt, zugrunde.

Die Endabrechnung erfolgt laut Statikerplänen. Die Stahleinheitspreise werden laut Pos. 426 a-c festgelegt."

Nach dieser Vertragsbestimmung sind zu ermitteln:

1. die tatsächlich eingebaute Stahlmenge unter Zugrundelegung der Statikerpläne
2. jene Stahlmenge, die auf Grund der Vorbemessung einzubauen gewesen wäre.

Die Differenz dieser beiden Ermittlungen ergibt, ob gegenüber der Vorbemessung ein Minder- bzw. Mehrbedarf an Stahl erforderlich war. Die Minder- oder Mehrkosten wären mit den Stahleinheitspreisen der Position 426 a-c zu ermitteln gewesen. Aus der vorliegenden Schlußrechnung der Firma Franz und den dem Landesrechnungshof vorgelegten Unterlagen war nicht ersichtlich, daß eine solche Ermittlung stattfand.

In dieser Sache befragt, gab Geschäftsführer Ing. Köberl folgendes an:

"In der Baumeisterschlußrechnung scheinen die Stahlpositionen 426 a-c als Abzugsposten deswegen nicht auf, da während der Bauarbeiten der Bieter und Baubeauftragte, die Baufirma Franz behauptete, daß in der Ausschreibung bei den Stahlbetonpositionen die Stahlmenge viel zu hoch war und er sein Anbot mit von ihm ermittelten richtigen niedrigen Stahlmengen die Einheitspreise kalkulierte. Er ist daher nicht in der Lage, einen Abzug anzuerkennen.

Auf Grund dieses Sachverhaltes wurde seitens der Bauförderungsgemeinschaft der Baufirma Franz mündlich zugesichert, daß mit den angebotenen Einheitspreisen diese Positionen abgerechnet werden ohne irgendwelchen Abzug für einen Minderverbrauch von Stahl."

Herr Ing. Köberl meint auch, daß Vorstand und Aufsichtsrat der Bauförderungsgemeinschaft dieser mündlichen Vereinbarung zugestimmt haben und er ein diesbezügliches Protokoll, sofern dies schriftlich festgehalten wurde, noch vorlegen werde. Eine solche Vorlage unterblieb jedoch.

Auch eine Überprüfung, ob die verlangten im Anbot ausgewiesenen Zementmengen tatsächlich angeliefert und eingebaut wurden, liegt nicht vor. Es sollen jedoch Probewürfel angefertigt worden sein, sodaß die verlangte Betongüte auf Grund der diesbezüglichen Atteste nachgewiesen ist. Allerdings lagen solche Atteste dem Landesrechnungshof nicht vor.

Der Landesrechnungshof stellt dazu fest, daß zum Nachteil der Wohnungswerber von Vertragsbedingungen nicht abgegangen werden dürfte.

Der nach Anbotlegung und nach Auftragserteilung von der Firma Franz vorgebracht Wunsch auf Verzicht eines Abzuges infolge Materialminderverbrauches wäre von der Bauförderungsgemeinschaft abzulehnen gewesen.

Nach Meinung des Landesrechnungshofs müßte grundsätzlich getrennt nach Beton, Schalung und Bewehrung ausgeschrieben werden.

Beton einschließlich Schalung und Bewehrung dürfte nur dann ausgeschrieben werden, wenn Schalungs- und Bewehrungspläne vorliegen.

#### 2.3.4 Schlußrechnungsprüfung

Nach den Vorbemerkungen des Baumeisteranbotes ist die Firma verpflichtet, ihre Schlußrechnung zwei Monate nach Fertigstellung der Arbeiten der Bauförderungsgemeinschaft vorzulegen. Diese Frist ist allerdings durch kein Pönale abgesichert.

Das Bauvorhaben wurde im September 1981 fertiggestellt, die bauausführende Firma Franz hat jedoch erst am 16.8.1982 die Schlußrechnung gelegt, die erst Ende März 1983 vom Bauaufsichtsorgan Ziv. Ing. Jandl überprüft wurde. Innerhalb welcher Frist die Endabrechnung für das gesamte Bauvorhaben dem Amt der Landesregierung vorgelegt werden muß, ist im § 34 Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 wie folgt festgelegt:

"Nach Vollendung der Bauführung hat der Förderungswerber ohne Verzug, längstens jedoch ein Jahr nach Erteilung der Benützungsbewilligung, die Endabrechnung über den Bau dem Amt der Landesregierung vorzulegen. Legt der Förderungswerber die Endabrechnung nicht fristgerecht vor, so kann das Amt der Landesregierung die Gesamtbaukosten durch einen befugten Ziviltechniker auf Kosten des Förderungswerbers feststellen lassen und der Endabrechnung zugrundelegen."

Um die Benützungsbewilligung wurde seitens der Bauförderungsgemeinschaft am 22.6.1981 angesucht. Nachdem die feierliche Übergabe des Bauvorhabens am 16.9.1981 stattfand, wurden die Wohnungen im Oktober 1981 bezogen.



Die Ortsverhandlung über die beantragte Benützungsbewilligung wurde am 14.5.1982 abgeführt. Der Bescheid konnte bisher nicht erlassen werden, weil die geänderten Pläne der Baubehörde nicht vorgelegt wurden. Auf Grund der Unterlassung der Nachreichung der geforderten Unterlagen war die Baubehörde bisher gehindert, einen schriftlichen Bescheid darüber zu erlassen, ob und von welchem Zeitpunkt an der Bau benützt werden darf.

Der Landesrechnungshof muß bemängeln, daß die Wohnungen seit 17 Monaten ohne Vorliegen einer Benützungsbewilligung bezogen sind und die Bauförderungsgemeinschaft die Erlassung eines schriftlichen Bescheides durch Unterlassung der zeitgerechten Vorlage der Abänderungspläne, welche gleichzeitig mit dem Ansuchen im Juni 1981 der Baubehörde vorzulegen gewesen wären, verzögerte. Außerdem war die Endabrechnung im April 1983 noch nicht der Rechtsabteilung 14 vorgelegt worden.

Anläßlich der Überprüfung der Schlußrechnung seitens der Bauförderungsgemeinschaft wurde bei der Position 109, Miete des öffentlichen Grundes, der Rechnungsbetrag von 100.000.— S auf 8.333.30 S korrigiert, obwohl die Forderung der Firma richtig war.

Nach Position 525 sollte der Wandverputz grob und fein - wie folgt - hergestellt werden:

Unterputz in Kalkzementmörtel, Feinverputz in Kalkmörtel.

Nach Position 526 sollte der Deckenverputz so wie der Wandverputz hergestellt werden.

In ihrer Schlußrechnung vom 16.8.1982 verrechnete die Firma Franz unter Position 525 2.424,26 m<sup>2</sup> Wandverputz (wobei sie noch ausdrücklich KZM anführte)

und unter Position 526 1.025,09 m<sup>2</sup> Deckenputz mit dem angebotenen Einheitspreis der Position 525 bzw. 526.

Nach Auskunft des Geschäftsführers der Bauförderungsgemeinschaft wurden bisher in allen Objekten, ausgenommen Andritz, Grazerstraße 19-19d, nur Gipsputze aufgebracht.

Der Landesrechnungshof muß bemängeln, daß in die Ausschreibungen seit Jahren eine Putzart aufgenommen wurde, die nicht zur Ausführung kam. Es liegen daher für den Gipsputz trotz der hohen Gesamtkosten des Wand- und Deckenputzes, die beim relativ kleinen Bauvorhaben Rankengasse allein rund 400.000.— S ausmachen, keine Konkurrenzangebote vor.

Auch muß bemängelt werden, daß diese Leistungsänderung aus der Baumeisterschlußrechnung nicht hervorgeht, da dort der Gipsputz nach den Positionen und der Bezeichnung eines Kalkzementputzes verrechnet ist. Das Wort Gipsputz kommt nicht vor.

### 2.3.5 Schalltechnische Überprüfung

Das Lärmschutzreferat der Fachabteilung Ia prüfte am 9.7.1981 die Trittschalldämmung der Wohnungstrenndecken.

Nach dem Gutachten vom 20.7.1981 ergab diese Überprüfung folgendes Ergebnis:

"Nach den WBF-Richtlinien müssen Wohnungstrenndecken sowie Stiegen (gegen Wohn- und Schlafräume) ein Trittschallschutzmaß TSM von mind. + 15 dB aufweisen. Bei Güteprüfungen am Bau ist nach ÖNORM S 5100, Teil 2

mit einer Meßgenauigkeit von  $\pm 2$  dB zu rechnen, weshalb eine Abweichung des Prüfergebnisses von max. 2 dB vom geforderten Wert gerade noch toleriert werden kann.

Damit sind die geprüften Bauteile wie folgt zu beurteilen:

a) Zimmerdecken:

Mit TSM-Werten von + 14 bzw. + 16 dB ist die Anforderung zwar erfüllt, mit dem gegenständlichen Deckenaufbau könnten jedoch erheblich bessere Werte erreicht werden.

b) Vorraumdecken:

In den Wohnungen Nr. 5 und 6 wurde im Vorraum ein keramischer Fliesenbelag verlegt, der starr an die Wände angeschlossen ist. Das Trittschallschutzmaß dieser Decken gegen die Zimmer der diagonal darunter gelegenen Wohnungen beträgt lediglich + 7 bzw. + 10 dB, womit die Anforderung erheblich unterschritten ist.

Zur Sanierung ist eine Trennung des Fliesenbelages von den Wänden (Ausbildung einer dauerelastischen Fuge) erforderlich.

c) Baderaumdecken:

Die Trittschalldämmung der Bäder liegt mit - 3 bzw. + 3 dB weit unter dem geforderten Wert. Es muß vermutet werden, daß in den Bädern kein schwimmender Estrich zur Ausführung kam.

Eine ausreichende Verbesserung wäre in diesem Falle nur durch eine Erneuerung des gesamten Fußbodens möglich.

Da die gegenständlichen Wohnungen sehr klein sind, kommt einer ausreichenden Schalldämmung der Bäder eine ganz besondere Bedeutung bei. Eine entsprechende Sanierung ist daher dringend zu empfehlen.

d) Stiegenhaus:

Die Trittschalldämmung zwischen dem Stiegenhaus und den unmittelbar angrenzenden Zimmern liegt mit + 7 dB ebenfalls weit unter der Anforderung. Dazu ist festzustellen, daß bereits plangemäß keine ausreichenden Schallschutzmaßnahmen vorgesehen waren.

Im Nachhinein wäre eine wirksame Verbesserung der Trittschalldämmung praktisch nur durch die Verlegung eines weichfedernden Gehbelages möglich. Vor einer derartigen Verlegung müßte jedoch aus Brandschutzgründen eine Genehmigung der Baubehörde eingeholt werden."

Die niedrigen Werte sind auf eine unzulängliche Beaufsichtigung von Professionistenarbeiten und auf Planungsmängel zurückzuführen.

Nach Auskunft des Geschäftsführers der Bauförderungsgemeinschaft sollen die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der im Mai 1983 erfolgenden Garantiebegehung angeordnet werden.

#### 2.4 Dachdeckerarbeiten

Die Dachdeckerarbeiten waren mit Anbotseröffnung am 1.6.1979 beschränkt ausgeschrieben, insgesamt langten von vier Firmen Angebote ein. Billigstbieter war die Firma Rippel mit einer berichtigten Angebotssumme von 64.517,09 S, Zweitbieter war die Firma Fischer, Graz, mit einer Angebotssumme von 70.449,72 S. Zufolge Konkurses der Firma Rippel erging der Auftrag an die zweitgereichte Firma Fischer.

Die Kontrolle der vom Zivilingenieur geprüften Schlußrechnung ergab, daß die Position 4 Traufenstein nicht wie angeboten mit 60.-- S pro lfm, sondern mit 95.-- S je lfm verrechnet ist. Nach Auskunft des Geschäftsführers wurde auf Grund dieser Feststellung des Landesrechnungshofs die Schlußrechnung berichtigt.

#### 2.5 Spenglerarbeiten

Zur Anbotlegung waren vier Firmen eingeladen worden. Bis zur Anbotseröffnung am 1.6.1979 langten drei Angebote ein, das Anbotsergebnis lautet:

Firma Lenhard & Co., Graz .....	74.222.-- S
Firma Foller & Co., Graz .....	73.531,70 S berichtigt auf 77.189,70
Firma Fladischer, Graz .....	78.352.-- S

Die Angebotssumme der Firma Foller mußte berichtigt werden, da der Bieter bei den Regiearbeiten die Stundemenge nur mit 10 statt richtig mit 20 eingesetzt hatte.

Nach dem Vermerk auf der Anbotseröffnungsniederschrift hat die Firma Lenhard & Co. eine Auftragsübernahme

wegen Auflassung der Filiale Graz abgelehnt, die Firma Fladischer gewährte nachträglich einen Nachlaß von 3 %, die neue Anbotsumme beträgt sohin 76.001,44 S. Daraufhin erging der Auftrag an den Spenglermeister Franz Fladischer.

In der Schlußrechnung vom 30.7.1981 hat die Firma Fladischer den 3 %igen Nachlaß nicht berücksichtigt. Erst anläßlich der Schlußrechnungsprüfung durch die Bauförderungsgemeinschaft wurde der 3 %ige Nachlaß abgezogen, allerdings infolge eines Rechenfehlers reduzierte sich der Rechnungsbetrag von 65.110,05 S nur auf 64.630,67 S. Auf Grund des Hinweises seitens des Landesrechnungshofs erfolgte eine weitere Berichtigung und zwar auf 63.156,75 S.

Die in der Schlußrechnung verrechneten Mengen weichen beachtlich von den ausgeschriebenen ab. Es wurde daher vom Landesrechnungshof errechnet, wieviel die beiden anderen Bieter verrechnet hätten, wenn an diese der Auftrag ergangen wäre. Das Ergebnis im Vergleich mit der Forderung der Firma Fladischer lautet:

Fa. Fladischer	49.002,98 S abzgl. 3 % ergibt 47.532,89 S (ohne MWSt.)
Fa. Foller & Co.	53.705,47 S (ohne MW St.)
Fa. Lenhard & Co.	51.048.— S (ohne MWSt.)

Zufolge geänderter Leistungsmengen und Entfall einiger Positionen sind die Kosten der von der Firma Fladischer verrechneten Leistungen geringer als wenn diese an den Anbotsbestbieter vergeben worden wären. Dieser Anbotbietersturz ist auf eine ungenaue

Leistungserfassung anlässlich der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen zurückzuführen.

Nach ÖNORM A 2050 Ziffer 4,4 darf der Auftraggeber während der Vergabe mit einem Bieter grundsätzlich nicht verhandeln. Unzulässig sind insbesondere Verhandlungen zur Erlangung von Preisnachlässen. Mit dem nach Anbotseröffnung erlangten 3 %igen Preisnachlaß war gegen diese Bestimmung verstoßen worden. Außerdem müßte bei einer beschränkten Ausschreibung der Auftrag grundsätzlich an den Anbot-Billigstbieter ergehen, sofern nicht neue Gesichtspunkte hinsichtlich der Bonität der Bieter bekannt werden.

## 2.6 Fliesenlegerarbeiten

Zur Anbotlegung waren vier Bieter eingeladen worden und langten auch vier Angebote bis zur Anbotseröffnung am 28.8.1980 ein. Der Auftrag erging an den Billigstbieter, die Firma Bergling, Gleisdorf, mit einer Auftragshöhe von 266.512,15 S. Diese verrechnete Leistungen in einem Gesamtbetrag von 270.081,70 S.

Die Firma Bergling hatte mit ihrem Anbot einen 5 %igen Nachlaß von allen Leistungen angeboten. In ihrer Schlußrechnung schien jedoch ein Nachlaß nur von einem Teilbetrag auf. Anlässlich der Prüfung der Endabrechnung im März 1983 wurde die Rechnung korrigiert, und zwar erfolgte der 5 %ige Abzug von den gesamten verrechneten Leistungen und verminderte sich dadurch der Rechnungsbetrag auf 264.037,67 S.

Eine vom Landesrechnungshof durchgeführte Vergleichsrechnung zwischen Anbot und der Schlußrechnung mit den Einheitspreisen aller vier Bieter ergab keinen

Bietersturz, das heißt, die Firma Bergling war auch nach Abschluß der Arbeiten Billigstbieter.

## 2.7 Zimmermannsarbeiten

Zur Anbotlegung waren vier Firmen eingeladen worden, bis zur Anbotseröffnung am 1.6.1979 langten drei Anbote ein. Ein weiteres Anbot traf am 5.6.1979 ein. Dieses wurde als verspätet eingelangt ausgeschieden. Der Auftrag erging an die Firma Pregartner, Graz, mit einer Auftragssumme von 206.039,80 S.

Da die Mengen in der Schlußrechnung der Firma Pregartner von jenen der Ausschreibung beachtlich abweichen, wurde errechnet, wieviel die Bieter mit den erbrachten Mengen verrechnet hätten.

Das Ergebnis lautet:

Fa. Pregartner	109.480,41 S	+ 18 % MWSt.
Fa. Gössler	99.710,56 S	+ 18 % MWSt.
Fa. Wallner, Leeb, Huber	122.971,53 S	+ 18 % MWSt.

Die Firma Pregartner war demnach nicht Bestbieter. Bei einer Vergabe an die Firma Gössler wäre die Schlußrechnungssumme um 9.769,85 S zuzüglich 18 % MWSt. und Preiserhöhungen niedriger gewesen.

Da bei einer beschränkten Ausschreibung die Vergabe in der Regel an den Billigstbieter zu erfolgen hat, müßten anläßlich der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen die Leistungen und deren Mengen besonders gewissenhaft und richtig erfaßt werden.



## 2.8 Bautischlerarbeiten

Bis zur Anbotseröffnung am 1.6.1979 langten drei Anbote ein. Die Firma Gaulhofer legte kein Anbot.

Die Anbotsprüfung ergab nachstehendes Ergebnis (mit MWSt.):

Fa. Wallner, Leeb, Huber	416.691,04 S	
Fa. Kamper	553.032,11 S	
Fa. Zirngast	483.890,86 S	mit einer Variante lautend auf:
	237.721,62 S	

Nach der dem Landesrechnungshof vorgelegenen Anbotsniederschrift war nur die Firma Waller, Leeb, Huber bei der Anbotseröffnung anwesend. Dieser Niederschrift ist nicht von jenen Personen gefertigt, die im Auftrage der Bauförderungsgemeinschaft die Anbotseröffnung vornahmen. Der Landesrechnungshof empfiehlt, bei der Eröffnung der Anbote und Abfassung der Niederschrift die Bestimmungen der ÖNORM A 2050 Abs. 4.2 strikt einzuhalten.

Statt der ausgeschriebenen Verbundfenster und Hebetüren kamen auf Grund der Änderungsanbote der Firma Waller, Leeb, Huber vom 10.7.1980 und 1.9.1980 Isolierverglasungsfenster und -türen zur Lieferung. Nach dem Auftragschreiben vom 27.9.1980 betrug die Auftragssumme inklusive Mehrwertsteuer 625.680,84 S.

Mit Schlußrechnung vom 10.7.1980 verrechnete die Firma Waller, Leeb, Huber:

Leistungen lt. Änderungsanboten	375.461.-- S
Leistungen lt. Ursprungsanbot	104.131.-- S
Preiserhöhungen	34.858,68 S
Nachtragsaufträge	123.694,60 S
	638.145,28 S
18 % MWSt.	111.866,15 S
insgesamt	753.011,43 S

Der Auftrag an die Firma Wallner, Leeb, Huber erhöhte sich von der Anbotsumme 416.691,04 S auf 753.011,43 S um 80 %. Konkurrenzanbote für diesen großen Auftrag lagen letztlich nicht vor.

Der Geschäftsführer der Bauförderungsgemeinschaft gab hiezu folgende Stellungnahme ab:

"Die Vergabe der Bautischlerarbeiten für dieses Bauvorhaben an die Firma Wallner, Leeb, Huber erfolgte in der 65. Vorstandssitzung am 4.7.1980.

