

B E R I C H T

über eine Prüfung bei der gemeinnützigen Wohnbauvereinigung

"Neue Heimat" Gemeinnützige Wohnungs- und  
Siedlungsgenossenschaft in Steiermark,  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
8010 Graz, Wastiangasse 7

über Auftrag des Landesrechnungshofs

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	Tz
1. Auftrag und Vorbemerkungen	4	1-13
2. Rechtliche Grundlagen der Gesellschaft	7	
2.1 Gesetzliche Grundlagen	7	14-16
2.2 Gemeinnützigkeit der Gesellschaft	8	17
2.3 Gesellschaftsvertrag	9	18-68
23.1 Allgemeines	9	19-20
23.2 Aufgaben- und Tätigkeitsbereiche	10	21-34
23.3 Gesellschafter - Stammeinlagen	14	35-55
23.4 Gewinnausschüttungen	18	56-68
3. Verwaltung der Gesellschaft	21	
3.1 Organe der Gesellschaft	21	73-115
31.1 Geschäftsführung	22	73-79
31.2 Aufsichtsrat	24	80-94
31.3 Generalversammlung	28	95-102
31.4 Kosten der Organe	30	103-115
314.1 Geschäftsführung	31	108-112
314.2 Aufsichtsrat	32	113-115
3.2 Sonstige Verwaltung	34	116-145
32.1 Bau- und Betreuungsvertrag mit "Ennstal"	34	118-134
32.2 Für die Gesellschaft tätiges Personal	39	135-145
4. Rechnungswesen	43	
4.1 Gesetzliche Grundlagen	43	146-150
4.2 Organisation des Rechnungswesens	44	151-171
4.3 Mängel des Rechnungswesens	47	172-180
4.4 Bemerkungen zu den Jahresabschlüssen und Geschäftsberichten	49	181-202
5. Stichprobenweise Prüfung verschiedener Geschäftsbereiche	54	
5.1 Grundstückswirtschaft	55	209-231
5.2 Errichtung von Wohnhäusern	74	232-245
5.3 Errichtung von Erwerbshäusern	81	246-254
5.4 Großinstandsetzungen	95	255-270

	Seite	Tz
5.5 Verwaltungsaufwand	110	271-329
55.1 Allgemeines	110	272-288
55.2 Bau- und Betreuungsvertrag "Ennstal"	115	289-308
55.3 Prüfung einzelner Positionen	120	309-329
553.1 Repräsentationskosten	120	310-322
553.2 Werbeaufwand	123	323-329
5.6 Versicherungsabschlüsse	125	330-340
5.7 Verwaltung der Instandhaltungsrücklagen	127	341-351
5.8 Verwaltung der Bauerneuerungsrückstellung	129	356-366
5.9 Wohnungsvergabe bzw. Rücktritte	132	367-375
5.10 Behandlung von Skonti und Rabatten	134	376-378
6. Erfolgssituation der Gesellschaft	135	379-396
7. Vermögens- und Liquiditätssituation	138	
7.1 Vermögens- und Kapitallage	138	398-415
7.2 Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft	143	416-417
8. Zusammenfassung	145	418-435

Beilagenverzeichnis

1. Mitteilung an "Neue Heimat" über den erteilten Prüfungsauftrag
2. Gemeinnützigkeitsbescheid vom 9.1.1981
3. Gesellschaftsvertrag in der Fassung der Generalversammlung vom 28.1.1983
4. Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vom 2.12.1980
5. Dienstzettel für Dr. Franz Huber, Geschäftsführer
6. Dienstzettel für Peter Heller, Geschäftsführer
7. Bau- und Betreuungsvertrag mit "Ennstal" vom 28.7.1972
8. Beanstandungen des Revisionsverbandes für 1975-1978
9. Zusammenfassende Beurteilung des Revisionsverbandes für 1975-1978
10. Beanstandungen des Revisionsverbandes für 1979-1980
11. Zusammenfassende Beurteilung des Revisionsverbandes für 1979-1980
12. Bestätigung BAWAG für Sparbücher Instandhaltungsrücklage
13. Handelsregisterauszug vom 25.8.1982
14. Brief vom 22.4.1983 Wr. Städtische Wechselseitige Versicherungsanstalt betreffend Provisionen
15. Brief vom 22.4.1983 Wr. Städtische Wechselseitige Versicherungsanstalt betreffend Prämien-gestaltung
16. Vollständigkeitserklärung des Geschäftsführers Dr. Huber für den Geschäftsabschluß zum 31.12.1981
17. Liste über Einweisungsrecht für Wohnungen

## 1. AUFTRAG UND VORBEMERKUNGEN

Im Hinblick auf den Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 12. Juli 1982 wurde ich von der Kontrollabteilung beauftragt, bei der

"Neue Heimat" Gemeinnützige Wohnungs- und  
Siedlungsgenossenschaft in Steiermark,  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

mit dem Sitz in 8010 Graz, Wastiangasse 7, eine Prüfung der Tätigkeit vorzunehmen und wurde die zu prüfende Gesellschaft hievon mit Schreiben vom 30. Juli 1982 (Beilage 1) verständigt.

- 2 Der Umfang und Inhalt der Prüfung wurde mit Aktenvermerk vom 28.7.1982 umrissen, wobei mir hinsichtlich der Prüfungstätigkeit vollkommen freie Hand gelassen wurde.
- 3 Nach Ansicht der Kontrollabteilung sollten jedoch nachfolgende Bereiche bei der Prüfung behandelt werden, was im Zuge dieser Prüfung auch erfolgt ist:
  - Rechtliche Grundlage der Gesellschaft
  - Organe
  - Zustand des Rechnungswesens, insbesondere unter Bezug auf die Feststellungen im letzten Kontrollamtsbericht
  - Stichprobenweise Gebarungsprüfung
  - Verwaltungsaufwand bzw. Repräsentationskosten der Gesellschaft
  - Prüfung der Versicherungsabschlüsse unter besonderer Beachtung auf Provisionen
  - Vermögens- und Kapitalanlage
  - Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft
  - Instandhaltungsrücklagen
  - Stichprobenweise Überprüfung der Grundstückskäufe
  - Wohnungsvergabe bzw. Wohnungsrücktritte
  - Behandlung der Skonti und Rabatte
- 4 Die letzte Prüfung der Gesellschaft durch die Kontrollabteilung umfaßte den Zeitraum 1970 bis 1974 und wurde am

27.4.1979 abgeschlossen.

- 5 Zum Zeitpunkt der Auftragserteilung war der Jahresabschluß zum 31.12.1981 gerade in Arbeit und außerdem der Revisionsverband mit der Prüfung der Jahre 1979 und 1980 beschäftigt.
- 6 Es erschien daher zweckmäßig zu sein, mit dem Beginn der Prüfung bis zur Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.1981 zuzuwarten, da sich dieser relativ aktuelle Bilanzstichtag als Ausgangspunkt für die gegenständlichen Prüfung anbot.
- 7 Eine von mir gegenüber den Prüfern des Revisionsverbandes gemachte Anregung, hinsichtlich der Prüfung der Jahre 1979 und 1980 bereichsweise zusammenzuarbeiten, da ohnehin beide Prüfungsaufträge parallel liefen, wurde von diesen kategorisch abgelehnt, so daß ich aus Zweckmäßigkeitsgründen mit der Prüfung erst beginnen konnte, wenn mir die wesentlichen Feststellungen der Prüfung des Revisionsverbandes bekannt waren.
- 8 Die Schlußbesprechung hinsichtlich der Prüfung des Revisionsverbandes der Jahre 1979 und 1980 fand am 4.11.1982 in den Räumen der Gesellschaft statt und wurde mir im Anschluß daran auch der Jahresabschluß zum 31.12.1981 ausgefolgt.
- 9 Im Hinblick auf die durch die Einrichtung des Landesrechnungshofs bevorstehende Auflösung der Kontrollabteilung wurde ich von dem am 19. Oktober 1982 vom Steiermärkischen Landtag zum Landesrechnungshofdirektor gewählten Dr. Ortner vor Prüfungsbeginn beauftragt, die gegenständliche Prüfung im Namen des Landesrechnungshofs durchzuführen. Der gegenständliche Bericht ist daher ein im Auftrag des Landesrechnungshofs erstellter Bericht.

- 10 Die Prüfung fand demnach in der Zeit vom 6.11.1982 bis 25.4.1983 zum Teil in den Räumen der geprüften Gesellschaft als auch in den Kanzleiräumen des Prüfers statt und wirkten neben dem gefertigten Prüfer noch die Revisionsassistenten Roland Morawa, WTBA und Mag.oec. et.jur. Wilhelm Koitz, WTBA beide Dienstnehmer der Wirtschaftstreuhandgesellschaft, der auch der gefertigte Prüfer, Mag. Helmut Grienschgl, beeideter Buchprüfer und Steuerberater, gerichtlich beeideter Buchsachverständiger, angehört, mit.
- 11 Im Zuge der gegenständlichen Prüfung wurde versucht, einerseits ausgehend vom Jahresabschluß zum 31.12.1981 eine Verbindung zum letzten Kontrollamtsbericht bzw. zu jenem Zeitraum herzustellen, der anlässlich der letzten Prüfung durch das Kontrollamt überprüft wurde, andererseits aber auch in einzelnen Bereichen einen aktuellen Stand zum Prüfungszeitpunkt herzustellen.
- 12 Im Hinblick auf den Umfang der Geschäftstätigkeit einer Wohnbaugesellschaft und den für die Prüfung in Aussicht genommenen Zeitaufwand, konnte sich die Prüfung selbstverständlich nur auf Stichproben beschränken, die letztlich zu einem aktuellen Gesamteindruck führen sollten.
- 13 Es kann daher im Rahmen einer derartigen Prüfung nicht erwartet werden, daß sämtliche, und seien es auch gravierende Mängel, festgestellt werden, vor allem aber auch solche, die in der Vergangenheit verursacht wurden und keine Folgewirkung auf den Stichtag 31.12.1981 mehr haben.