Im Sinne der neuen WBF-Richtlinien für den erhöhten Schall- und Wärmeschutz (Rundschreiben der Rechtsabteilung 14 vom 8.1.1980, GZ.: 14-11 W 5-80/2) und der damit möglichen Erhöhung des Förderungssatzes wurden von der Firma Wallner, Leeb, Huber Nachtragsanbote eingeholt und der Auftrag abgeändert. Die Information des Vorstandes erfolgte in der 66. Vorstandssitzung am 27.11.1980.

Trotz der beträchtlichen Gesamtkostenerhöhung durch die Abänderung mit Einbeziehung der Thermoscheiben wurde keine neuerliche Ausschreibung durchgeführt, weil damals die Firma Wallner, Leeb, Huber als Spitzenfirma anzusehen war und diese auch Atteste, die die Qualität ihrer Fenster bescheinigte, vorlegen konnte."

Anläßlich der Schlußrechnungskontrolle stellte der Landesrechnungshof fest, daß eine Zählertür mit der Stocklichte 80/200 lt. Position 6 mit 802.— S verrechnet ist, eine weitere Zählertür mit einer Stocklichte von 90/200 jedoch mit 4.812.— S. Dazu teilte der Geschäftsführer mit, daß es sich um einen Schreibfehler

handelt, die Zählertür 90/200 kostet ebenfalls nur 802.-- S und er wird die Berichtigung veranlassen.

Der Landesrechnungshof muß hiezu feststellen, daß die Schlußrechnung offensichtlich nicht gewissenhaft geprüft wurde, ansonsten hätte dem Prüfer auffallen müssen, daß eine solche Tür nicht 4.812.-- S kosten kann.

### 2.9 Schlosserarbeiten

Im Anbot der beauftragten Firma Muralter ist ein 10 %iger Preisnachlaß enthalten. In der Schlußrechnung scheint dieser 10 %ige Nachlaß nicht auf und wurde auch anläßlich der Schlußrechnungsprüfung nicht berücksichtigt. Auf Veranlassung des Landesrechnungshofs wurde eine Berichtigung zugesagt.

### 2.10 Maler- und Anstreicherarbeiten

Auf Grund der beschränkten Ausschreibung langten bis zur Anbotseröffnung am 13.5.1981 Anbote von fünf Firmen ein. Bei der Anbotseröffnung war nur die Firma Kovatschitz vertreten. Die Niederschrift ist von zwei Bediensteten der Bauförderungsgemeinschaft gefertigt, das Anbotsergebnis lautet:

Fa. Kovatschitz, Gratwein	172.259,94 S	berichtigt zufolge ei- nes Additions- fehlers auf
	196.991,56 S	
Fa. Gert Kolly, Graz	281.738,71 S	
Fa. Hermann Pendl, Graz	306.998,52 S	
Fa. Karl Rumpl, Frohnleiten	400.493,18 S	
Fa. Paul Dernatsch, Graz	411.241,87 S	

Auffallend sind die großen Preissprünge zwischen dem erst- und zweitgereihten, sowie dem dritt- und viertgereihten Bieter. Ein Vergleich der Leistungsgruppen untereinander zeigt, daß der Billigstbieter in allen Leistungsgruppen am niedrigsten anbot.

Nach der Schlußrechnung vom 5.12.1981 betragen die Kosten der verrechneten Leistungen 201.422,80 S, der Anbotsbetrag wurde sohin nur geringfügig überschritten.

Ein Mengenvergleich zwischen Ausschreibung und Schlußrechnung ergab wesentliche Mengendifferenzen im Leistungsabschnitt I Malerarbeiten. So erhöhte sich die Position 1,1 und 1,2, zweimaliges Weißigen von Wand- und Deckenflächen, von 1.300 m<sup>2</sup> auf 4.052,20 m<sup>2</sup>. Die Position 1,7 und 1,8, Dispersionsanstrich, reduzierte sich von 894 m<sup>2</sup> auf 388,40 m<sup>2</sup>. Die Position 1,12, Anstrich von Eternitflächen, entfiel. Der Billigstbieter hat alle Positionen am billigsten angeboten und bleibt daher trotz Mengenänderungen auch nach Abschluß der Arbeiten Billigstbieter.

### 2.11 Verzugszinsenverrechnung

Die Firma Brandl verrechnete Verzugszinsen in der Höhe von 12.209,04 S. Die nicht zeitgerechte Bezahlung von vorgelegten Teilrechnungen bzw. der Schlußrechnung ist darauf zurückzuführen, daß die Bauförderungsgemeinschaft unter Kreditmangel litt. Mitunter wurden Restbeträge des vorhergehenden Bauvorhabens mit Krediten, die für das neue Bauvorhaben bestimmt waren, finanziert.

Soferne Skonti bei fristgerechter Zahlung einbehalten werden konnten, wurden diese zugunsten der Bauförderungsgemeinschaft verrechnet.

### 2.12 Haustechnik

Die Bereiche Sanitär-, Lüftung- sowie Elektroinstallationsarbeiten wurden in der Grazer Zeitung vom 25.5.1979 öffentlich ausgeschrieben.

Die Unterlagen waren ab 29.5.1979 abzuholen, die Anbotöffnung für 7.6.1979 angekündigt.

Der Landesrechnungshof stellt dazu fest, daß eine Anbotsfrist von nur 1 1/2 Wochen eher ungewöhnlich und sehr knapp ist. Es standen für die Anbotsstellung den Bietern maximal sechs Arbeitstage (2. und 3. Juni 1979 war Pfingsten) zur Verfügung.

### 2.12.1 Sanitärinstallation und Lüftung

Die öffentlich ausgeschriebenen Sanitärarbeiten waren in zwei Bereiche getrennt, und zwar Sanitärinstallation und Lüftung. Die Ausschreibung wurde von sechs Firmen abgeholt, jedoch haben nur vier Firmen angeboten.

Die Durchrechnung der Angebote erbrachte folgendes Ergebnis:

p r o t o k o l l

Ausschreibung Graz, Rankengasse 29 - öffentliche Ausschreibung  
 Aenderungsöffnung a .....6:1979..... 10.15 hr

S a n i t ä r a r b e i t e n

-----  
 nach Durchrechnung durch BFG.

Σ Sanitär + Lüftung

		Sanitär:	Lüftung:	
Firma Brandl, Gr	①	B .. 431.203'86 .....	105.515'60 .....	② ..... 536.719,46 ..... ②
Firma Janisch, Ilz		S .....	.....	.....
Firma Wagner, Graz	③	S .. 475.104'.....	127.360'.....	③ ..... 602.466,- ..... ③
Firma Zenti, Graz		S .....	.....	.....
Firma Duller & Skreiner	②	S .. 432.025'35 .....	100.525'40 .....	④ ..... 532.550,75 ..... ④
Firma Brunader, Frohnleiten	④	S .. 562.160'26 .....	162.013'46 .....	④ ..... 724.173,72 ..... ④

Die Firma Brandl war mit der Sanitärplanung und Erstellung der Ausschreibungsunterlagen beauftragt, sie konnte sich jedoch trotzdem an der Ausschreibung beteiligen, da sie von einer Anbotlegung seitens der Bauförderungsgemeinschaft nicht ausgeschlossen worden war.

Bei getrennter Betrachtung von Sanitärinstallationen und Lüftung ist bei Sanitärinstallation die Firma Brandl, Graz, und bei Lüftung die Firma Duller & Skreiner, Graz, Billigstbieter.

Bei Gesamtbetrachtung Sanitärinstallationen und Lüftung ist die Firma Duller & Skreiner Billigstbieter.

Die Vergabe wurde fast ein Jahr später am 15.5.1980 vorbereitet und ist dann am 15.7.1980 auf Grund der Vorstandssitzung vom 4.7.1980 ungeteilt an die Firma Brandl, Graz, erfolgt, obwohl die Firma Brandl mit einer Summe von 536.719,46 S um rd. 4.000.— S teurer und Zweitbieter, also nicht Billigstbieter, war.

Die Auftragssumme an die Firma Brandl lautet über 738.243,99 S. Diesem Auftrag liegen die beiden Hauptanbote sowie ein Nachtragsanbot vom 7.5.1980 zugrunde, mit welchem eine Sanitäranlage mit Fertigteil-SE-Sanitär-Blöcken angeboten wurde.

Dem Auftragsentwurf vom 15.5.1980 (Beilage 9/1-2) liegt ein Berechnungsblatt bei (Beilage 9/4), worin die Bauförderungsgemeinschaft aus dem Hauptanbot Leistungen, die in den Nachtragsofferten geändert enthalten sind, herausnahm und die Vergabe- und Auftragssumme von 738.243,99 S ermittelt. Der Landesrechnungshof bezweifelt die Richtigkeit der darin angeführten Abzüge. Er konnte diese nicht überprüfen, da die Bauförderungsgemeinschaft



eine detaillierte Aufstellung nicht vorlegte.

Nach der Schlußrechnung vom 27.8.1981  
sowie weiterer Rechnungen über Abflußhängeleitungen  
bzw. Gußleitungen wurden verrechnet:

Zusammenstellung lt. Seite 24 der Schlußrechnung	760.994,02 S
abzüglich Summe "K" aus Beilage 4/2 (Tiefgaragenentlüftung)	104.960,32 S
	656.033,70 S
zuzüglich Rechnung Beilage 5/2	40.675,20 S
zuzüglich Rechnung Beilage 5/3	8.421,60 S
zuzüglich Rechnung Beilage 5/4	7.642,30 S
	712.772,80 S
+ 18 % MWSt.	128.299,10 S
Endsumme ( <u>Schlußrechnungssumme</u> <u>ohne Preiserhöhungen</u> )	841.071,90 S —

Ohne Berücksichtigung von Lohn- und Materialpreiserhöhungen erhöhten sich die Kosten für die Sanitäreanlage sowie Lüftungen gegenüber der Anbotssumme um 57 % und gegenüber der Auftragshöhe vom 15.5.1980 bzw. 15.7.1980 um 14 %.

Auf die Frage, warum man die Sanitäreanlage und Lüftung gemeinsam vergeben hat, obwohl sie getrennt ausgeschrieben war, teilt die Bauförderungsgemeinschaft mit, "daß eben kurz vor der Vergabe beschlossen wurde, Sanitärblöcke statt der herkömmlichen Installation zu verwenden. Dies aus Gründen eines erhöhten Schallschutzes, da man diesen Bau in Wärmeschutzgruppe IV ausgeführt hat und dadurch gewisse Probleme mit dem Wandaufbau hätte.

Ferner sei die Zusammenlegung deshalb erfolgt, da bei Lüftung und Sanitäranlage gemeinsam gewisse Einsparungen durch die Sanitärblockelemente erfolgen könnten."

Der Landesrechnungshof schließt sich dieser Auffassung nicht an, da bei einer sachgemäßen herkömmlichen Installation die im Wohnbau erforderlichen Schalldämmwerte ohne weiters erreicht werden können und auch eingehalten werden müssen.

Die Argumentation "Wärmeschutzgruppe IV - Probleme mit Wandaufbau" kann sich allenfalls auf die Außenwände und nicht auf die Innenwände mit den installierten INSTA-Elementen beziehen.

Es wird außerdem vom Landesrechnungshof darauf hingewiesen, daß in die ihm zur Verfügung stehenden Projektpläne vom 30.7.1979, also kurz nach Anboteröffnung, Regelgeschoß, 1. bis 4. Obergeschoß (Beilage 10) die INSTA-Blockelemente bereits im Plan eingezeichnet waren. Es findet sich auf dem Plan kein Hinweis dafür, daß an dem Plan Änderungen nach vorgenanntem Datum erfolgt sind.

Zusammenfassend sei noch einmal festgehalten:

Das Ausschreibungsergebnis erbrachte (zusammengelegt) als Zweitbieter mit einer Summe von 536.719,46 S die Firma Brandl, Graz. Die Anbotöffnung fand am 7.6.1979 statt. Der Plan mit Sanitär-INSTA-Blockelementen trägt das Datum 30.7.1979. Das Nachtragsanbot über die Ferteil-SE-Sanitärblockelemente trägt das Datum 7.5.1980. Die Vergabe selbst erfolgte am 15.7.1980.

Außerdem gibt es einen weiteren Kostenvorschlag der Firma Brandl vom 15.7.1980 über die Lieferung und Montage einer Lüftungsanlage für die Tiefgarage desselben Bauvorhabens über eine Summe von 119.838,44 S,

die auch beauftragt wurde. Auch für diesen Kosten-  
voranschlag gibt es kein Gegenanbot.

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß bei derart gewichtigen Änderungen, wie Verwendung von Sanitär-Blockelementen, statt einer herkömmlichen Installation und der beträchtlichen Ausweitung des Auftrages um 38 % die Ausschreibung wiederholt hätte werden müssen. Außerdem hätte die Lüftung der Tiefgarage im Hauptanbot ebenfalls enthalten sein müssen. Da all dies vor der Vergabe bekannt war, wäre einer neuerlichen richtigen Ausschreibung nichts im Wege gestanden.

Weiters ist der Landesrechnungshof der Ansicht, daß die Installationen von INSTA-Blockelementen bei diesem gegenständlichen Bauvorhaben wirtschaftlich nicht zu vertreten sind. Das Nachtragsanbot vom 7.5.1980 weist höhere Kosten aus. Beispielsweise (Beilage 11/1 bis 11/3) kostete im Hauptanbot eine Badewanne 1.177.--S, im Nachtragsanbot 2.330.-- S (die Ausschäumung zur Geräuschdämmung wird in beiden Fällen extra berechnet). Außerdem sollte laut Anbot die Kraneinbringung extra berechnet werden. Dies ist auch unüblich und wird die Aussage über den "zu schwachen Baukran" angezweifelt (Beilage 11/3).

Auf Grund des vorgenannten Datums der Projektpläne erhebt sich außerdem die Frage, ob nicht schon vor der ursprünglichen Ausschreibung bekannt war, daß man Sanitärblockelemente verwenden wollte.

Die Vergabe erfolgte nicht nach den Vergaberichtlinien, da die Firma Brandl nicht Billigstbieter war und außerdem rd. 38 % der Leistungen freihändig vergeben worden sind.

Die Tatsache, daß die gegenständlichen drei Aufträge: Sanitär, Lüftung und Tiefgaragenentlüftung zusammengehörig sind, beweist außerdem die Schlußrechnung der planenden und ausführenden Firma Brandl, Graz (Beilage 12). Sämtliche verschieden beauftragten Arbeiten wurden in einer Schlußrechnung abgerechnet. Weiters sind bei der Prüfung zusätzliche Rechnungen über Verlegen von TRM-Abflüssen aufgefallen. Es sind dies drei Rechnungen (zwei Rechnungen der Firma Brandl und eine Rechnung der Firma Wagner, Graz), die sämtliche die Baustelle Rankengasse 29 betreffen (Beilage 13).

Obwohl diese Leistungen zum Großteil im Hauptanbot enthalten gewesen waren, wurden hier offensichtlich getrennte Aufträge und Rechnungen gestellt, die bei weitem nicht den Preisen des Hauptanbotes entsprechen, sondern wesentlich höher sind. Eine Begründung dafür fehlt.

So wurde beispielsweise (Beilage 13/1 und 13/2) per lfm TRM Rohr 150 Ø 349.— S zuzüglich Montage verrechnet, im Hauptanbot (Beilage 13/5) war ein Preis von 347.— S inklusive Montage angeboten !

Es wurden weiters in der Schlußrechnung 17 Stück PVC-Siphone für Abwäschen verrechnet, obwohl diese Siphone bei der Elektroausschreibung und Abrechnung, Abschnitt 14, Küchen, bereits enthalten waren.

### 2.12.2 Elektroinstallation

Die Elektroinstallationsarbeiten waren ebenfalls öffentlich ausgeschrieben, Anboteröffnung war der 7.6.1979. Abgeholt haben acht Firmen, angeboten haben sieben Firmen.

Im Nachstehenden die verlesenen und berichtigten Anbotsummen:

	S	S
1) Fa. Weiland, Graz .....	669.386,41	786.986,66
2) Fa. Klambauer, Graz .....	794.700,65	791.652,43
3) Fa. Lang, Graz .....	799.189,92	799.189,92
4) Fa. Trebisch, Graz .....	830.557.--	845.226,83
5) Fa. Wagner, Graz .....	924.212.--	921.904.--
6) Fa. Pichler, Graz .....	926.513,76	940.117,72
7) Fa. Lang, Arnfels .....	944.113.--	944.211,44

Die Durchrechnung durch die Bauförderungsgemeinschaft ergab als Billigstbieter die planende Firma Weiland, Graz, mit einer errechneten Summe von 786.986,66 inkl. MWSt. Auffällig ist jedoch der Preissprung zwischen verlesener Anbotsumme und durchgerechneter Summe bei vorgenannter Firma.

Da dieser Rechenfehler nur bei der Schlußsumme aufgetreten ist (Beilage 14), sah sich der Landesrechnungshof veranlaßt, die Korrektur der Bauförderungsgemeinschaft zu überprüfen. Dabei mußte festgestellt werden, daß die Korrektur der Bauförderungsgemeinschaft falsch ist. Die richtige Summe ist 797.022,56 S und nicht 786.986,66 S. Dies bedeutet, daß die Firma Weiland nach richtiger Durchrechnung nicht Billigstbieter ist, sondern die Firma Klambauer, Graz, der der Auftrag zu erteilen gewesen wäre.

Bei einer stichprobenweisen Überprüfung der ausgeschriebenen Mengen mußte festgestellt werden, daß die Mengen zum Teil überhöht ausgeschrieben wurden. Dies gilt z.B. für die Position 1.01 "Nachzählerleitung". In der Ausschreibung scheinen 10 m auf. Wie laut Plan nachvollziehbar, beträgt die Länge aber nur 4 - 5 m (Beilage 10/1).

Weiters z.B. bei Position 5.08 "Auslaß für Heißwasserspeicher", wo eine Kabelversorgung mit 5 x 2,5 mm<sup>2</sup>

ausgeschrieben war. Bei einem Heißwasserspeicher mit 120 Liter ist ein solcher Drehstromanschluß unüblich und wurde, wie die Überprüfung ergab, nur mit 3 x 2,5 mm<sup>2</sup> ausgeführt.

Diese Divergenzen könnten dahin ausgelegt werden, daß hier Planungsvorteile in die Ausschreibung eingearbeitet wurden. Auch Vergleiche einzelner Einheitspreise mit denen von Mitbietern deuten darauf hin.

Bei der Schlußrechnung der Firma Weiland sind unter Regien Leistungen verrechnet, die nach Ansicht des Landesrechnungshofs nicht hätten verrechnet werden dürfen. So ist auf Rechnungsseite 33 (Beilage 15/3) eine Umlegung einer Verrohrung für ein Postkabel verrechnet. Da laut Anbotsbedingungen (Beilage 15/1) die Verrohrungen entsprechend den Anweisungen der Post durchzuführen sind, scheint durch die Umlegung eine mangelnde Abklärung der ausführenden Elektrofirma vorzuliegen. Sollte jedoch ein Planungsfehler vorliegen, dann wäre die planende Firma, in diesem Fall ident mit der ausführenden Firma, zum Kostenersatz heranzuziehen. Diese Regien (Umlegung) sind zu streichen.

Weiters wird in Regie das Einbauen von Hilfsrelais für die Heizungssteuerung verrechnet (Beilage 15/3). Diese Regien sind nach Meinung des Landesrechnungshofs ebenfalls zu streichen, da diese Steckrelais zur Erkennung zwischen Hoch- und Niedertarifzeiten der Steuergeräte der Elektroheizung zugeordnet sind. Dieses Problem ist der Firma Witte (Auftragnehmer für die Elektroheizung) mindestens seit 1979 bekannt. Eine Verrechnung dieser Arbeiten dürfte bestenfalls zwischen der Firma Elektro Weiland und der Firma Witte möglich sein.

Weiters (Beilage 15/4) wird das Anschließen von Geräten, wie Boilern, Ventilatoren und E-Herden, in Regie verrechnet. Diese Arbeiten bzw. Geräte waren ebenfalls in der Elektroausschreibung enthalten und sind maximal die dort angegebenen Arbeitspreise zu verrechnen (es ist z.B. der E-Herd-Anschluß bereits bei dem Abschnitt Küchen inkludiert). Bei den Regien wären rd. 25.000.-- S zu streichen.

Es wurde mit einem Nachtragsanbot (Beilage 15/2) 17 Stück FI-Schutzschalter nachträglich eingebaut und verrechnet. Die Preisangemessenheit laut Hauptanbot ist nicht abgeleitet und wird der Preis angezweifelt.

Bei der örtlichen Besichtigung des Objektes am 11.4.1933 wurden folgende Mängel bzw. Differenzen zwischen Ausschreibung, Ausführung und Abrechnung der Firma Weiland beispielsweise festgestellt:

Waschküche:

In Position 6.04 sind zwei Feuchtraum-Perilex-Kraftsteckdosen ausgeschrieben und auch verrechnet (Beilage 16/4). Tatsächlich sind diese Steckdosen nicht vorhanden.

Tiefgarage:

In Position 12.11 sind zwei Sicherheitsleuchten 6 Volt, 6 Watt, Brenndauer 3,5 Stunden ausgeschrieben. Verrechnet wurde eine Sicherheitsleuchte. Ausgeführt wurde eine mit einer Brenndauer von nur einer Stunde mit 4 Watt.

Außerdem wird bemängelt, daß, obwohl ausgeschrieben, keine Feuchtraum-Wipp-Taster mit Glimmlampen montiert sind. Dies stellt eine Unfallgefahr dar, da

bedingt durch die Zeitautomatik das Licht nach ca. 2 Minuten erlischt und in der finsternen Garage die Schalter zum Nachschalten nicht zu finden sind.

Verteiler:

Sämtliche Verteilerpositionen 2.01, 2.02 und 2.03 wurden so abgerechnet wie sie ausgeschrieben waren.

Bei einer stichprobenweisen Überprüfung der Wohnungen Nr. 10, 12, 16 sowie des Allgemein-Hauptverteilers mußte festgestellt werden, daß die montierten Verteiler einerseits nicht einmal die ausgeschriebene Größe hatten, andererseits bei weitem nicht die Einbauten, wie ausgeschrieben, enthalten sind.

Hier sind nach Ansicht des Landesrechnungshofs Preisabstriche in der Höhe von mindestens 20 % gerechtfertigt und durchzuführen. Ein Preisabstrich bei der Rechnung wird vermißt (Beilage 16/1 und 16/6).

Weiters wird bemängelt, daß der Rechnung keine Aufmaßblätter beiliegen.

Außerdem wird auf der Rechnung ein Vermerk über die fachtechnische Überprüfung der Anlage vermißt.

Es wurde bei der Überprüfung der Wohnanlage festgestellt, daß bei zusätzlichen Arbeiten, welche direkt von der Elektrofirma mit den Parteien verrechnet worden sind, weitaus höhere Preise als im Hauptanbot angeboten waren (Beilage 17, Vergleich mit Beilage 16/2 und 16/3) verrechnet wurden.

So kostet z.B. ein zusätzlicher Schukoauslaß 320.-- S. laut Hauptanbot ein 6 m langer Schukoauslaß 150.-- S. Dazu wird bemerkt, daß die Schukoauslässe



sicherlich im Ring geführt worden sind und eine maximale Verlängerung von 3 m notwendig war.

Außerdem fällt bei der Auftragsvergabe an die Firma Weiland auf (Beilage 18/3), daß aus dem Anbot die CO-Wächter entfallen sind (Position 12.13). Dieselben CO Wächter sind in der Lieferung der Firma Brandl enthalten, jedoch teurer.

Preisdifferenz: Fa.Weiland 2.750.-- S, Fa.Brandl 3.338.--S.

Es ist auf Grund eines Aktenvermerkes der Bauförderungsgemeinschaft (Beilage 18/3) ersichtlich, daß bei der E-Installation als Einsparung die bereits im INSTA-Block eingelegten Rohre abzuziehen sind. Dies wird bei der Schlußrechnung ebenfalls vermißt.

Auch zum Abschnitt Elektroarbeiten stellt der Landesrechnungshof fest, daß wie bei Sanitär, Lüftung, Heizung, die planende Firma den Auftrag erhalten hat, obwohl sie nicht Billigstbieter war.

### 2.12.3 Elektroheizung

Die Elektroheizung wurde beschränkt ausgeschrieben und haben drei Firmen an der Ausschreibung teilgenommen. Bei der Anbotöffnung am 16.3.1979 ging die Firma AEG als Billigstbieter mit einer Summe von 428.314,04 S hervor (Beilage 19/1 und 19/2).

In einem Schreiben vom 16.3.1979, eingelangt bei der Bauförderungsgemeinschaft am 20.3.1979, erklärte jedoch die AEG, ihr Anbot erhöhen zu müssen und erhöhte ihr Anbot auf eine neue Gesamtsumme von 443.304,76 S.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofs stellt dies eine eklatante Verletzung der Ausschreibungsbedingungen durch die Firma AEG dar.

Dieses Schreiben wurde von der Bauförderungsgemeinschaft zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Auftrag erging dann an die Firma Perger-Technik, Graz, in einer Höhe von 436.941,02 S.

Zur Teilnahme an der beschränkten Ausschreibung wurden nur drei Firmen eingeladen, obwohl es weitere Hersteller von Elektro-Heizgeräten, wie Siemens, Elin, Bauknecht etc. gibt.

Zufolge Rücktritt der Firma AEG ging auch dieser Auftrag nicht an den Anbotbilligstbieter. Außerdem sind Planer und ausführende Firma ident.

### 3. Bauvorhaben Graz, Peter-Roseggerstraße Nr. 111, 113 und 115

#### 3.1 Baubeschreibung

Die Wohnhausanlage Peter-Roseggerstraße 111 - 115 besteht aus drei achtgeschossigen Wohnhäusern mit 94 Eigentumswohnungen, 94 Abstellplätzen sowie einem Heizhaus, die in der Zeit vom 30.7.1974 bis 1.11.1976 erstellt wurden. Der Magistrat Graz erteilte die Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 17.11.1977.

Jede Wohnung hat eine Küche, ein Bad, ein WC, die meisten einen Abstellraum und eine Loggia und je nach Wohnungsgröße zwei bis drei Zimmer.

Nach der Förderungszusicherung vom 20.2.1975 betragen die Gesamtbaukosten 50,257.000.— S. Die am 14.2.1983 bei der Rechtsabteilung 14 eingereichte Endabrechnung weist Gesamtbaukosten von 52,631.300.— S nach, wovon nach einer vorläufigen Prüfung 49,626.216.— S als förderungsfähig ermittelt wurden. Die Abstriche ergeben sich infolge nicht im Detail nachgewiesener Regiearbeiten, der Zuordnung des Transformators zu den nicht förderungsfähigen Aufschließungskosten, der Reduzierung der Planungskosten von 10 % auf 8 % udgl.

Zu den vorstehenden Gesamtbaukosten kommen noch die Kosten für den rd. 8.000 m<sup>2</sup> großen Baugrund in Höhe von 4,317.039,45.

### 3.2 Planung

Die Planungsarbeiten wurden wie folgt vergeben:

#### Hochbauplanung und Erstellung der Ausschreibungsunterlagen:

Ziv.Ing. Dipl.Ing. Harald Jandl, Graz

#### Statik und konstruktive Bearbeitung:

Ziv.Ing. Dipl.Ing. Harald Jandl, Graz

#### Örtliche Bauaufsicht und Prüfung der Schlußrechnungen:

Ziv.Ing. Dipl.Ing. Harald Jandl, Graz

Vereinbartes Honorar für sämtliche Zivilingenieurleistungen: 1,954.800.— S.

Nach Auskunft von Herrn Ing. Köberl, Geschäftsführer der Bauförderungsgemeinschaft, hat er die Schlußrechnung der Baumeisterarbeiten geprüft, da mit den Baumeisterarbeiten die Bau-firma Dipl.Ing. August Jandl beauftragt war.

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß die örtliche Bauaufsicht nicht an ein am Bau beteiligtes Büro übertragen werden soll.

Sanitärplanung und Erstellung der Ausschreibungs-  
unterlagen:

Firma Duller & Skreiner, Graz  
Keine Planungskosten, da Auftrag für die Sanitär-  
installation.

Planung der Heizung und Erstellung der Ausschreibungs-  
unterlagen:

Firma Duller & Skreiner, Graz  
Planungskosten 29.125,95 S

Elektroplanung und Erstellung der Ausschreibungsunter-  
lagen:

Firma Elektro-Weiland, Graz  
Keine Planungskosten, da mit der Elektroinstallation  
beauftragt.

### 3.3 Baumeisterarbeiten

#### 3.3.1 Anbotsanalyse

Die Rechtsabteilung 14 verständigte am 14.2.1974 die Bauförderungsgemeinschaft, daß - vorbehaltlich der Bewilligung durch die Steiermärkische Landesregierung - beabsichtigt ist, ein Bauvorhaben der genannten Wohnbauvereinigung betreffend die Errichtung eines Bauvorhabens mit 50 Wohneinheiten in das Förderungsprogramm des Jahres 1974 aufzunehmen.

Daraufhin mußte die Bauförderungsgemeinschaft ihr Bauvolumen begrenzen und schrieb nur das Objekt II, welches 39 Wohneinheiten umfaßt, aus.

Nach der Veröffentlichung in der Grazer Zeitung vom 24.5.1974 konnten die Anbotsunterlagen ab sofort bei der Bauförderungsgemeinschaft behoben werden. Dortselbst waren die Anbote bis Donnerstag, den 6. Juni 1974, 10 Uhr, abzugeben.

Insgesamt waren 10 Anbote abgegeben worden. Die Prüfung der Anbote der fünf erstgereihten Bieter hatte nachstehendes Ergebnis (mit Mehrwertsteuer):

	verlesene Anbotsumme	berichtigte Anbotsumme S
1. Fa. Jandl	8,807.230.64	10,167.230.--
2. Fa. Koschuh	10,406.097,31	10,406.108,91
3. Fa. Samitz	9,651.383,45	10,730.515,79
4. Fa. Offenbeck	11,161.132,82	11,161.252,29
5. Fa. Hödl & Co.	11,583.795,96	11,586.313.--

Bei der Durchrechnung der eingereichten 10 Angebote stellte die Bauförderungsgemeinschaft beim Angebot der Firma Jandl auf Seite 40 einen Additionsfehler von genau 1,000.000.-- S (3,363.340.-- S statt 2,363.340.-- S) fest. Beim Angebot der Firma Samitz fiel nebst kleineren Rechenfehlern auf, daß auf Angebotseite 27 die Positionen 320a und b, Lecabetonestrich, wohl ausgepreist, aber nicht ausgeworfen wurden (Beilage 20). Ferner ist in der Gesamtkostenermittlung ein Rechenfehler von rd. 600.000.-- S + MWSt. enthalten. Die Rechnungskorrekturen betragen bei beiden Angeboten je rd. 1 Mio.S., das sind bei beiden Angeboten jeweils rd. 11 % der Anbotsumme.

Mit Schreiben der Bauförderungsgemeinschaft vom 25.7.1974 erging der Auftrag Baumeisterarbeiten an den Anbotbilligstbieter, die Bauunternehmung Dipl.Ing. August Jandl, Graz, Kaiserfeldgasse 22. Auf Seite 2 des Auftrags Schreibens ist festgelegt:

"Das Aufsichts- und Anweisungsrecht wird durch Herrn Ing. Köberl, Bauförderungsgemeinschaft, und Ing. H. Meisl, Zivilingenieurbüro Dipl.Ing.Harald Jandl, Graz, wahrgenommen."

Wie bereits an anderer Stelle ausgeführt, sollten grundsätzlich Planung und Ausführung voneinander getrennt sein. Nach den neuesten Förderungsrichtlinien sind auch Angebote von Bieter, die mit der Planung der betreffenden Arbeit befaßt waren, auszuschneiden. Auch dürften Zivilingenieure, die an baubeauftragten Firmen beteiligt oder mit solchen Firmeninhabern nahe verwandt sind, nicht den Auftrag für die Bauaufsicht erhalten.

Der Landesrechnungshof muß sehr bemängeln, daß der Grundsatz der Trennung der Sachgebiete Planung, Bauaufsicht, Bauausführung beim gegenseitlichen Bauvorhaben seitens der Bauförderungsgemeinschaft nicht beachtet wurde.

Eine genaue Durchsicht der eingereichten Angebote ergab bei den erstgereihten Bietern, daß Einheitspreise einiger Leistungspositionen sehr niedrig angeboten wurden. Diesbezüglich wird auf nachstehende Zusammenstellung verwiesen:

Bauvorhaben Peter Roseggerstraße Haus II (Anbot: zehngeschoßig, Ausführung: achtgeschoßig)  
Baumeisterarbeiten (Bauzeit: Juli 1974 bis November 1976)

Bieterreichung zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe (Juni 1974) / der Schlußabrechnung (Feber 1983)		2	4	1	3	5		
		1	2	3	4	5		
B i e t e r		Koschuh	Offenbeck	Jandl (baubeauftragt)	Samitz	Hödl		
Pos.	Leistung	ausgeschriebene Menge (Juni 74)	abgerechnete Menge (Feber 83)	Einheitspreise in Schillingen				
201a	Humusabtrag u. fernverführen	2.000 m <sup>2</sup>	-	13,50	7,30	2.--	6,20	15.--
201b	Humusabtrag u. auf Baustelle deponieren	500 m <sup>3</sup>	800 m <sup>3</sup>	21,10	3,95	10.--	28,10	30.--
203	Offener Abtrag	250 m <sup>3</sup>	-	39,60	38,70	10.--	21,70	46.--
204	Fernverführen von Abtragsmaterial	350 m <sup>3</sup>	-	31,90	22.--	10.--	23.--	30.--
	Fundamentaus- hub	10 m <sup>3</sup>	-	246,10	61.--	32.--	185,30	80.--
206	Stützmauer- aushub	8 m <sup>3</sup>	-	246,10	199.--	90.--	185,30	110.--
	Rohrgraben- aushub ab Tiefe 3,50 m bis 6,0 m	27 m <sup>3</sup>	-	383,80	261.--	80.--	376.--	200.--
301a	Fundamentbe- ton B 160	185 m <sup>3</sup>	-	757,50	810,60	560.--	1.039,50	1.120.--
302a	- " - B 225	90 m <sup>3</sup>	-	1.043,50	871,85	910.--	1.375,50	1.180.--
302b	Sichtheton	35 m <sup>3</sup>	-	2.317,90	2.387,55	1.590.--	2.738.--	3.000.--
	Stützen B 300	20 m <sup>3</sup>	0,62 m <sup>3</sup>	3.191,80	2.671,35	1.040.--	3.110.--	3.500.--
	Stützen B 300	18 m <sup>3</sup>	0,62 m <sup>3</sup>	3.524,30	2.864,65	1.110.--	3.335.--	3.700.--
	Stützen B 225	14 m <sup>3</sup>	0,62 m <sup>3</sup>	3.524,30	2.817,45	1.120.--	3.335.--	3.650.--
	Stützen B 160	7 m <sup>3</sup>	0,62 m <sup>3</sup>	3.569,50	2.790,55	1.160.--	3.335.--	3.600.--
320a1	Leca-Estrich	1.325 m <sup>3</sup>	-	93,20	130.--	76.--	103,30	88.--
a2	-"-	1.435 m <sup>3</sup>	-	93,20	130.--	80.--	103,30	90.--
325a	Loggiaab- schlüsse	82 m <sup>3</sup>	-	530,40	975.--	370.--	497.--	730.--
b	-"-	90 m <sup>3</sup>	-	530,40	975.--	380.--	497.--	730.--
329b	Baustahl- gitter	2 to	-	12.920.--	12.500.--	9.000.--	12.080.--	17.000.--
c	bi-Stahl	3 to	-	15.470.--	16.000.--	9.000.--	13.800.--	14.000.--
404	Dämmplatten 6 cm	227 m <sup>2</sup>	-	95,90	110,70	40.--	82.--	80.--
406	Leichtbau- platten 2 2,5 cm	3.900 m <sup>2</sup>	-	41.--	60,30	12.--	37.--	50.--
422a	Wandverputz	400 m <sup>2</sup>	-	93.--	80,50	40.--	99.--	83.--
424	Aufzählung auf Pos. 422 f. reinen Zementmörtel	973 m <sup>2</sup>	-	10,20	9,60	10.--	3.--	5.--
430	Dichtverputz	245 m <sup>2</sup>	-	106,90	144.--	50.--	162.--	95.--
433	Fachdachein- deckung	427 m <sup>2</sup>	-	342.--	325.--	90.--	344.--	290.--
513	Heizkörper- konsolen	1.650 St.	-	9,60	26,50	45.--	10.--	16.--

In den Einheitspreisen der Fa. Koschuh sind der 6%ige Nachlaß nicht berücksichtigt.

nd



Die vorstehende Zusammenstellung zeigt, daß nicht nur einige Positionen preislich sehr nieder abgeboten wurden, sondern, daß diese Positionen nicht oder kaum zur Ausführung kamen. Da außerdem die ausgeschriebenen Mengen sich zufolge Reduzierung der Geschoßanzahl von 10 auf acht wesentlich änderten, wurde vom Landesrechnungshof nachgerechnet, welcher Rechnungsbetrag und welche Bieterreihung auf Grund der von der beauftragten Firma Jandl verrechneten Leistungen und deren Mengen sich ergibt. Das Ergebnis ist aus nachstehender Zusammenstellung ersichtlich:

Bieter	berichtigte Anbotsumme	Rechnungsbetrag	Bieterreihung	
		Einheitspreis lt. Anbot	zum Zeitpunkt	
		Mengen lt.Schl.R. Jandl	Anbot	Schlußrechn.
Fa. Jandl	10,167.230.--	7,209.884,30	1	3
Fa. Koschuh	10,406.108,91	6,824.643,94	2	1
Fa. Samitz	10,730.515,79	7,329.625,42	3	4
Fa. Offenbeck	11,161.252,29	7,166.946,26	4	2
Fa. Hödl & Co.	11,586.313.--	7,824.692,95	5	5

Die Anbotsbewertung mit den Schlußrech-  
nungsmengen ergab einen Bieterreihungssturz, und  
zwar ist nunmehr die ursprünglich an 2. Stelle ge-  
legene Firma Koschuh Billigstbieter und der Anbot-  
billigstbieter Jandl liegt nunmehr an 3. Stelle.  
Wäre der Bauauftrag an die ursprünglich an 2. Stelle  
gereichte Firma Koschuh ergangen, dann wären die  
Anbotsleistungen um 385.240,36 S (zuzüglich Preis-  
erhöhung) niedriger abgerechnet worden. Die Firma  
Jandl war somit nicht Bestbieter.

Von der Firma Jandl wurden auch die Häuser  
I und III ausgeführt und mit den Anbotspreisen des  
Hauses II abgerechnet. Bei einer Abrechnung nach den  
Einheitspreisen der Firma Koschuh hätten die Bau-  
meisterarbeiten aller drei Häuser um rd. 1,055.000.--S  
zuzüglich Preiserhöhungen weniger gekostet.

Der aufgezeigte Bieterreihungssturz, welcher  
sich auf die vier erstgereichten Bieter auswirkte, ist  
darauf zurückzuführen, daß

- \* nicht alle ausgeschriebenen Leistungen, insbesondere  
solche mit niedrigen Einheitspreisen zu erbringen waren  
und
- \* die ausgeschriebenen Mengen sich beachtlich änderten  
u.a. zufolge der nachträglichen Reduzierung der Stock-  
werksanzahl.

Bereits am 25.7.1974 erging an die Firma Jandl  
der Auftrag über die Baumeisterarbeiten und zwar nicht  
nur für das angebotene Haus II, sondern auch für die  
Häuser I und III. Die Höhe des Gesamtauftrages beträgt  
25,537.108.— S.

Diese gewaltige Ausweitung des Bauvolumens um  
rd. 140 % hätte eine neuerliche Ausschreibung der Bau-  
meisterarbeiten mit den für alle drei Häuser ermittelten

Leistungen und deren Mengen gerechtfertigt. Hierdurch wäre der bereits ausführlich behandelte Bietersturz mit seinen für die Wohnungswerber nachteiligen finanziellen Auswirkungen vermeidbar gewesen.

### 3.3.2 Ausführungsänderungen

Im Zuge der Baumeisterarbeiten waren kleinere und größere Abänderungen erfolgt.

Beispielsweise werden angeführt:

Nach den Pos. 307, 308, 309 und 310 des Baumeisteranbotes sollten alle Geschoßdecken in Stahlbeton in der ausgeschriebenen Güte und Stärke hergestellt werden. Tatsächlich kam jedoch eine Katzenberger-Hohlkörperdecke zur Verlegung. Diese Decke ist wesentlich leichter als eine Massivdecke und zeigt nach Aussage des Geschäftsführers Ing. Köberl Mängel wie Streifen an der Deckenuntersicht.

Die Abrechnung der Lieferung und Verlegung der Katzenberger-Hohlkörperdecke erfolgte zu den Einheitspreisen der angebotenen, jedoch nicht ausgeführten Stahlbetondecke. Nach Ansicht des Landesrechnungshofs wäre die Vertragsänderung nur dann in Erwägung zu ziehen gewesen, wenn damit kostenmäßige sowie schall- und wärmetechnische Vorteile für die Wohnungswerber gegeben gewesen wären. Sollten diese Vorteile zutreffen, dann müßte allerdings die Ausschreibung einer Massivdecke kritisiert werden.

Auch bei der gegenständlichen Wohnhausanlage war statt des ausgeschriebenen Wand- und Deckenverputzes grob und fein in Kalkzementmörtel (Pos. 422 und 423) ein Gipsputz ausgeführt worden. Aus der

Schlußrechnung geht diese Ausführungsänderung nicht hervor, da nach den Anbotspositionen 422 und 423 ohne Hinweis auf den ausgeführten Gipsputz abgerechnet wurde.

Nach Pos. 415 war zu liefern und zu verlegen eine Trittschallisolierung (Telwolle) aus Trittschalldämmplatten S TDPS 35/30 einschließlich Abdecken der Dämmplatten mit einer Lage Pappe 350 gr. Tatsächlich wurde jedoch EMFA-Kokosrollfilz 35/25 der Typenreihe AR eingebaut, der den Anforderungen der ÖNORM B 3480 für belastbare Faserdämmstoffe nicht entspricht. Trotz der Änderung war auch diese Lieferung nach der Leistungsposition 415 verrechnet worden.

In allen Fällen wäre die Leistungsänderung nur unter der Voraussetzung eines entsprechenden Preisnachlasses bei zumindest gleichbleibender Qualität zu genehmigen und unter den Leistungen nach Nachtragsanboten zu verrechnen gewesen.

Bei einigen Positionen, die gegenüber der Ausschreibung geringfügig geändert wurden, erfolgten entsprechende Abzüge vom angebotenen Einheitspreis.

Beispielsweise werden angeführt:

Das Außenmauerwerk war gegenüber der Ausschreibung in teilweise geänderter Wandstärke, Betongüte und Stockwerkshöhe ausgeführt worden. Die Abrechnung erfolgt in Anlehnung an die Anbotspositionen der Pos. 401 und 402.

### 3.3.3 Zusatz- und Regiearbeiten

Für das im ursprünglichen Auftrag nicht enthaltene Heizhaus legte die Firma Jandl einen Kostenvoranschlag am 12.11.1974 in der Höhe von 731.380.-- S (inkl. 16 % MWSt.).

Die Kontrolle dieses Kostenvoranschlages seitens des Landesrechnungshofs ergab, daß dieses Anbot vertragsgemäß auf der Preisbasis des Hauptanbotes vom 6.6.1974 erstellt ist und bei gleichartigen Arbeiten weitgehendst die dort angebotenen Einheitspreise entnommen worden waren.

An Stundenlohnarbeiten waren insgesamt 367.352,10 S zuzüglich Lohnerhöhungen und Mehrwertsteuer verrechnet worden.

Die beachtliche Höhe der Stundenlohnarbeiten begründet der Geschäftsführer der Bauförderungsgemeinschaft damit, daß die Ausschreibung die in Regie abgerechneten Leistungen nicht zur Gänze erfaßte. Da durch die Bauleitung die laufende Kontrolle der Leistungen erfolgte, wurde zum Teil auf die Einholung von Nachtragsofferten verzichtet und diese Leistungen nach den Regienachweisen kontrolliert und anerkannt.

### 3.3.4 Stahl- und Zementverbrauch

Im Leistungsabschnitt III Beton- und Stahlbetonarbeiten ist bei den einzelnen Stahlbetonpositionen genau in Kilogramm angeführt, welche Menge Portlandzement, Betonzusatzmittel und Stahl je Kubikmeter Beton enthalten sein muß.

Ein Nachweis, daß die vertraglich verlangte Menge auch tatsächlich eingebaut wurde, lag dem Landesrechnungshof nicht vor.

Hiezu gab der Geschäftsführer Ing. Köberl folgende Stellungnahme ab:

"Die Stahlmenge beruht auf einer Vorbemessung und wurden tatsächlich die auf Grund der Bemessung erforderlichen Stahlmengen nach den Stahlbewehrungsplänen und Stahllisten verlegt. Eine Überprüfung hinsichtlich eines Minderverbrauches an Stahl wurde nicht durchgeführt und war auch mit den Firmen anlässlich der Stahlbetonarbeiten vereinbart worden, daß eine solche Überprüfung nicht stattfindet. Verlangt wurde, daß die Stahlmenge laut Bewehrungsplan eingebracht wird und daß die verlangte Betonfestigkeit erzielt wird. Diese Betonfestigkeit mußte durch Probewürfel nachgewiesen werden. Aus diesem Grund ist auch für einen allfälligen Minderverbrauch an Zement in den Schlußrechnungen kein Absetzbetrag enthalten."

Dazu bemerkt der Landesrechnungshof, daß ein Minderverbrauch hätte auf alle Fälle kostenmäßig in Abzug gebracht werden müssen, sicherlich hätte die Baufirma auf eine Vergütung eines Materialmehrverbrauches bestanden.

### 3.3.5 Abrechnung

Obwohl die Wohnhausanlage bereits im November 1976 bezogen wurde und die Benützungsbewilligung der Magistrat Graz am 17.11.1977 erteilte, legte die Baufirma Jandl ihre Schlußrechnung für die Baumeisterarbeiten erst am 9.2.1983.

Nach ÖNORM B 2110 Pkt. 4,81 wäre die Schlußrechnung spätestens 3 Monate nach vertragsgemäßer Erfüllung der Leistung und nicht 6 Jahre's äter zu legen gewesen.

Die Bauförderungsgemeinschaft war um eine abschließende Prüfung der Schlußrechnung aller Professionisten offensichtlich auch nicht besorgt. Die Endabrechnung wurde erst am 14.2.1983 der Rechtsabteilung 14 vorgelegt, obwohl nach § 34 Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 nach Vollendung der Bauführung der Förderungswerber ohne Verzug, längstens jedoch ein Jahr nach Erteilung der Benützungsbewilligung, die Endabrechnung über den Bau dem Amt der Landesregierung vorzulegen hat.

Daß die grundbücherliche Übertragung an die Wohnungswerber bisher nicht erfolgte, ist auch auf die durch viele Jahre verzögerte Erstellung der Endabrechnung zurückzuführen.

Seitens des Landesrechnungshofs muß mit Nachdruck die Einhaltung gesetzlicher und vertraglicher Fristen im Interesse der Wohnungswerber verlangt werden.

Bei der stichprobenweisen Durchsicht der Schlußrechnung Baumeisterarbeiten ist aufgefallen, daß außer der Pos. 211 auch die Pos. 212 mit der gleichen Menge verrechnet ist. Hier besteht der Verdacht einer Doppelverrechnung und wird hiezu ausgeführt:

Pos. 211 Hinterfüllen der Kellermauern mit Wandschotter, lagenweise eingebracht und entsprechend verdichtet.

Abgerechnet von senkrechten Wänden, begrenzt in der Breite, äußerste Kelleraußenmauerflucht mit 1,00 m Arbeitsraum mal Höhe gemessen von OK. Fundament bis bestehendes Gelände bzw. bis angegebener Höhe, entsprechend der Geländeregulierung.

Ausgeschriebene Menge	150,0 m <sup>3</sup>
Verrechnete Menge	145,50 m <sup>3</sup> .



Pos. 212 Liefern von Wandschotter für allfälliges Verfüllen von Kanalkünetten.

Das lagenweise Verfüllen ist bereits mit den entsprechenden Positionen abgegolten.

In den Einheitspreis einzurechnen ist das Verfüllen des durch diese Position überschüssigen Aushubmaterials, sowie ein allfälliges Mehrausmaß auf den vereinbarten Breiten des Aushubes.

Abgerechnet nach der unter den Aushubpositionen festgelegten Kubaturen.

Über die Art der Hinterfüllung entscheidet der Auftraggeber.

Ausgeschriebene Menge	75,0 m <sup>3</sup>
Verrechnete Menge	145,50 m <sup>3</sup> .

Ein Vergleich der ausgeschriebenen Mengen und der Textierung beweist, daß diese beiden Positionen nicht zusammengehören. Die Pos. 211 dient der Abrechnung der Hinterfüllung von Kellermauern und die Pos. 212 der Verfüllung von Kanalkünetten. Beim Text der Pos. 211 fällt allerdings auf, daß dort das Wort "Liefern" nicht vorkommt, obwohl diese Forderung in vielen anderen Positionen, wie z.B. Pos. 212 und 213, aufscheint. Den Umstand, daß bei der Pos. 211 das Wort "Liefern" fehlt, nutzte die Firma dahingehend aus, daß sie den zum Hinterfüllen erforderlichen Wandschotter nach Pos. 212 verrechnete. Da in dieser Position jedoch außer dem Liefern von Wandschotter auch zwei weitere Leistungen inbegriffen sind, wäre der Einheitspreis dieser Position nicht in voller Höhe in Rechnung zu stellen gewesen, sofern die gesonderte Vergütung der Lieferung von Wandschotter berechtigt ist.

Nach den Vorbemerkungen des Angebotes ist jedoch auf Seite 2b Punkt 3) Preisbildung festgelegt:

"3.2 In die Einheitspreise und Pauschalien sind sämtliche zur fachgemäßen Ausführung des Bauwerkes und seiner Teile notwendigen Leistungen und Lieferungen - auch wenn diese nicht ausdrücklich angeführt sind - einzukalkulieren."

Eine gesonderte Verrechnung des Wandschotters ist daher auf keinen Fall berechtigt und wäre die Schlußrechnung entsprechend zu berichtigen.

Die Bauförderungsgemeinschaft ermittelte die Gesamtkosten der Baumeisterarbeiten in nachstehender Höhe:

Haus I (Nr. 111)	6,812.269,76 S
Haus II (Nr. 113)	6,891.726,30 S
Haus III (Nr. 115)	6,993.219,47 S
Heizhaus	728.823,40 S
sonstige Leistungen	402.887,63 S
Lohn- und Materialpreiserhöhungen	2,263.140,47 S
	24,092.067,13 S
18 % MWSt.	4,336.572,08 S
Summe	28,428.639,21 S
Trafostation	321.555,32 S
Gesamtkosten	28,750.194,53 S

Gegenüber der Auftragssumme betragen die Mehrkosten 3,213.086.-- S oder 12 %. Sie sind auf Preissteigerungen, die Erhöhung der Mehrwertsteuer von 16 % auf 18 % und Zusatzaufträge zurückzuführen.

### 3.3.6 Schalltechnische Überprüfung

Im Auftrage der Rechtsabteilung 14 führte das Lärmschutzreferat der Fachabteilung Ia schalltechnische Überprüfungen in den Häusern I und III durch.

Die Messungen hatten folgendes Ergebnis:

#### Haus III

Aus dem Gutachten vom 15.6.1976:

##### 1) Trittschalldämmung der Wohnungstrenndecken

"Wie die Ergebnisse zeigen, entsprechen von den insgesamt sieben überprüften Decken lediglich fünf mit Trittschallschutzmaßnahmen von +10 bis +12 dB knapp den Trittschallschutzanforderungen für die Schallschutzgruppe 2, wogegen zwei Decken nur der Schallschutzgruppe 1 zuzuordnen sind.

Der unzureichende Schallschutz dieser Decken, dürfte im wesentlichen auf das Bestehen von Schallbrücken zwischen dem Estrich und den angrenzenden Wänden bzw. den Stahltürzargen zurückzuführen sein.

Bezüglich des als Trittschalldämmschicht eingebauten EMFA-Kokosrollfilzes 35/25 der Typenreihe AR ist zu bemerken, daß dieses Material im Gegensatz zu den EMFA-Kokosrollfilzen der Typenreihe NR nicht den Anforderungen der ÖNORM B 3480 für belastbare Faserdämmstoffe entspricht. Mit Rücksicht auf die teilweise ohnedies nur knapp entsprechenden Ergebnisse wird daher empfohlen, nach Ablauf eines Jahres einer neuerliche Trittschallmessung durchzuführen. Eine entsprechende Verbesserung des Trittschallschutzes könnte sodann nachträglich durch Verlegung entsprechender weicher Bodenbeläge erreicht werden."

##### 2) Luftschalldämmung der Wohnungstrenndecken

"Nach BRUCKMAYER/LANG, "Richtlinien für die Anwendung wirtschaftlicher Schallschutzmaßnahmen im Wohnungsbau", kann mit der gegenständlichen Wandkonstruktion bei sachgemäßer Ausführung günstigstenfalls ein Luftschallschutzmaß von 0 dB erreicht werden.

Der in den "Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968" vom 29.9.1975, GZ.: 14-506 v 34/113-1975, für Wohnungstrennwände und Wände gegen das Stiegenhaus geforderte Wert von + 3 dB ist daher bereits auf Grund des konstruktiven Wandaufbaues als nicht erfüllt anzusehen."

Auf Grund vorstehender Begutachtung teilte die Rechtsabteilung 14 am 1.7.1976 der Bauförderungsgemeinschaft mit:

"Wie aus dem Gutachten zu entnehmen ist, erfüllen fünf der sieben geprüften Decken mit + 10 bis + 12 dB ganz knapp die hieramtlichen Trittschallschutzanforderungen, wogegen zwei Decken offensichtlich auf Grund von Ausführungsmängeln das Limit nicht erreichen.

Ergänzend wird festgestellt, daß der eingebaute EMFA-Kokosrollfilz 35/25 der Typenreihe AR nicht den Anforderungen der ÖNORM B 3480 für belastbare Faserdämmstoffe entspricht. Die gefertigte Rechtsabteilung erlaubt sich, diese Baustelle für eine neuerliche Trittschallmessung in ca. einem Jahr vorzumerken. Bezüglich der Verbesserung des Trittschallschutzes müßten dann entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden.

Bezüglich der Luftschalldämmung der Wohnungstrennwand wird festgestellt: Der geforderte Wert von + 3 dB ist bereits auf Grund des konstruktiven Wandaufbaues als nicht erfüllt anzusehen.

Auf Grund der vorliegenden Werte ergeht die dringende Einladung, von dort aus umgehendst die entsprechenden Sanierungsarbeiten in Angriff zu nehmen, andernfalls im Zuge der Prüfung der Endabrechnung ein Qualitätsabstrich vorgenommen werden müßte."

#### Haus I

Aus dem Gutachten vom 24.11.1976:

##### 1) Trittschalldämmung der Wohnungstrenndecken

"Wie die Ergebnisse zeigen, entsprechen sieben der insgesamt neun geprüften Decken mit Trittschallschutzmaßnahmen zwischen + 10 und + 12 dB knapp der Anforderung der Schallschutzgruppe 2 (TSM + 10 dB). Die übrigen zwei Decken sind lediglich der Schallschutzgruppe 1 (TSM 0 dB) zuzuordnen.

Der unzureichende Schallschutz dieser beiden Decken kann nach dem Verlauf des Norm-Trittschallpegels auf das Bestehen von Schallbrücken zwischen dem Estrich und den angrenzenden Wänden zurückgeführt werden.

Bezüglich des als Trittschalldämmschicht eingebauten EMFA-Kokosrollfilzes 35/25 der Typenreihe AR. ist zu bemerken, daß dieses Material im Gegensatz zu den Materialien der Typenreihe NR. nicht den Anforderungen der ÖNORM 3480 für belastbare Faserdämmstoffe entspricht."

## 2) Luftschalldämmung der Wohnungstrenndecken

"Die beiden geprüften Decken erfüllen mit Luftschallschutzmaßen von 0 dB bzw. + 3 dB die für die Schallschutzgruppe 2 der ÖNORM B 8115 geltende Mindestanforderung von + 5 dB nicht.

Da nach BRUCKMAYER/LANG, "Richtlinien für die Anwendung wirtschaftlicher Schallschutzmaßnahmen im Wohnungsbau", sowie nach dem Entwurf der ÖNORM B 8115, Juni 1976, mit einer einschaligen Rohdecke mit schwimmendem Estrich, deren flächenbezogene Masse einschließlich eines eventuellen Verputzes und des Estrichs mindestens 320 kg/m<sup>2</sup> beträgt, bei entsprechend sorgfältiger Ausführung ein Luftschallschutzmaß von + 5 dB erreicht werden kann, sind die unzureichenden Ergebnisse vermutlich auf Ausführungsmängel zurückzuführen. Solche können sowohl bei der Verlegung der Hohlkörper-Deckenelemente (z.B. zu große Fugen zwischen den Elementen) wie auch bei der Ausführung des schwimmenden Estrichs auftreten."

Am 22.12.1976 teilte die Rechtsabteilung 14 der Bauförderungsgemeinschaft mit:

"Die negativen Ergebnisse hinsichtlich der Trittschalldämmung der Wohnungstrenndecken sind offensichtlich auf Ausführungsmängel zurückzuführen. Dazu wird ergänzend bemerkt, daß der eingebaute EMFA-Kokosrollfilz 35/25 der Typenreihe AR. den Anforderungen der ÖNORM B 3480 für belastbare Faserdämmstoffe nicht entspricht.

Die in den ha. Förderungsrichtlinien festgesetzte Mindestanforderung von + 5 dB bei der Luftschalldämmung der Wohnungstrennwände wurde gleichfalls nicht erreicht. Auch hiezu muß bemerkt werden, daß das schlechte Ergebnis auf Ausführungsmängel zurückzuführen sein dürfte.

Da nach ha. Meinung die vollständige Behebung der aufgezeigten Mängel nicht mehr möglich erscheint, wird im Zuge der Prüfung der Endabrechnung ein entsprechender Qualitätsabstrich vorzunehmen sein."

Am 7.2.1977 übermittelte die Bauförderungs-  
gemeinschaft der Firma Dipl.Ing. H. Jandl das Gutachten  
vom 24.11.1976 sowie die Schreiben der Rechtsabtei-  
lung 14 vom 1.7.1976 und 22.12.1976 und teilte hiezu

"Das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Lärmschutzreferat, hat über Auftrag der Rechtsabteilung 14 die schalltechnische Überprüfung des Bauvorhabens Peter-Rosegger Straße durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten vom 24.11.1976 weist in einigen Punkten negative Ergebnisse auf.

Die Rechtsabteilung 14 hat uns mit Schreiben vom 22.12.1976 dieses Gutachten übermittelt und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß, sollten die aufgezeigten Mängel nicht mehr behebbar sein, über die Mittel der Wohnbauförderung ein entsprechender Qualitätsabstrich vorgenommen wird.

Wir übermitteln Ihnen in der Beilage eine Kopie des Gutachtens vom 24.11.1976 sowie eine Kopie des Schreibens der Rechtsabteilung 14 vom 22.12.1976.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, daß bereits ein Gutachten des Lärmschutzreferates vom 15.6.1976 vorliegt, welches Ihnen auch übermittelt wurde. Zu diesem Vorausgutachten hat uns die Rechtsabteilung 14 mit Schreiben vom 1.7.1976 zur Behebung der aufgezeigten Mängel aufgefordert.

Wir haben nach Einlangen dieses Vorausgutachtens mit Ihnen Gespräche geführt und um die Behebung der aufgezeigten Mängel gebeten. Eine Kopie des Schreibens der Rechtsabteilung 14 vom 1.7.1976 legen wir ebenfalls bei.

Wir erlauben uns, darauf hinzuweisen, daß wir einen eventuellen Qualitätsabstrich von den Mitteln der Wohnbauförderung den Wohnungswerbern gegenüber nicht vertreten können. Sie werden daher gebeten, entsprechende Maß-

nahmen zu treffen, damit die aufgezeigten Mängel behoben werden können. Sollte es trotzdem zu einem Qualitätsabstrich kommen, müssen wir diesen Betrag von Ihrer Endabrechnungssumme in Abzug bringen.

Wir ersuchen um Ihre Gegenäußerung und die Einleitung der entsprechenden Schritte zur Behebung dieser Mängel."

Gleichzeitig erging seitens der Bau-  
förderungsgemeinschaft an die Rechtsabteilung 14  
folgende Mitteilung:

"Wir bestätigen den Erhalt Ihres Schreibens vom 22.12.1976. Auf Grund der zum Teil negativen Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens haben wir die bauausführende Firma beauftragt, Maßnahmen zur Behebung dieser Mängel zu ergreifen.

Nach Durchführung der erforderlichen Sanierungsarbeiten werden wir Sie informieren, um durch neuerliche Kontrollmessungen einen Qualitätsabstrich der Wohnbauförderungsmittel zu vermeiden."

Aus den dem Landesrechnungshof zur Verfügung gestellten Unterlagen ging nicht hervor, ob und mit welchem Erfolg Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Geschäftsführer Ing. Köberl sagte eine Stellungnahme zu, die jedoch unterblieb. Nach Mitteilung des Gutachters der Fachabteilung Ia, Dipl.Ing. N. Perner vom 26.4.1983 war eine Nachmessung beabsichtigt, jedoch konnte sie nicht erfolgen, da die Wohnungsinhaber nicht anwesend waren.

Der Landesrechnungshof muß bemängeln, daß auch  
beim gegenständlichen Bauvorhaben der nach den För-  
derungsrichtlinien geforderte bauphysikalische Nach-  
weis nicht erbracht werden konnte. Die Tatsache, daß Meßergebnisse negativ waren, ist auf Ausführungsmängel, Planungsmängel, ungenügende Bauaufsicht und Verwendung ungeeigneter Faserdämmstoffe zurückzuführen.

### 3.4 Elektroinstallation

Diese wurde öffentlich ausgeschrieben und fand die Angebotseröffnung am 6.5.1975 statt.

Die Angebotseröffnung ergab folgendes:

	verlesene Anbotsumme	berichtigte Anbotsumme lt. Beilage 23/1, zuzü- lich 2 % Projektierungs- kosten und 16 % MWSt.
	S	S
1. Fa. Elger	1,053.229.--	1,194.979,03
2. Fa. Freiko	1,166.136,40	1,222.267,84
3. Fa. Weiland	1,143.920,12	1,262.240,12
4. Fa. Schwarz	1,189.458,61	1,332.387,79
5. Fa. Mandl	1,195.772,08	1,458.307,01
6. Fa. Wagner	1,377.876.--	1,497.691,01
7. Fa. Wiesinger	1,097.177,41	1,868.933,03

Der Rechenfehler beim Anbot der Firma Weiland findet sich wie beim Bauvorhaben Rankengasse ausschließlich in der Gesamtzusammenstellung (Beilage 21/2).

Verlesen wurde die sehr niedrige Anbotssumme. Die Durchrechnung selbst ergab dann eine höhere Anbotssumme (Beilage 21/1 und 2).

Besonders auffällig bei diesem Bauvorhaben ist jedoch ein zweites Anbot der Firma Weiland vom 11.9.1975 (Beilage 22). Es handelt sich bei diesem Anbot um ein geändertes Anbot, welches das Originalanbot ersetzt. Bei diesem zweiten Anbot sind Massen leicht geändert, außerdem sind auch Einheitspreise teilweise verändert.

Von der Bauförderungsgemeinschaft wurden zwei Preisspiegel ausgearbeitet (Beilage 23/1 und 23/2).



Der erste Preisspiegel dürfte keine geeignete Grundlage für die offenkundig beabsichtigte Beauftragung der Firma Weiland geboten haben. Die Firma Weiland geht laut diesem Preisspiegel als Drittbietter hervor. Im zweiten Preisspiegel wurden die Verteiler aus der Aufstellung herausgenommen. Da weiters die billigste Firma, die Firma Freiko, inzwischen in den Ausgleich gegangen war, ging aus dem zweiten Preisspiegel die Firma Weiland als "sogeannter" Billigstbieter hervor.

Vergeben wurde der Auftrag am 22.3.1976, jedoch inklusive Verteiler auf Grund des zweiten Angebotes vom 11.9.1975 (Auftragshöhe 1,249.269,88 S).

Mit selbem Auftragsdatum (22.3.1976) wurde ein Zusatzauftrag über 258.945,41 S erteilt. Dies entspricht 21 % des Hauptauftrages.

Der Landesrechnungshof stellt dazu fest, daß diese Aufträge freihändig vergeben worden sind, daß Verhandlungen stattgefunden haben und die Nachtragsanbote ohne Gegenanbote zum Auftrag geführt haben.

Ferner gibt es noch zwei Kostenvoranschläge der Firma Weiland über die Gemeinschaftswaschanlage und über E-Herde:

Gemeinschaftswaschanlage, Anbotsumme 115.581.--S, Anbot vom 2.6.1976.

Anbot über E-Herde über 232.932.-- S, Anbot vom 2.2.1976.

Auch für diese beiden Nachtragsanbote gibt es keine Gegenanbote.

Nach ÖNORM A 2050 Punkt 1,51 ist festgelegt:

"Zusammengehörige Leistungen sind grundsätzlich ungeteilt auszuschreiben, anzubieten und zuzuschlagen, um eine einheitliche Ausführung und eine eindeutige Gewährleistung zu erreichen."

Da mehrere Aufträge für Elektroinstallationsarbeiten ergingen, ist zu schließen, daß vorstehendem Grundsatz nicht entsprochen wurde.

#### 4. Bauvorhaben Terrassenhaussiedlung Gleisdorf

##### 4.1 Baubeschreibung

Die an der Hartbergerstraße (Bundesstraße) in Gleisdorf unterhalb der Esso-Tankstelle errichtete Wohnhausanlage wurde in der Zeit von Oktober 1977 bis Feber 1980 errichtet. Die Anlage umfaßt vier Objekte mit insgesamt 52 Wohnungen und 52 Abstellplätzen.

Die Stadtgemeinde Gleisdorf erteilte die Benützungsbewilligung am 23.4.1980.

Die Endabrechnung wurde erst am 17.2.1983 bei der Rechtsabteilung 14 eingereicht. Nach der Förderungszusicherung vom 11.10.1977 waren die Gesamtbaukosten mit 38,052.000.--S veranschlagt. Nach der eingereichten Endabrechnung wurden Kosten in Höhe von 43,500.000.--S von der Bauförderungsgemeinschaft ermittelt.

Die grundbücherliche Übertragung der Liegenschaft in das Wohnungseigentum ist noch ausständig, der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag ist nicht einmal der Rechtsabteilung 14 vorgelegt worden.

#### 4.2 Planung

Mit Planungsarbeiten waren beauftragt:

##### Hochbauplanung und Erstellung der Ausschreibungs- unterlagen:

Ziv. Ing. Dipl.Ing. Harald Jandl, Graz

##### Statik und konstruktive Bearbeitung:

Ziv. Ing. Dipl.Ing. Harald Jandl, Graz

##### Örtliche Bauaufsicht und Prüfung der Schlußrech- nungen:

Ziv. Ing. Dipl.Ing. Harald Jandl, Graz

Mit Ziv.Ing. Dipl.Ing. Jandl ist für vorstehende Leistungen ein Honorar von 2,450.000.-- S vereinbart.

##### Sanitärplanung und Erstellung der Ausschreibungs- unterlagen:

Firma Dipl.Ing. Manfred Brandl, Graz

Keine Planungskosten, da Auftrag für Sanitärinstalla-  
tionen.

##### Heizung und Erstellung der Ausschreibungsunterlagen:

Firma Dipl.Ing. Manfred Brandl, Graz

Keine Planungskosten, da Auftrag für Heizungsinstalla-  
tion.

##### Elektroplanung und Erstellung der Ausschreibungs- unterlagen:

Firma Elektro Weiland, Graz

Keine Planungskosten, da Auftrag für Elektroinstalla-  
tion.

### Bauarbeiten

Nachstehende Arbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben und waren die Unterlagen ab 1.2.1977 im Büro der Bauförderungsgemeinschaft erhältlich. Die Anbotseröffnung fand am 16.2.1977 statt.

Baumeisterarbeiten  
Elektro-Installationsarbeiten  
Sanitär-Installationsarbeiten  
Zentralheizungsanlage

Eine grobe stichprobenweise Prüfung hatte nachstehendes Ergebnis:

### 4.3 Baumeisterarbeiten

Die Anbotseröffnung hat ergeben:

	Anbotsumme	
	verlesen S	geprüft S
1. Fa. Samitz .....	9,852.451.—	10,803.527,64
2. Fa. Koschuh .....	10,743.438,70	10,828.699,94
3. Fa. Kirschner .....	11,352.227.—	11,352.227.—
4. Fa. Lieb-Bau .....	11,713.018,66	11,713.018,66
5. Fa. Schöck .....	11,759.345.—	11,759.345.—
6. Fa. Kubner .....	11,839.101,54	11,839.101,54
7. Fa. Brunner .....	11,333.923,60	12,041.923,60

Ausgeschrieben waren die Baumeisterarbeiten für zwei Objekte (Haus C und D). Die Firma Samitz erhielt jedoch den Auftrag für alle vier Häuser. Wie aus dem

dem Landesrechnungshof übergebenen Auftragschreiben vom 12.2.1979 hervorgeht, betrug die Auftragshöhe 18,160.381.-- S. In dieser Summe sind Leistungen, die bei Errichtung der vier Häuser nur einmal anfallen, entsprechend berücksichtigt.

Die Untergrundverhältnisse waren ungünstiger als angenommen. Der beigezogene Geologe Dr. Oskar Homann schlug die Fundierung der Objekte auf einer Stahlbeton-Fundamentplatte vor. Bedingt durch die einzuhaltende Höhenlage der Fundamentplatte, die Geländegegebenheiten und die Zugangsmöglichkeiten zu den einzelnen Häusern haben sich dann gegenüber dem ursprünglichen Projekt noch zusätzliche Kellerräumlichkeiten ergeben. Nach einer Kostenaufstellung der Firma Samitz vom 5.4.1979 betragen die Mehrkosten für die erschwerte Fundierung 1,655.230.-- S.

Weiters mußten Setzungsrisse, die im Bereiche der Tankstelle Esso auftraten und auf die unterhalb der Tankstelle durchgeführten Abhubarbeiten zurückzuführen waren, saniert werden. Die Kosten hierfür betragen:

Gutachten Dr.Homann .....	10.168,16 S
"- Dipl.Ing.Jandl .....	19.164,60 S
Fa. Baumgartner .....	13.364,68 S
Fa. Bergling .....	6.318,31 S
Aus Schlußrechnung Baumeister .	55.533,22 S
insgesamt	104.548,97 S

Nach Mitteilung von Ing. Köberl wurden diese Kosten den Grundkosten zugeordnet.

Beim stichprobenweise durchgeführten Vergleich der angebotenen mit den in der Schlußrechnung vom 17.12.1980 enthaltenen Einheitspreisen ist aufgefallen, daß der Betonestrich (Pos. 418) mit 58,50 S/m<sup>2</sup> angeboten, aber mit 85,50 S/m<sup>2</sup> verrechnet ist. Die verrechnete Menge beträgt 1.579,87 m<sup>2</sup>, es wären demnach von der Rechnungssumme

1.579,87 m <sup>2</sup> x 27.00 S/m <sup>2</sup> =	42.656,49 S
- 2 % Nachlaß ....	853,13 S
	41.803,36 S
+ 18 %	7.524,60 S
	49.327,96 S

zuzüglich der verrechneten anteiligen Baupreissteigerung abzuziehen.

Nach Pos. 213 waren die Anschüttungen mit auf der Baustelle deponiertem Aushubmaterial durchzuführen. Die Firma Samitz verrechnete 2.085,47 m<sup>3</sup>, der Rechnungsprüfer Ziv.Ing. Jandl berichtigte auf 8.603,73 m<sup>3</sup>.

Nach der Schlußrechnung sind die Mengen des Aushubmaterials wie folgt verrechnet:

Pos.204 Baugrubenaus- hub	2.980,01 m3	anerkannt: 2.760,31 m3
Pos.207 Fundamentaus- hub	151,66	
Pos.209 Rohrgrubenaus- hub	1.275,12	1.275,12
Pos.701 offener Abtrag	1.176,43	1.176,43
Pos.702 Aushub Stütz- mauer	311,19	311,19
Pos.703 Fundamentaus- hub	29,79	29,79
Pos.704 Rohrgrubenaus- hub	147,21	147,21
	6.071,41 m3	5.700,05 m3

Auch unter Berücksichtigung einer nach erfolgter Verdichtung verbliebenen Auflockerung des Aushubmaterials von 10 % erbt nach Pos. 213 verrechnete Menge von 8.603,73 m3.

Wie die nachstehende Zusammenstellung zeigt, wurden einige ausgeschriebene Leistungspositionen billig angeboten, jedoch nicht ausgeführt, andererseits aber solche mit höherem Einheitspreis in größeren Mengen erbracht.

Bauprojekt Terrassenhausssiedlung Gleisdorf, Baumeisterarbeiten (Bauzeit: Oktober 1977 bis Feber 1980)

Bieterreihung zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe (Feber 1977)		Schlußabrechnung (Dezember 80)						
		1	2	3	5	4		
		1	2	3	4	5		
Bieter		Samitz (baubeauftragt)	Koschuh	Kirschner	Schöck	Lieb		
Pos.	Leistung	ausgeschriebene Menge (Feber 1977)	abgerechnete Menge (Dezember 1980)	Einheitspreise in Schillingen (ohne MWSt.)				
Von den Einheitspreisen sind die Nachlässe nicht abgezogen				2 %	3 %	-	6 %	-
206	Verfahren Aushubmaterial	100 m3	-	15.-	40.-	30.-	15,40	22.-
207a	Fundamentaushub bis 50 cm breit	5 m3	-	100.-	144.-	37.-	70.-	159.-
207b	Fundamentaushub 51-100 br.	60 m3	-	100.-	83.-	37.-	76.-	109.-
207c	Fundamentaushub 100-200 cm breit	20 m3	-	100.-	83.-	37.-	85.-	139.-
208	Rohrgrabenaushub	15 m3	-	250.-	205.-	43.-	52,60	103.-
209a	Rohrgrabenaushub bis 1,0 m	150 m3	392,18 m3	100.-	102.-	43.-	58.-	58.-
209b	Rohrgrabenaushub bis 2,50m	25 m3	383,21 m3	130.-	430.-	43.-	71,60	174.-
209c	" bis 3,50m	10 m3	461,26 m3	200.-	482.-	47.-	95,10	245.-
209d	" bis 3,50 - 6 m	70 m3	38,47 m3	300.-	186.-	57.-	107,10	162.-
210	Hinterfüllen v. Kellermauern	250 m3	459,35 m3	10.-	15.-	44.-	30,60	37.-
	Aufzählung f. Wandschotter	150 m3	269,74 m3	124.-	40.-	87.-	122.-	84.-
	Herstellen v. Anschüttungen	500 m3	8.603,73 m3	20.-	21.-	24.-	17,21	15.-
	Streifenfund. Stampfbeton B 160	15 m3	-	490.-	571,50	570.-	502,80	948.-
	Herstellen d. Horizontalisolation	80 lfm	-	5.-	15,50	108.-	57,21	147.-
303b	Stahlbetonstäulen B 225	1 m3	41,65 m3	865,50	918.-	690.-	584,20	1.003.-
401m	Fensterüberlagen	150 lfm	442,88 lfm	71.-	63,10	23.-	21,06	32.-
405	Korkfilzstreifen	100 lfm	1.201,72 lfm	15.-	6,50	12.-	12,63	9.-
403c2	Kaminkopfummazerung 12cm stark	7,50 m2	158,12 m2	583,50	405,10	355.-	310,90	381.-
403c3	Kaminabdeckplatte	3 Stk.	20 Stk.	297.-	475.-	520.-	344,30	489.-
417	Unterbeton 12 cm stark	350 m2	-	85.-	8,30	110.-	95,54	114.-
418	Betonestrich 5 cm stark	175 m2	1.579,87 m2	58,50	77,50	118.-	120,26	91.-



Bauvorhaben Terrassenhaussiedlung Gleisdorf, Baumeisterarbeiten (Bauzeit: Okt. 1977 bis Feber 1980)

Bieterreiheung der Auftragsvergabe (Feber 1977)		1	2	3	5	4		
zum Zeitpunkt der Schlußabrechnung (Dez. 1980)		1	2	3	4	5		
B i e t e r		Samitz (baube- auftrag)	Koschuh	Kirschner	Schöck	Lieb		
Pos.	Leistung	ausge- schriebene Menge (Feber 1977)	abge- rechnete Menge (Dezember 1980)	Einheitspreise in Schillingen				
701	Betonestrich 2 cm stark	175 m <sup>2</sup>	-	30,50	12,20	51.--	54,78	51.--
702	Horizontal- isolierung	100 m <sup>2</sup>	354,92 m <sup>2</sup>	51,50	116.--	69.--	134,02	72.--
703	Horizontal- isolierung d. Außenwände	25 m <sup>2</sup>	-	51,50	116.--	78.--	81,98	80.--
704	Robitzritter	6.500 m <sup>2</sup>	4.357,72 m <sup>2</sup>	11,30	2,10	17.--	13,21	6.--
705	Stiegenlauf- u. Podestplat- ten	50 m <sup>2</sup>	-	55,50	67,70	87.--	97,98	108.--
706	Aufzählung z. Pos. 427	40 m <sup>2</sup>	221,04 m <sup>2</sup>	70.--	12.--	15.--	25,12	44.--
707	Thermoverputz 2 cm stark	50 m <sup>2</sup>	7.007,70 m <sup>2</sup>	111,50	147,50	98.--	94,80	126.--
708	Wie Pos. 504, jedoch Außen- sohlbänke aus Alu	100 lfm	-	25.--	35,50	140.--	86.--	20.--
709	Liefern u. Ver- setzen v. Kon- solen	50 Stk.	-	15.--	41.--	63.--	65,30	66.--
710	Ventilations- jalousien	15 "	-	129.--	204.--	384.--	235,30	222.--
711	Doppelte Ka- minputztürln 20/30 cm	6 "	12 Stk.	20,50	540.--	246.--	175.--	457.--
712	Heizkörper- konsolen	440 "	-	11.--	12,20	45.--	38.--	12.--
715	Unterputz Vorhangschie- men "US 57"	120 lfm	-	91,50	47.--	135.--	118.--	113.--
717	Liefern u. Ver- setzen v. "Stauf-Standard- Matten"	10 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	247.--	105.--	140.--	103,30	129.--
718a	Verachließen v. Schlitzn in Ziegelmauerw.	100 lfm	-	15.--	20,50	19.--	25.--	31.--
718b	"-" in Be- tonmauerwerk	50 lfm	1.112,80 lfm	30,50	20,50	20.--	32.--	31.--
702	Aushub f. Stütz- mauern	250 m <sup>3</sup>	311,19 m <sup>3</sup>	130.--	104.--	37.--	26,40	34.--
703	Fundamentaus- hub	60 m <sup>3</sup>	29,79 m <sup>3</sup>	150.--	162.--	37.--	70,50	82.--

Auch bei diesem Bauvorhaben wurde eine Anbotsumme mit den verrechneten Leistungen und deren Mengen errechnet.

Das Ergebnis lautet:

Bauvorhaben Gleisdorf

Bieter	Anbotsumme (Haus C und D)  S	Rechnungsbetrag Einheitspreis lt. Anbot Mengen lt.Schl.R. (Haus A-D) S	Bieterreihung zum Zeitpunkt	
			Anbot	Schlußr.
Fa. Samitz & Co.	10,803.527,64	18,086.737,29	1	1
Fa. Koschuh	10,828.699,94	18,489.861,70	2	2
Fa. Kirschner	11,352.227.--	19,036.173,48	3	3
Fa. Schöck	11,759.345.--	19,113.269,83	5	4
Fa. Lieb Bau	11,713.018,66	20,038.110,26	4	5

Obwohl die Anbotsummen der beiden erstgereihten Anbieter, die Firma Samitz & Co. und die Firma Koschuh, nur um rd. 25.000.-- S differieren, ergab die Durchrechnung mit den endgültigen Mengen keinen Bietersturz. Lediglich die Reihung der an vierter und fünfter Stelle gelegenen Bieter kehrte sich um.

#### 4.4 Schalltechnische Überprüfung

Das schalltechnische Gutachten des Schallschutzreferates der Fachabteilung Ia lag dem Landesrechnungshof nicht vor, jedoch das Schreiben der Rechtsabteilung 14 vom 18.10.1978 an die Bauförderungsgemeinschaft. Dieses Schreiben lautet:

"Die Überprüfung des im Betreff angeführten Bauvorhabens durch das Lärmschutzreferat der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung Ia, hat ein positives Ergebnis erbracht und wird in der Anlage eine Ausfertigung des Gutachtens vom 27.9.1978 zur Kenntnisnahme und Verwendung übermittelt."

#### 4.5 Elektroinstallation

Hier war in den von der Bauförderungsgemeinschaft zur Verfügung gestellten Unterlagen keine Angebotseröffnungsniederschrift auffindbar. Jedoch findet sich auch hier wieder bei der beauftragten Firma Weiland im Anbot vom 16.2.1975 bei der Gesamtzusammenstellung der schon fast übliche Additionsfehler (Beilage 24).

Verlesene Anbotssumme	1,697.963,63 S,
durchgerechnete Anbotssumme	1,944.936,18 S.

Auch hier dürfte offensichtlich die korrigierte Anbotssumme von ca. 1,9 Mio. S keine ausreichende Grundlage für eine Beauftragung der Firma Weiland gewesen sein.

Als "Sparvariante" wurden dann aus dem Anbot verschiedene Gegenstände bzw. Arbeiten herausgenommen, sodaß man am 26.4.1978 auf eine Auftragssumme von 1,699.732,18 S gelangte (Beilage 25). Der Auftrag an die Firma Weiland erging am 12.2.1979 (Beilage 26).

So wurden z.B. die Waschkücheneinrichtungen aus dem Anbot herausgenommen, weiters die Blitzschutzanlage.

Diese Waschkücheneinrichtungen wurden jedoch von der Firma Weiland mit einem Nachtra anb neuerlich angeboten und auch abgerechnet (siehe Beilage 27: Ausschreibung, Beilage 28: Nachtragsanbot).

Laut Schlußrechnung wurde auch die Blitzschutzanlage ausgeführt.

Auch hier kann gesagt werden, daß die Bauförderungsgemeinschaft die Vergaberichtlinien verl tzt und die Aufträge nicht an den Billigstbieter vergeben hat.

## 5. Zusammenfassung

Der Landesrechnungshof hat drei Bauvorhaben einer Querschnittsprüfung hinsichtlich Ausschreibung, Vergabe und Schlußabrechnung unterzogen, wobei das Objekt Graz, Rankengasse Nr. 29, genauer, die beiden anderen nur zum Vergleich einzelner Fakten in die Überprüfung einbezogen wurden.

Die Bauförderungsgemeinschaft hat Leistungen mit einem Gesamtwert über 1 Mio.S und mitunter auch darunter (z.B. der Haustechnik) öffentlich ausgeschrieben. Bei beschränkter Ausschreibung wurden meistens vier Bieter zur Anbotlegung eingeladen. Der Anbotseröffnung konnten Bieter beiwohnen, allerdings entsprach die Anbotseröffnungsniederschrift mitunter nicht voll den Bestimmungen der ÖNORM A 2050, Pkt.4.2, deren strikte Einhaltung empfohlen wird.

Die eingereichten Anbote wurden seitens der Bauförderungsgemeinschaft geprüft und beurteilt. Der Landesrechnungshof mußte allerdings auch feststellen, daß bei der rechnerischen Nachprüfung durch die Bauförderungsgemeinschaft Rechenfehler unterliefen, so daß bei einigen Vergaben festgestellte und beauftragte Billigstbieter tatsächlich nur Zweitbieter ist. Wie im Bericht näher dargestellt, wurden bei einem Baumeisteranbot von der Bauförderungsgemeinschaft sehr niedrige Einheitspreise erhöht. Da Bieter zu ihrem Anbot zu stehen haben, ist eine solche Preiskorrektur abzulehnen.

Beim Vergleich der verlesenen Anbotssummen mit den berechtigten sind auffallend die großen Differenzbeträge, die sich oft in Millionenhöhe bewegen. In

solchen Fällen müßten Angebote einer besonders sorgfältigen Analyse in Hinblick auf spekulative Einheitspreise, die ausgeschriebenen Leistungen und deren Mengen untersucht werden. Der Landesrechnungshof hat die Angebote und die Schlußrechnungen der Baumeisterarbeiten verglichen und errechnet, wie hoch die Anbotsumme der fünf erstgereihten Bieter gewesen wäre, wenn die verrechneten Leistungsmengen der Ausschreibung zugrunde gelegen wären. Diese Nachrechnung hat folgendes Ergebnis erbracht:

Objekt Rankengasse Nr. 29:

Der Billigstbieter blieb es. Die an zweiter Stelle gereichte Firma rutschte auf die dritte Stelle ab, dafür rückte der Drittgereichte auf die zweite vor.

Objekt Peter-Roseggerstraße 111-115:

Der Billigstbieter rutschte auf die dritte Stelle ab. Die zweitgereichte Firma rückte auf die erste Stelle vor.

Objekt Terrassenhaussiedlung Gleisdorf:

Der Billigstbieter blieb Billigstbieter, einen Reihungstausch gab es zwischen den an vierter und fünfter Stelle gereichten Firmen.

Der Reihungssturz beim Bauvorhaben Peter-Roseggerstraße ist nebst spekulativen Einheitspreisen auf die nachträgliche Reduzierung der Geschoßanzahl zurückzuführen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, daß vor der Ausschreibung der endgültige Bauumfang abgeklärt und festgelegt wird. Auf Grund einer abgeschlossenen,

sorgfältig überdachten wohngerechten Planung sind die Ausschreibungsunterlagen mit den lückenlos erfaßten Leistungen und richtigen Mengen zusammenzustellen, sodaß es zwischen Ausschreibung und Abrechnung zu keinen wesentlichen Differenzen und letztlich Kostenüberschreitungen kommt.

Auch sollte ohne triftige Gründe nicht von ausgeschriebenen Leistungen abgegangen werden. So waren bei einem Objekt die Wohnungstrenndecken statt in Stahlbeton mittels Fertigteil-Hohlkörperelementen hergestellt worden, die wegen der Einbaumängel den Förderungsrichtlinien hinsichtlich der Trittschalldämmung nicht entsprechen.

Bei der Haustechnik waren ausgeschriebene Leistungen abgeändert worden und erfolgten Aufträge unter Zuhilfenahme von Nachtragsanboten, sodaß solche Aufträge freihändigen Vergaben zuzuordnen sind.

Die stichprobenweise Kontrolle von Schlußrechnungen ergab, daß diese nicht immer mit der erforderlichen Sorgfalt rechnerisch geprüft sind. Auch die örtliche Überwachung der Leistungen dürfte nicht immer ausreichend gewesen sein, wie die schalltechnische Überprüfung zweier Häuser mit negativen Werten beweist.

Der Landesrechnungshof bemängelt auch, daß Firmen, die mit der Planung und Erstellung der Ausschreibungsunterlagen beauftragt waren, mit der Bauausführung beauftragt wurden. Firmenmäßig streng zu trennen sind auch "Bauaufsicht" und "Bauausführung". Beim Bauvorhaben Peter-Roseggerstraße wurde dies nicht beachtet.



Der Landesrechnungshof stellt weiter fest

- \* daß Wohnungen bezogen wurden, obwohl die Benützungsbewilligung seitens der Baubehörde nicht vorlag und bei einem Objekt noch nicht vorliegt,
- \* daß Schlußrechnungen erst viele Jahre nach Baufertigstellung der Bauförderungsgemeinschaft vorgelegt wurden und diese nicht auf eine Vorlage innerhalb dreier Monate - wie vertraglich vereinbart - bestand,
- \* daß die Endabrechnungen um Jahre verspätet der Rechtsabteilung 14 vorgelegt wurden,
- \* daß die Übertragung des Wohnungseigentums für die seit 1976 bezogenen Objekte grundbücherlich noch nicht erfolgt ist.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß künftighin die im Wohnbauförderungsgesetz 1968 und den Förderungsrichtlinien festgelegten Fristen strikt eingehalten werden und empfiehlt gegebenenfalls die Anwendung des § 34 (1) des Wohnbauförderungsgesetzes 1968. Danach kann das Amt der Landesregierung die Erstellung der Endabrechnung auf Kosten des Fördererwerbers an einen befugten Ziviltechniker übertragen, wenn die Endabrechnung innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Benützungsbewilligung dem Amt der Landesregierung nicht vorgelegt wurde.

## VIII. Verwaltung der Instandhaltungsrücklagen

### 1. Zweck der Rücklage

Die Instandhaltungsrücklage dient der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten.

Gemäß § 16 Abs. 2 WEG 1979 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. Die Rücklage hat damit eine Doppelfunktion, da sie einerseits der Erhaltung und andererseits der Verbesserung dient.

Das Gesetz erklärt die Rücklage zum Eigentum der jeweiligen Miteigentümer.

### 2. Verwahrung der Rücklage

Den Bestimmungen des WEG 1979 entsprechend hat die Bauförderungsgemeinschaft die Instandhaltungsrücklagen für alle übertragenen Objekte gesondert in Sparbücher bei der Steiermärkischen Sparkasse zum Eckzinsfuß angelegt.

Im folgenden werden die Instandhaltungsrücklagen mit Stand 31.12.1982 getrennt nach den einzelnen Objekten dargelegt.

Graz, Grazerstraße 19-19b	50.301,73 S
Graz, Papierfabrikgasse 8, 10, 12	97.685,83 S
Graz, Grazerstraße 17-17c	105.194,98 S
Graz, Papierfabrikgasse 4 u. 6	30.721,65 S
Graz, Peter-Roseggerstraße 111, 113, 115	270.509,96 S 172.844,25 S
Gleisdorf, Hartbergerstraße 68, 70, 72, 74	142.601,30 S 103.490,27 S
Graz, Rankengasse	20.962,99 S
Peggau 153, 154, 155	91.026,13 S

### 3. Verwaltung der Rücklage

#### a) Abdeckung von Betriebskosten

Eine stichprobenweise Überprüfung der aus der Instandhaltungsrücklage bezahlten Rechnungen ergab, daß auch zu den Betriebskosten zu zählende Aufwendungen aus der Instandhaltungsrücklage beglichen wurden.

#### Als Betriebskosten sind u.a. anzusehen:

Heizkosten, Wasser- und Kanalgebühren, Unratabfuhr, Versicherungsprämie, Hausbesorger, auchfangkehrer, Betreuung von Außenanlagen, Aufzug, Kleinreparaturen usw.

Trotzdem hat die Bauförderungsgemeinschaft eine Heizölrechnung, Entrümpelungsarbeiten, Rasenmäher-

reparaturen, Rückschnitt von Sträuchern usw. aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt.

Es muß ausdrücklich festgestellt werden, daß die Abdeckung von Betriebskosten aus der Instandhaltungsrücklage unzulässig ist.

#### b) Abdeckung von Schadensfällen

Die Bauförderungsgemeinschaft hat grundsätzlich durch die Versicherung gedeckte Schäden (insbesondere Leitungswasserschäden) vorerst aus der Instandhaltungsrücklage abgedeckt.

#### Die Vorgangsweise war dabei folgende:

- \* Die Rechnung der beauftragten Firma wurde inklusive Mehrwertsteuer aus der Instandhaltungsrücklage beglichen.
- \* Die Versicherung hat den Rechnungsbetrag abzüglich Mehrwertsteuer an die Bauförderungsgemeinschaft überwiesen.
- \* Die Bauförderungsgemeinschaft hat den von der Versicherung für den jeweiligen Schadensfall überwiesenen Betrag, also den um die Mehrwertsteuer verminderten Betrag, auf das Sparbuch wieder einbezahlt.

#### Hiezu wird ausgeführt:

- \* Die Bauförderungsgemeinschaft hat - wie unter Punkt XI. ausgeführt (Feststellungen zum Bereich Versicherungen) - die jeweilige Schadensanzeige bzw. die Vorlage der Rechnungen oft erst über ein Jahr nach Eintritt bzw. Behebung des Schadens an die Versicherung vorgenommen. Obwohl die Versicherung den

gemeldeten Rechnungsbetrag meist binnen 2-3 Wochen nach Schadensanzeige bzw. Vorlage der Rechnungen überwiesen hat, ist durch die unverständlich späte Schadensanzeige bzw. Vorlage der Rechnungen für die Wohnungseigentümer deshalb ein Zinsenverlust entstanden, da der Rechnungsbetrag an die reparaturausführende Firma unter Rückgriff auf die in Sparbücher angelegte und damit verzinste Instandhaltungsrücklage schon oft Monate vor der Schadensanzeige bezahlt wurde.

- \* Wie bereits ausgeführt wurde der von der Versicherung abzüglich Mehrwertsteuer überwiesene Betrag auf das jeweilige Sparbuch eingezahlt. Es wurde somit der ursprüngliche Rechnungsbetrag inklusive Mehrwertsteuer der Instandhaltungsrücklage entnommen, jedoch ohne den Mehrwertsteuerbetrag wieder zugeführt. Daran ändert auch nichts, daß die Bauförderungsgemeinschaft diese Mehrwertsteuerbeträge im Rahmen der Jahresumsatzsteuererklärung geltend gemacht hat bzw. diese Beträge als Vorsteuer gutgeschrieben wurden.

Tatsache ist jedoch, daß bei dieser Vorgangsweise einerseits für den Bereich Instandhaltungsrücklage - und damit für die Wohnungseigentümer - Zinsenverluste entstehen und andererseits die im Eigentum der Wohnungseigentümer stehende Instandhaltungsrücklage jeweils um den Mehrwertsteuerbetrag vermindert wird.

### IX. Behandlung der 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 Umfangs erzielt werden, als kostenmindernd zu berücksichtigen und dürfen nicht als Ertrag vereinnahmt werden. Für diesen Bereich besteht somit eine eindeutige Regelung. Bei stichprobenartiger Überprüfung der Rechnungen mußte jedoch festgestellt werden, daß von der Bauförderungsgemeinschaft trotz fristgerechter Bezahlung Skonti nicht in Abzug gebracht wurden.

Es konnten im Bereich Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten Fälle festgestellt werden, bei denen zwar eine fristgerechte Bezahlung unterblieben ist, jedoch eine fristgerechte Bezahlung und damit Geltendmachung des Skonto möglich gewesen wäre. Dies deshalb, da die Rücklage, die der Vorsorge für künftige Erhaltung- und Verbesserungsarbeiten dient und als gebundenes Vermögen der Miteigentümer zu verwalten und gesondert zu verwahren ist, zur Verfügung stand. Es bedurfte in diesen Fällen lediglich der fristgerechten Bezahlung. Es ist sicher richtig, daß es sich hier nicht um bedeutende Beträge handelt, die dadurch den Wohnungseigentümern verloren gegangen sind, doch ist der Landesrechnungshof der Ansicht, daß ein ordnungsgemäße Verwaltung die Bedachtnahme auf die Vorteile der Wohnungseigentümer in sich schließt.

Durch die mit 1.6.1982 erfolgte Einstellung von Ing. Linhart, der insbesondere die Agenden der Hausverwaltung zu besorgen hat, ist zu erwarten, daß auch

diesem Bereich entsprechende Beachtung geschenkt wird.

Für den Bereich der Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen besteht bezüglich der Behandlung der Skonti zumindest keine eindeutige Regelung.

Die derzeitige Praxis stellt sich folgend 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 - offensichtlich zur Absicherung - das Recht, Skonti als Ertrag zu vereinnahmen, von den Wohnungswerbern einräumen.

Auf die Bauförderungsgemeinschaft bezogen muß festgestellt werden, daß Skonti in diesem Bereich auf Grund der Liquiditätsschwierigkeiten keine besondere Rolle gespielt haben bzw. spielen.

So betragen die Einnahmen aus Skonti:

	<u>1979</u>	<u>1980</u>	<u>1981</u>
84,30 S	874,32 S		

Der Landesrechnungshof sieht sich jedoch auch im Rahmen dieser Prüfung veranlaßt, auf die Notwendigkeit einer entsprechenden Regelung im Interesse der Wohnungswerber hinzuweisen.

X. Repräsentationsaufwand und Werbungskosten

Der Repräsentationsaufwand der Bauvereini-  
gung betrug

1979	1.818,25 S
1980	61,70 S
1981	S
1982	610,88 S

Für Werbung wurden aufgewendet:

1979	S
1980	- S
1981	13.500.- S
1982	88,08 S

Nach Ansicht des Landesrechnungshofs haben  
gemeinnützige Bauvereinigungen im Bereich Repräsenta-  
tion und Werbung einen äußerst restriktiven Maßstab  
anzuwenden.

Unter Berücksichtigung der für diesen Bereich  
getätigten Ausgaben wird festgestellt, daß die Bau-  
förderungsgemeinschaft sich um äußerste Sparsamkeit  
bemüht hat.



## XI. Feststellungen zum Bereich Versicherungen

### 1. Versicherungsabschlüsse

Alle Objekte sind bei der Ersten Allgemeinen Versicherungsaktiengesellschaft versichert. Laut Mitteilung des Geschäftsführers Ing. Köberl bedient sich die Bauförderungsgemeinschaft des Versicherungsberaters Dr. Fröhlich. Der Genannte hat den Auftrag, jeweils den kostengünstigsten Abschluß herbeizuführen, wobei die anfallende Provision Dr. Fröhlich erhält.

Die Ermittlungen des Landesrechnungshofs haben jedoch ergeben, daß Dr. Fröhlich kein selbstständiger Versicherungsmakler ist, der z.B. durch Einholung von Angeboten anderer Versicherungsanstalten um den wirtschaftlichsten bzw. günstigsten Versicherungsabschluß bemüht ist. Dr. Fröhlich ist vielmehr Anestellter der Ersten Allgemeinen Versicherungsaktiengesellschaft und wohl nur als Betreuer der Bauförderungsgemeinschaft bezüglich der versicherten Objekte anzusehen.

Bei Abschluß der Versicherungen in dieser Form, nämlich

- \* grundsätzlicher Versicherungsabschluß mit der Ersten Allgemeinen Versicherungsaktiengesellschaft und
- \* keine Einholung von Konkurrenzangeboten,

scheint die Zwischenschaltung eines Angestellten der Ersten Allgemeinen Versicherungsaktiengesellschaft und die damit verbundene Provision mehr als entbehrlich.

Der Landesrechnungshof spricht sich nicht dagegen aus, daß Versicherungsabschlüsse grundsätzlich bei einer Versicherungsanstalt getätigt werden, soferne der

günstigste Versicherungsabschluß erreicht wird, da bei Kulanzfällen zweifellos die Bauvereinigung bzw. die Versicherungsnehmer eine bessere Position haben.

Es erscheint jedoch im Sinne einer ordnungsgemäßen Verwaltung und im Interesse der Bestandnehmer unbedingt erforderlich, Angebote von mehreren Anstalten einzuholen, um dadurch den wirtschaftlichsten und günstigsten Versicherungsabschluß zu erreichen.

## 2. Behandlung der Schadensfälle

Eine stichprobenweise Überprüfung der versicherungsmäßigen Abwicklung der Schadensfälle hat gezeigt, daß die Geschäftsführung hier äußerst säumig vorgegangen ist. Insbesondere mußte festgestellt werden, daß Schadensanzeigen bzw. die Vorlage von Rechnungen bis über ein Jahr nach Schadenseintritt an die Versicherung überhaupt erst erfolgt sind. Da die von den Firmen vorgelegten Rechnungen grundsätzlich von der Bauförderungsgemeinschaft vorerst aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt wurden, sind den Wohnungseigentümern durch diese säumige Abwicklung Zinsenverluste entstanden. Bezüglich der Problematik, die Instandhaltungsrücklage dafür heranzuziehen, und bezüglich der dabei gewählten Vorgangsweise wird auf Punkt VIII des gegenständlichen Berichtes verwiesen.

Im folgenden werden nur einige Beispiele angeführt:

\* Rohrbruch in der WC-Abflußleitung in Graz Papierfabrikgasse 4

Schadenseintritt:	16.11.1981
Schadensanzeige:	4.10.1 82

Rechnungen der Firmen

\*\* Hannes Bergling vom 30.12.1981 über 1.094,70 S  
\*\* Samitz & Co. vom 27.11.1981 über 2.872,50 S  
\*\* Dipl.Ing. Brandl vom 29.12.1981 über 2.565,— S

Diese Rechnungen wurden erst am 11.10.1982 der Ersten Allgemeinen Versicherungsanstalt vorgelegt.

\* Rohrbruch in Graz Grazerstraße 1 b

Schadenseintritt: 24.3.1980  
Schadensanzeige: 23.6.1980

Rechnungen der Firmen

\*\* Samitz & Co. vom 31.3.1980 über 3.150,75 S  
\*\* Dipl.Ing. Brandl vom 29.4.1980 über 6.087,— S

Diese Rechnungen wurden erst am 7.8.1981 der Versicherungsanstalt vorgelegt.

\* Rohrbruch in Graz, Grazerstraße 17a

Schadenseintritt: 24.3.1980  
Schadensanzeige: 23.6.1980

Rechnung der Firma Dipl.Ing. Brandl vom 18.4.1980 über 1.328,— S.

Diese Rechnung wurde erst mit 7.8.1981 der Versicherung vorgelegt.

Die Bauförderungsgemeinschaft hat mit 1.6.1982 Ing. Linhart insbesondere für den Bereich Hausverwaltung eingestellt, der die noch offenen Versicherungsfälle kurzfristig aufgearbeitet hat.

Der Landesrechnungshof muß jedoch nachdrücklich darauf hinweisen, daß die Organe der Bauförderungsgemeinschaft aus der offensichtlichen personellen Unterbesetzung viel zu spät die Konsequenzen gezogen haben.

## XII. Feststellungen zur Buchführung

Die Verbuchung der Geschäftsfälle erfolgt bei der Bauförderungsgemeinschaft händisch nach dem System "Ruf". Die Jahresabschlüsse werden von der Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft Styria erstellt.

Wie im Zuge der Prüfung festgestellt werden konnte, wurde der Bereich der Buchhaltung in den vergangenen Jahren total vernachlässigt und ist dies nach Meinung des Landesrechnungshofs im Zusammenhang mit der mangelhaften Organisation des Geschäftsbetriebes mit ein Grund für die derzeitige wirtschaftliche Situation der Bauvereinigung.

Diese Mängel im Bereich der Buchhaltung und damit zusammenhängend der gesamten Organisation des Geschäftsbetriebes waren auch immer Anlaß für Bemängelungen durch den Revisionsverband und wurden hierzu beispielsweise von diesem fol end Feststellungen für die Jahre 1979 und 1980 getroffen:

\* Die materielle Richtigkeit einzelner Bilanzpositionen ist nicht gegeben.

Zurückzuführen sind diese Differenzen größtenteils auf Doppelbuchungen. Es entsprechen daher die Bilanzansätze der Positionen "nicht abgerechnete Erwerbshäuser", "Anzahlungen auf Posten des Umlaufvermögens" und "Verbindlichkeiten aus Bauverträgen" in materIELler Hinsicht nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

\* Der Belegfluß (Rechnungseingang - Rechnungsprüfung Buchhaltung - Zahlungsanweisung) ist gestört, d.h. es kommen Eingangsrechnungen oft erst verspätet, ungeprüft oder gar nicht bzw. erst anläßlich der Zahlungsanweisung zur Verarbeitung in die Buchhaltung.

- \* Daraus resultieren Zahlungsverzögerungen und erhebliche Abstimmungsdifferenzen zwischen den in der Buchhaltung erfaßten und den von der Bauaufsicht (Geschäftsführung) oft ohne ersichtliche Abstimmung mit dem Rechenwert der Buchhaltung ermittelte Kosten.
- \* Diese organisatorischen Mängel ergeben im Verein mit den der Buchhaltung selbst anhaftenden Mängeln Mißstände, die die Beweiskraft des gesamten Rechnungswesens in Frage stellen und insbesondere anlässlich der Erstellung von Abrechnungen (sowohl von Bauendabrechnungen als auch von Betriebskostenabrechnungen) Mehrarbeiten beträchtlichen Umfanges (Fehlersuche und Abstimmungen, die zum Großteil nicht bzw. nicht vollständig durchgeführt werden konnten) bedingen.
- \* Das Rechnungswesen selbst ist wegen zahlreicher Fehlbuchungen, insbesondere aber wegen erheblicher Rückstände mangelhaft.
- \* Die Konten der Berichtsjahre 1979 und 1980 sind noch immer nicht abgeschlossen; im Zuge der Bilanzerstellung in Hilfsaufzeichnungen des Bilanzerstellers ermittelte Richtigstellungen, Um- und Nachbuchungen wurden noch nicht vorgenommen.
- \* Die Konten des Jahres 1981 wurden im Sommer 1982 nachgetragen. Für 1982 besteht noch keine Buchhaltung; die Konten sollen im Laufe des Septembers 1982 angelegt werden, bisher behilft man sich mit Nebenaufzeichnungen.
- \* Außerdem sind in den Berichtsjahren auch die Nebenaufzeichnungen (Wechselbuch, Rechnungseing gsbuch, Kassabuch) mangelhaft geführt.

Diese Mängel in der Buchhaltung der Bau-  
förderungsgemeinschaft veranlaßten das Amt der  
Steiermärkischen Landesregierung, Rechtsabtei-  
lung 14, als Aufsichtsbehörde der Bauförderungsgemeinschaft gemäß § 29 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 folgende Auflagen zu erteilen:

Mit Erlaß vom 23.3.1982 wurde angeordnet:

"Da die letzte bei der Rechtsabteilung 14 (Aufsichtsbehörde) vorliegende Bilanz der gegenständlichen Wohnbauvereinigung jene des Jahres 1976 ist und außerdem zum Prüfbericht des Österr. Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband Nr. 4.616 vom 19.3.1981 bis dato keine Stellungnahme abgegeben wurde, wird hiermit gemäß § 29 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979, BGBl. Nr. 139, angeordnet:

1. Die Bilanz für das Jahr 1979 ist bis spätestens 30.4.1982,  
die Bilanz für das Jahr 1980 ist bis spätestens 30.6.1982,  
die Bilanz für das Jahr 1981 ist bis spätestens 30.9.1982,  
hieramts beizubringen.
2. Außerdem ist die Stellungnahme zum oben zitierten Prüfbericht bis spätestens 31.3.1982 sowohl dem Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband als auch dem hiesigen Amt vorzulegen."

Weiters wurde mit Erlaß vom 22.12.1982 der Rechtsabteilung 14 der Bauförderungsgemeinschaft folgende Auflage erteilt:

"Auf Grund der im Prüfbericht Nr. 4.811 des Österr. Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband vom 21.9.1982 (eingegangen in der hiesigen Abteilung am 15.12.1982) aufgezeigten Mängel wird gemäß § 29 WGG 1979, BGBl. 139 angeordnet, daß bis spätestens 30.6.1983 der hiesigen Aufsichtsbehörde die Behebung dieser Mängel nachzuweisen ist, widrigen-

falls das Verfahren zur Entziehung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit gemäß 35 WGG 1979 unverzüglich eingeleitet wird."

Diese im Erlaß der Rechtsabteilung 14 vom 22.12.1982 angesprochenen Mängel betreffen:

- \* die großen Rückstände in der Buchhaltung
- \* die späte Vorlage der Jahresabschlüsse
- \* die nach wie vor nicht nachgewiesene materielle Richtigkeit der unter "zur Übertragung ins Wohnungseigentum bestimmte Wohngebäude" bzw. "sonstige Gebäude" aktivierten Kosten
- \* die Nichterstellung von Geschäftsberichten
- \* die Unwirtschaftlichkeit im Bereich der Verwaltungstätigkeit und die damit verbundenen Verluste
- \* die Säumigkeit bei Erstellung von Endabrechnungen und bei Übereignung von ab 1976 bis 1978 fertiggestellten Bauten, besonders im Hinblick auf die schlechte wirtschaftliche Lage der Vereinigung
- \* die nicht geordnete Vermögens- und Kapitalanlage
- \* die angespannte Liquiditätsslage
- \* nicht nachgewiesene Differenzen bei den Herstellungskosten zwischen der Buchhaltung, Bauaufsicht und der eingereichten Endabrechnungen
- \* die nicht verursachungsgerechte Zuordnung von Baukreditkosten.

Im Zuge der Prüfung durch den Landesrechnungshof konnte dazu festgestellt werden, daß die Bilanzen der Jahre 1979 bis 1981 sowie die Stellungnahme zum Prüfungsbericht der Rechtsabteilung 14 vorgelegt wurden.

Die großen Rückstände im Bereich der Buchhaltung konnten weitestgehend aufgeholt werden und sind die Geschäftsfälle nunmehr bis Februar 1983 aufgebucht. Der noch bestehende Rückstand erklärt sich durch die verstärkte Inanspruchnahme der Buchhaltung für die derzeit laufenden Betriebskostenabrechnungen und ist sodann mit einer tagfertigen Buchhaltung zu rechnen. Die Differenzen zwischen den Herstellungskosten und den Ziffern in der Buchhaltung und der Bauaufsicht wurden in den nunmehr bei der Rechtsabteilung 14 eingereichten Endabrechnungen bereinigt.

Bei den Baukreditkosten wurde versucht, eine verursachungsgerechte Zuordnung vorzunehmen, doch hat man sich darauf beschränkt, nur die Zinsen der den Bauten zweckgewidmeten Kredite und die mit dem Bauvorhaben im Zusammenhang stehenden Wechselspesen zu erfassen.

Eine Belastung mit Baukreditkosten, die durch eine Zinsstaffelrechnung belegt ist, wurde nicht durchgeführt. Dies könnte nach Meinung des Landesrechnungshofs zu erheblichen Schwierigkeiten bei den Parteienendabrechnungen der einzelnen Bauvorhaben führen, da in der Vergangenheit keine geordnete Finanzierungsabwicklung erfolgte und daher für bestimmte Bauten zweckgewidmete Zwischenkredite zur Finanzierung anderer Bauten herangezogen wurden.

Zusammenfassend kann zur Buchführung gesagt werden, daß es zumindest gelungen ist, die großen Rückstände weitgehend aufzuholen und die Differenzen der Vorjahre soweit wie möglich aufzuklären.



### XIII. Die wirtschaftliche Lage

Der Revisionsverband des Österr. Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen hat in seinem Prüfbericht Nr. 4.811 vom 21.9.1982 über die regelmäßige gesetzliche Prüfung der Geschäftsjahre 1979 und 1980 über die wirtschaftliche Lage zusammenfassend folgende Aussagen getroffen:

1. "Die Vermögens- und Kapitalanlage war zum 31.12.1980 nach wie vor nicht geordnet und gesichert.
2. Die Zahlungsfähigkeit der Vereinigung konnte in den Berichtsjahren und weiterhin bis zum Prüfungszeitpunkt nur unter weiter verstärkter Inanspruchnahme von Wechselverbindlichkeiten und zweckwidriger Verwendung von Baukostenzwischenkrediten aufrecht erhalten werden.
3. An der im Vorbericht angegebenen Zahl von mindestens rd. 11 Mio. S, um die die kurzfristigen Verbindlichkeiten die kurzfristigen Forderungen und baren Bestände der Vereinigung übersteigen, hat sich jedoch bis zum Prüfungszeitpunkt keine nennenswerte Änderung ergeben. Die Gefahr kurzfristig eintretender Zahlungsunfähigkeit der Vereinigung ist daher nach wie vor gegeben.
4. Vordringliche Aufgabe der Vereinigung muß daher die rasche Parteienendabrechnung sämtlicher bezogener Objekte sein, um alle ausstehenden Finanzierungsmittel hereinzubekommen. Gelingt dies nicht, ist die Existenz der Vereinigung aufs höchste gefährdet.

5. Die ausgewiesenen Gewinne in den Jahren 1979 und 1980 konnten nur auf Grund von Nachaktivierungen für in Vorjahren erbrachte Leistungen bilanziert werden. Wären die betreffenden Objekte rechtzeitig abgerechnet worden und wären die Aktivierungen in den Geschäftsjahren, in denen die entsprechende Leistung (Planung und Bauleistung) erbracht wurde, erfolgt, wären in beiden Jahren Verluste ausgewiesen worden."

Zur derzeitigen wirtschaftlichen Situation und der angespannten Liquidität der Bauförderungs-gemeinschaft kann vom Landesrechnungshof keine Aussage getroffen werden, da die Bilanz für 1982 noch nicht vorliegt. Jedoch auf Grund der Bilanz 1981 kann gesagt werden, daß die kurzfristigen Verbindlichkeiten um rd. 14 Mio.S höher sind als die kurzfristig zur Verfügung stehenden Mittel und die kurzfristig zu realisierenden Forderungen.

Dies bedeutet, daß die auf Grund der Formel

$$\frac{(\text{flüssige Mittel} + \text{kurzfristige Forderungen})}{\text{kurzfristige Verbindlichkeiten}}$$

errechnete Liquidität ergibt, daß nur rd. 32 % der kurzfristigen Verbindlichkeiten durch kurzfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt sind.

Von einer geordneten Vermögens- und Kapital-slage kann somit auf Grund der Bilanz 1981 nicht ge-sprochen werden.

An der Unwirtschaftlichkeit im Bereich der Ver-waltungstätigkeit und den damit verbundenen Verlusten ist bisher laut Auskunft der Geschäftsführung keine gravierende Änderung eingetreten.

Eine genaue Aussage kann vom Landesrechnungshof in diesem Zusammenhang deshalb nicht getroffen werden, da von der Bauförderungsgemeinschaft zumindest bis einschließlich 1981 kein Betriebsabrechnungsbogen erstellt wurde und daher auch die Kosten für die Verwaltungstätigkeit nicht zuordenbar sind. Laut Auskunft der Geschäftsführung soll dieser Mangel aber abgestellt werden und ist es beabsichtigt, für das Jahr 1982 sowohl einen Geschäftsbericht wie auch einen Betriebsabrechnungsbogen zu erstellen.

Über die Entwicklung der Bilanz und der Verlust- und Gewinnrechnung für die Jahre 1978 bis 1981 wird nachfolgende Übersicht gegeben:

B I L A N Z E N

Bilanz zum:	31.12.78	31.12.79	31.12.80	31.12.81	Bilanz zum:	31.12.78	31.12.79	31.12.80	31.12.81
<b>AKTIVA</b>					<b>PASSIVA</b>				
<u>Anlagevermögen:</u>					Wertberichtigungen:	80.000.—	-	-	-
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	252.530.—	232.460.—	179.825.—	243.052.—	Rückstellungen	332.580.—	366.665.—	447.280.—	593.867.—
Beteiligungen	56.900.—	56.500.—	56.500.—	56.500.—	<u>Verbindlichkeiten:</u>				
					Hypothekendarlehen	74.211.966,54	89.436.568,43	111.236.897,69	130.826.189,99
<u>Umlaufvermögen:</u>					Verbindlichkeiten gegenüber Kaufwärtlern	21.923.981,16	25.483.173,65	29.868.260,99	34.512.360,58
Unbebaute Verkaufgrundstücke	916.513,04	1.795.101,08	2.346.849,80	6.233.514,34	Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	434.420.—	434.420.—	434.420.—	3.284.420.—
Zur Übertragung ins Wohnungseigentum bestimmte Wohngebäude	102.555.755,30	116.249.330,40	147.519.649,93	175.762.914,96	Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	10.725.367,96	7.776.654,63	12.796.839,30	13.236.079,08
Zur Übertragung ins Wohnungseigentum bestimmte sonstige Gebäude	904.089,16	1.707.359,17	1.748.716,57	-	Verbindlichkeiten aus Baubetreuungstätigkeit	-	4.500.—	53.500.—	-
Bauvorbereitungskosten	4.079,37	741.624.—	-	90.787,29	Verrechnung aus der Baubetreuungstätigkeit	-	2.179.750,29	2.634.870,73	3.735.359,16
Aufstellungen auf Posten des Umlaufvermögens	418.236,51	814.537,41	427.874,71	536.121,74	Wechselverbindlichkeiten	900.000.—	1.700.000.—	2.000.000.—	2.650.000.—
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	525.060,45	-	-	-	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	10.889.—	324.—	-
Förderungen an Angestellte	83.501,60	77.501,60	83.501,60	41.967,01	Sonst. Verbindlichk.	227.591,92	324.508,41	598.892,33	1.048.273,38
sonstige Forderungen	159.111,29	164.457,29	185.064,71	203.667,40					
Kassenbestand	78.143,25	87.294,56	22.901,47	6.302,83					
Guthaben bei Kreditinstituten	1.323.099,20	1.531.592,29	3.661.306,29	1.695.692,63					
Kapital	1.515.296,91	1.127.265,24	941.279,22	901.074,70					
<b>Bilanzsumme</b>	<b>106.635.927,16</b>	<b>127.719.137,66</b>	<b>160.671.285,04</b>	<b>169.886.549,19</b>	<b>Blattsumme</b>	<b>106.635.927,16</b>	<b>127.719.137,66</b>	<b>160.671.285,04</b>	<b>169.886.549,19</b>

GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG

Aufwendungen	1978	1979	1980	1981	Erträge	1978	1979	1980	1981
Verwaltungskosten	1.257.580,97	1.437.351,23	1.601.734,47	1.671.122,25	Aktivierete Verwaltungskosten	596.317,57	1.302.543,88	1.292.195,67	1.122.000,—
Umsatzsteuer	10.417,81	—	—	—	Erträge aus der Betreuungstätigkeit	322.350,—	355.565,42	452.044,—	452.912,—
Kapitalkosten	7.527,31	—	—	—	sonstige Erträge	21.992,94	46.912,37	22.331,24	62.647,52
sonstige Aufwendungen	20.792.200,32	—	—	7.531,—	Kapitalerträge	2.492,97	2.961,21	6.015,32	11.841,30
Außerordentl. Aufwendungen	62.500,—	16.920,24	—	7.707,—	sonstige Erträge Außerordentl. Erträge	20.778.766,56	—	—	—
Gewinn	99.500,24	363.031,67	165.985,99	40.204,52		508.123,61	21.466,31	14.384,03	414,80
Summe	22.230.045,65	1.812.349,19	1.787.770,46	1.725.564,77		22.230.045,65	1.812.349,19	1.787.770,46	1.725.564,71

Auf Grund der Säumigkeit der Bauförderungs-  
gemeinschaft bei den Endabrechnungen werden nicht  
sämtliche Kosten einbringbar sein und wird dies  
für die Vereinigung weitere Belastungen bedeuten.

Beispielsweise kann hier auf einen bereits  
einmal prolongierten, nunmehr am 7.6.1983 fälligen  
Wechsel in Höhe von 1,500.000.— S verwiesen wer-  
den, der zu je 500.000.— S die bereits längere  
Zeit fertiggestellten Bauten Gleisdorf, Hartberger-  
straße, Graz, Rankengasse, und Peggau betrifft.

Dazu ist anzumerken, daß bei rechtzeitiger  
Vorlage der Endabrechnung eine Wechselfinanzierung  
nicht erforderlich und die damit verbundenen Spesen  
in Höhe von ungefähr 90.000.— S vermeidbar gewesen  
wären.

Die Zahlungsbereitschaft konnte bzw. kann  
nur durch Eingehen von Wechselverbindlichkeiten  
aufrecht erhalten werden.

Eine Überschuldung ist nach wie vor gegeben  
und dürfte derzeit rd. 1 Mio. S betragen.

#### XIV. Beurteilung der Tätigkeit von Vorstand und Auf- sichtsrat

Bis zur Statutenänderung im September 1981 war  
nur ein Vorstand eingerichtet. Auf Grund der zahl-  
reichen und gravierenden Mängel mußte der Revisions-  
verband des Österreichischen Verbandes Gemeinnütziger  
Bauvereinigungen in seinem Bericht Nr. 4.811 vom  
21.9.1982 über die Prüfung der Geschäftsjahre 1979  
und 1980 feststellen, daß die Gebarung der Vereini-

gung nicht den für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Auch der Landesrechnungshof muß in gleicher Weise wie der Revisionsverband feststellen, daß der Vorstand seinen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist.

Seit September 1981 ist nunmehr auch ein Aufsichtsrat eingerichtet.

Die Vereinigung war insbesondere im letzten Jahr bemüht, die festgestellten Mängel zu beseitigen und Versäumnisse aufzuholen. So wurden die fehlenden Bilanzen 1979, 1980 und 1981 erstellt und der Aufsichtsbehörde vorgelegt. Auch konnten die großen Rückstände in der Buchhaltung weitgehendst aufgeholt werden.

## XV. Schlußbemerkungen

Der Verein "Bauförderungsgemeinschaft für das Bundesland Steiermark, gemeinnütziger Wohnbauverein" wurde 1964 gegründet und wurde die Gemeinnützigkeit des Vereines mit Bescheid der Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vom 6.6.1972, GZ.: 14 - 506 B 19/18 - 1972, anerkannt. Der Verein hat im Rahmen einer außerordentlichen Generalversammlung am 7.9.1981 neue Statuten beschlossen und wurde diese Änderung bzw. Neufassung der Statuten mit Bescheid der Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vom 24.11.1981, GZ.: 14 - 82 G 26-181/56, unter gleichzeitiger Feststellung, daß diese Statuten den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 entsprechen, genehmigt.

Zu den einzelnen Bereichen wird folgendes festgestellt:

### Rechnungswesen

In den letzten Jahren bestanden große Rückstände und Mängel im Rechnungswesen und mußte insbesondere folgendes aufgezeigt werden:

- \* die materielle Richtigkeit einzelner Bilanzpositionen war nicht gegeben
- \* zahlreiche Fehlbuchungen waren festzustellen
- \* die Jahresabschlüsse wurden verspätet vorgelegt
- \* Geschäftsberichte wurden nicht erstellt
- \* die Endabrechnungen wurden äußerst säumig erstellt.



Der Revisionsverband des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen mußte daher in seinem Prüfbericht Nr. 4.811 vom 21.9.1982 betreffend die Prüfung der Geschäftsjahre 1979 und 1980 feststellen, daß die Gebarung der Vereinigung den für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen nicht entspricht.

Die Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung sah sich daher veranlaßt, die Behebung der Mängel bis 30.6.1983 anzuordnen, widrigenfalls das Verfahren zur Entziehung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit gemäß § 35 WGG 1979 unverzüglich eingeleitet wird.

Die Bilanzen der Jahre 1979, 1980 und 1981 wurden nunmehr der Rechtsabteilung 14 vorgelegt. Auch konnten die großen Rückstände im Bereich der Buchhaltung aufgeholt werden. Auch ist es gelungen, Differenzen in der Buchhaltung in den Vorjahren soweit als möglich aufzuklären.

#### Bau- und kostenmäßige Prüfung von Bauvorhaben

Seit Inangriffnahme der Bautätigkeit im Jahre 1973 wurden acht Wohnhausanlagen fertiggestellt und ein Betreuungsbau übernommen. Die Wohnhausanlage Gniebing ist in Bau. Die Verwaltung der bezogenen Objekte mit insgesamt 426 Wohneinheiten besorgt ebenfalls die Bauförderungsgemeinschaft.

Zur Prüfung wurden drei fertiggestellte Bauvorhaben ausgewählt, wobei die Prüfung insbesondere die Bereiche Ausschreibung, Vergabe und Schlußabrechnung umfaßte.

In Entsprechung der Vergabungsvorschriften wurden die Baumeisterarbeiten, aber auch andere umfangreiche Professionistenarbeiten öffentlich, die übrigen Lieferungen und Leistungen beschränkt ausgeschrieben.

Die eingereichten Angebote wurden seitens der Bauförderungsgemeinschaft geprüft und beurteilt. Der Landesrechnungshof mußte allerdings auch feststellen, daß bei der rechnerischen Nachprüfung durch die Bauförderungsgemeinschaft Rechenfehler unterliefen, sodaß bei einigen Vergaben der festgestellte und beauftragte Billigstbieter tatsächlich nur Zweitbieter ist.

Wie im Bericht näher dargestellt, wurden bei einem Baumeisteranbot von der Bauförderungsgemeinschaft sehr niedrige Einheitspreise erhöht. Durch die z.B. bei einer Position unzulässig vorgenommene Erhöhung des Einheitspreises von 3.-- S auf 54.-- S pro m<sup>2</sup> ergaben sich Mehrkosten von 40.790.-- S. Da Bieter zu ihrem Angebot zu stehen haben, ist eine solche Preiskorrektur abzulehnen.

Beim Vergleich der verlesenen Angebotssummen mit den berechtigten sind auffallend die großen Preisdifferenzbeträge, die sich bis in Millionenhöhe bewegen. Beispielsweise erhöhte sich beim Bauvorhaben Rankengasse die Angebotssumme der Baumeisterarbeiten des erstgereihten Bieters von 5,2 Mio. S auf 5,6 Mio. S, die des drittgereihten Bieters von 5,6 Mio. S auf 6,6 Mio. S. Beim Bauvorhaben Peter-Roseggerstraße erhöhte sich die Angebotssumme der Baumeisterarbeiten des erstgereihten Bieters von 8,8 Mio. S auf 10,2 Mio. S

und die des drittgerihten Bieters von 9,7 Mio. S auf 10,7 Mio. S.

Bei solch beträchtlichen Differenzen zwischen verlesener und berichtiger Anbotsumme müßten die Anbote einer besonderes sorgfältigen Analyse in Hinblick auf spekulative Einheitspreise, die ausgeschriebenen Leistungen und deren Mengen untersucht werden.

Die Aufträge ergingen entsprechend den Förderungsrichtlinien an den Anbotbilligstbieter. Der Landesrechnungshof mußte allerdings feststellen, daß mitunter vom Anbot abgegangen wurde und waren auf Grund umfangreicher Nachtragsanbote Arbeiten ausgeführt worden. So waren z.B. die Bautischlerarbeiten von der Firma Wallner, Leeb, Huber mit 416.691,04 S am 1.6.1979 angeboten worden. Statt der ausgeschriebenen Verbundfenster und Hebetüren kamen Isolierverglasungsfenster und -türen zur Ausführung. Hiefür legte die Firma Nachtragsanbote und erhielt am 27.9.1980 den Zuschlag mit einer Auftragssumme von 625.680,84 S. Die Schlußrechnungssumme lautete auf 753.011,43 S und liegt um rd. 80 % über der Anbotssumme der öffentlichen Ausschreibung.

Auch bei Vergaben im Bereich der Haustechnik mußte der Landesrechnungshof ein Abgehen von der Ausschreibung, anlässlich von Vergaben feststellen.

Der Landesrechnungshof hat in seinem Bericht darauf hingewiesen, daß bei diesen Vergaben keine Konkurrenzangebote vorlagen und es sich letztlich um freihändige Vergaben handelt. Im Hinblick auf den Umfang der Aufträge wären diese neuerlich beschränkt auszuschreiben gewesen.

Der Landesrechnungshof hat positiv festgestellt, daß die Baumeisterarbeiten für das Bauvorhaben Graz, Rankengasse Nr. 29, ein zweites Mal ausgeschrieben wurden, nachdem die Pläne abgeändert worden waren. Im Zuge der Baudurchführung wurden sowohl Leistungen und deren Mengen gegenüber dem Anbotsleistungsverzeichnis abgeändert, doch bewegten sich die Änderungen in Grenzen und liegt kein Bieterreihungssturz vor.

Wenn zum Zeitpunkt der Ausschreibung baureife Pläne vorliegen und für die Ausschreibung die Leistungen lückenlos und deren Mengen richtig erfaßt werden, dann kann es zwischen der Anbotssumme des beauftragten Bieters und dessen Schlußrechnung

\* keine beachtlichen Mengendifferenzen  
und

\* keinen Entfall von billig angebotenen Leistungen  
geben.

Auch dürften Zusatz- und Regiearbeiten nur geringfügig erforderlich werden.

Werden hingegen Anbotsleistungsverzeichnisse nicht exakt erstellt, dann werden die Schwächen der Ausschreibung von den Bietern erkannt und ist dann Spekulationen Tür und Tor geöffnet. Leistungspositionen, die voraussichtlich nicht zur Ausführung kommen, werden billig, jene deren Menge sich beachtlich erhöhen dürfte, werden teuer angeboten.

Zusammenstellungen über nicht erbrachte billig angebotene Leistungen sind im Bericht enthalten. Daraus werden beispielsweise angeführt:

Bauvorhaben Peter-Roseggerstraße:

- \* Ausgeschrieben waren 1.325 m<sup>2</sup> Leca-Estrich. Der Billigstbieter verlangte 76.— S/m<sup>2</sup>, die übrigen Bieter zwischen 88.— und 130.— S/m<sup>2</sup>.
- \* Oder für 3.900 m<sup>2</sup> Leichtbauplatten. Der Billigstbieter verlangte 12.— /m<sup>2</sup>, die weiteren Bieter zwischen 37.— und 60,30 S/m<sup>2</sup>.
- \* Oder für eine Flachdacheindeckung von 427 m<sup>2</sup>. Billigstanbot 90.— S/m<sup>2</sup>, Anbot der übrigen Bieter zwischen 290.— und 342.— S/m<sup>2</sup>.

Wie bereits erwähnt, liegt beim Bauvorhaben Rankengasse Nr. 29 und auch beim geprüften Bauvorhaben Terrassenhaussiedlung Gleisdorf kein Bieterreihungssturz vor. Hingegen mußte beim Bauvorhaben Graz, Peter-Roseggerstraße ein solcher festgestellt werden.

Der Reihungssturz beim Bauvorhaben Peter-Roseggerstraße ist nebst spekulativen Einheitspreisen auf die nachträgliche Reduzierung der Geschoßanzahl zurückzuführen. Der Landesrechnungshof empfiehlt, daß vor der Ausschreibung der endgültige Bauumfang abgeklärt und festgelegt wird.

Die stichprobenweise Kontrolle von Schlußrechnungen ergab, daß diese nicht immer mit der erforderlichen Sorgfalt rechnerisch geprüft waren. Auch die örtliche Überwachung der Leistungen dürfte nicht immer ausreichend gewesen sein, wie die schalltechnische Überprüfung zweier Häuser mit negativen Werten beweist.

Der Landesrechnungshof bemängelt auch, daß Firmen, die mit der Planung und Erstellung der Ausschreibungsunterlagen beauftragt waren, mit der Bauausführung beauftragt wurden.

Wie bekannt, kann sich eine Firma, die die Planung und die Ausschreibungsunterlagen erstellt, im Falle einer Bewerbung um die Durchführung der Arbeiten ungerechtfertigte Vorteile verschaffen und sind Spekulationsmöglichkeiten gegeben. Firmenmäßig streng zu trennen sind auch "Bauaufsicht" und "Bauausführung". Beim Bauvorhaben Peter-Roseggerstraße wurde dies nicht beachtet.

Der Landesrechnungshof stellte weiter fest, daß

- \* Wohnungen bezogen wurden, obwohl die Benützungsbewilligung seitens der Baubehörde nicht vorlag und bei einem Objekt noch nicht vorliegt,
- \* chlußrechnungen erst viele Jahre nach Baufertigung der Förderungsgemeinschaft vorgelegt wurden und diese nicht auf eine Vorlage innerhalb dreier Monate - wie vertraglich vereinbart - bestand,
- \* die Endabrechnungen um Jahre verspätet der Rechtsabteilung 14 vorgelegt wurden,
- \* die Übertragung des Wohnungseigentums für die seit 1976 bezogenen Objekte grundbücherlich noch nicht erfolgt ist.

Der Landesrechnungshof verweist auf die Gefahren, die damit verbunden sind, wenn Wohnhäuser bezogen werden, für die keine baubehördliche Benützungsbewilligung vorliegt. Weiters muß alles unternommen werden, um Endabrechnungen so rasch als möglich fertigzustellen

und die grundbücherliche Übertragung des Wohnungseigentums durchzuführen. Die Wohnungswerber haben das Recht, sobald als möglich die tatsächlichen Baukosten zu erfahren und ihr Eigentumsrecht im Grundbuch sichergestellt zu erhalten.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß künftighin die im Wohnbauförderungsgesetz 1968 und den Förderungsrichtlinien festgesetzten Fristen strikt eingehalten werden und empfiehlt gegebenenfalls die Anwendung des § 34 (1) des Wohnbauförderungsgesetzes 1968. Danach kann das Amt der Landesregierung die Erstellung der Endabrechnung auf Kosten des Förderungswerbers an einen befugten Ziviltechniker übertragen, wenn die Endabrechnung innerhalb eines Jahres nacherteilung der Benützungsbewilligung dem Amt der Landesregierung nicht vorgelegt wurde.

#### Instandhaltungsrücklagen

Wie bekannt, dienen diese der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen und erklärt das Wohnungseigentumsgesetz 1975 die Rücklage zum Eigentum der jeweiligen Miteigentümer. Da bei einer gemeinnützigen Bauvereinigung eine mißbräuchliche Verwendung dieser Mittel festgestellt wurde, überprüft der Landesrechnungshof bei allen Bauvereinigungen auch diesen Bereich.

Es konnte festgestellt werden, daß die Bauförderungsgemeinschaft den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend die Instandhaltungsrücklagen für alle Objekte in separaten Sparbüchern angelegt hat. Zu bemängeln ist allerdings, daß diese Rücklage auch zur Abdeckung von Betriebskosten herangezogen wurde.

### Repräsentationskosten

In diesem Bereich war die Bauförderungs-  
gemeinschaft um äußerste Sparsamkeit bemüht.

### Versicherungsabschlüsse und Behandlung der Schadens- fälle

Sämtliche anfallenden Versicherungen wurden mit der Ersten Allgemeinen Versicherungsaktiengesellschaft abgeschlossen. Der Landesrechnungshof vermißt, daß nicht von mehreren Anstalten Angebote eingeholt wurden, um dadurch den wirtschaftlichsten und günstigsten Versicherungsabschluß zu erreichen.

Bezüglich der Abwicklung der Schadensfälle hat eine stichprobenweise Überprüfung ergeben, daß die Geschäftsführung hier äußerst säumig vorgegangen ist. So sind Schadensanzeigen bzw. die Vorlage von Rechnungen oft erst nach über einem Jahr nach Schadenseintritt bzw. Reparatur an die Versicherung erfolgt.

### Skonti

Für den Bereich der Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen besteht bezüglich der Behandlung der Skonti zumindest keine eindeutige Regelung. Nach der derzeit von den ohnbauvereinigungen geübten Praxis wurden bei Errichtung von Mietwohnungen im eigenen Namen durch die Bauvereinigung und bei Errichtung von Eigentumswohnungen Skonti von der Bauvereinigung als Ertrag vereinnahmt. Einige Wohnbauvereinigungen lassen sich jedoch bei der Errichtung



von Eigentumswohnungen im Anwartschaftsvertrag - offensichtlich zur Absicherung - das Recht, Skonti als Ertrag zu vereinnahmen, von den Wohnungswerbern einräumen.

Auf Grund der Liquiditätsschwierigkeiten spielen bei der Bauförderungsgemeinschaft Skonti keine besondere Rolle. Der Landesrechnungshof sieht sich jedoch auch im Rahmen dieser Prüfung veranlaßt, auf die Notwendigkeit einer entsprechenden Regelung im Interesse der Wohnungswerber hinzuweisen. Es wird neuerlich die Meinung vertreten, daß bei der Errichtung von Eigentumswohnungen Skonti den Wohnungswerbern gutzubringen sind.

#### Vermögens- und Kapitallage

Die Vermögens- und Kapitallage ist nach wie vor nicht geordnet und gesichert. Die Überschuldung der Bauvereinigung dürfte nach wie vor rund 1 Mio. S betragen. Die Bilanz 1982 liegt noch nicht vor.

#### Zahlungsbereitschaft

Die Zahlungsbereitschaft kann - wie in den vergangenen Jahren - nur durch Eingehen von Wechselverbindlichkeiten aufrechterhalten werden.

### Tätigkeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Bis zur Statutenänderung im September 1981 war nur ein Vorstand eingerichtet. Es muß festgestellt werden, daß der Vorstand seinen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist. Seit September 1981 ist nunmehr auch ein Aufsichtsrat eingerichtet.

Die Bauförderungsgemeinschaft war insbesondere im letzten Jahr bemüht, die festgestellten Mängel zu beseitigen. So wurden die fehlenden Bilanzen 1979, 1980 und 1981 erstellt und der Aufsichtsbehörde vorgelegt. Auch konnten die großen Rückstände in der Buchhaltung weitgehendst aufgeholt werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß die Bauförderungsgemeinschaft um eine Verbesserung der Situation bemüht ist. Tatsache ist jedoch, daß die Vermögens- und Kapitallage nach wie vor nicht gesichert ist und die Zahlungsfähigkeit nur durch Eingehen von Wechselverbindlichkeiten aufrecht erhalten werden kann.

Am 9.6.1983 fand die Schlußbesprechung im Amtsraum des Landesrechnungshofdirektors mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor

W. Hofrat Dr. Gerold Ortner

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter

W. Hofrat Dr. Egbert Thaller

W. Hofrat Dipl.Ing. Johann Preindl

ORR. Dr. Karl Bekerle

prov.BORev. Ing. Reinhard Just

BR. Dipl.Ing. Horst Sparer

AORev. Othmar Rottenschlager

Von der Rechtsabteilung 14:

Abteilungsvorstand W. Hofrat Dr. Erich Nopp

IRR. Mag. DDr. Gerhard Kapl

Von der Bauförderungsgemeinschaft:

Geschäftsführer Ing. Alois Köberl

Dr. ainer Webern

Ing. Herbert Pongratz

Dr. Jörg Tritthart

Von den Vertretern des Landesrechnungshofs wurde das Ergebnis der Prüfung dargelegt und wurde über die Prüfung diskutiert.

Graz, am 20. Juni 1983

Der Landesrechnungshofdirektor:

Ortner e.h.

F.d. .d.A.