## 2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

Im Sinne des Kontrollamtsauftrages werden nachfolgend die auf die Tätigkeit der geprüften Gesellschaft bezughabenden rechtlichen Grundlagen wie folgt dargestellt:

### 2.1 Gesetzliche Grundlagen

- 14 Bei der geprüften Gesellschaft handelt es sich um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, für die das Gesetz vom 6.3.1906 RGBL 58 in der Fassung des Bundesgesetzes vom 2. Juli 1980 maßgeblich ist.
- 15 Im Hinblick auf die Gemeinnützigkeit der Gesellschaft ist noch das Bundesgesetz vom 8.3.1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz - WGG) anzuwenden.
- 16 Hinsichtlich der Gebarung dieser gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften finden sich noch Bestimmungen in
- der Verordnung des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 12. Dezember 1979 zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsgebarung gemeinnütziger Bauvereinigungen (Gebarungsrichtlinienverordnung)
  - Verordnung des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 12. Dezember 1979 über die Berechnung des Entgeltes (Preis) für die Überlassung von Räumlichkeiten und Liegenschaften durch gemeinnützige Bauvereinigungen (Entgeltsrichtlinienverordnung)
  - Verordnung des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 12. Dezember 1979 über Richtlinien für die Prüfung gemeinnütziger Bauvereinigungen (Prüfungsrichtlinienverordnung)
  - Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz - WGG) vom 29. Februar 1940 in der Fassung des Bundesgesetzes vom 8. März 1979 bzw. des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz - MRG, V Hauptstück, ab 1.1.1982).
  - Wohnungseigentumsgesetz 1975 i.d.F. v. 16.12.1982  
BGBL 654/1982

## 2.2 Gemeinnützigkeit der Gesellschaft

- 17 Die Gemeinnützigkeit wurde der Gesellschaft mit Bescheid des Reichsstadthalters in der Steiermark vom 24.12.1940, Zl. Si 340 WGG 22/8-40 zuerkannt und aufgrund der Änderung und Neufassung des Gesellschaftsvertrages mit Generalversammlung vom 25.11.1980 mit Bescheid des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Rechtsabteilung 14, GZ: 14-82 G 7/104-1981 vom 9.1.1981 gemäß § 38 (2) WGG 1979 neuerlich bestätigt (Beilage 2).

## 2.3 Gesellschaftsvertrag

18 Der Gesellschaftsvertrag wurde mehrmals geändert, letztmals mit Generalversammlung vom 28.1.1983.

### 23.1 Allgemeines

19 Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 16.3.1940 unter den Firmenwortlaut "Neue Heimat" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft in Steiermark, Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet, der zwischenzeitig des öfteren wie folgt abgeändert wurde:

15.6.1961: Änderung der §§ 4, 7, 9, 12, 19, 21 und 22

10.4.1967: ergänzt durch einen Beschluß der Generalversammlung vom

20.12.1967: Verschiedene Änderungen und Neufassung

19.6.1968: Aufstockung des Stammkapitals von S 2 Mio auf S 10 Mio durch teilweise Auflösung der Umstellungsrücklage im Sinne des Kapitalberichtigungsgesetzes vom 19.5.1967.

22.9.1970: Änderung des § 13 hinsichtlich des Bilanzerstellungstages (vom 31.3. auf 30.6. jeden Jahres)

22.6.1971: Änderung § 3

21.7.1972: Änderung des § 3; diese Änderung wurde dem Handelsregister nicht angezeigt.

8.11.1979: Änderung § 10 (4) betreffend Geschäftsordnung des Aufsichtsrates

25.11.1980: Änderung unter Neufassung des Gesellschaftsvertrages

20 Von der Gesellschaft wurde auf Basis der Neufassung vom 25.11.1980 und der Generalversammlung vom 28.1.1983 ein zusammengefaßter Gesellschaftsvertrag erstellt (Beilage 3).

### 23.2 Aufgaben- und Tätigkeitsbereiche

- 21 Gemäß § 1 (2) WGG haben Bauvereinigungen, die aufgrund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt werden, ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesen zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen. Auf gemeinnützige Bauvereinigungen finden die Bestimmungen der Gewerbeordnung keine Anwendung.
- 22 Die nach diesem Bundesgesetz als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigungen gelten gemäß § 1 (3) WGG insoweit als gemeinnützig im Sinne der §§ 34 ff. BAO, als sie
1. Geschäfte der in § 7 Abs. 1-3 WGG bezeichneten Art tätigen, wobei diese Geschäfte wie ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb nach § 45 (2) der BAO zu behandeln sind oder
  2. außerhalb der unter Ziffer 1. fallenden Geschäfte Kapitalvermögen verzinslich anlegen oder unbewegliches Vermögen vermieten, verpachten oder in sonstige Nutzung geben.

### 232.1 Gesetzlich möglicher Aufgaben- und Tätigkeitsbereich

- 23 Gemäß § 7 (1) WGG hat sich die Bauvereinigung nach ihrem Gesellschaftsvertrag und tatsächlich mit der Errichtung und Verwaltung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m<sup>2</sup> mit normaler Ausstattung, von Eigenheimen mit höchstens zwei Wohnungen dieser Art und von Heimen im eigenen Namen im Inland zu befassen und ihr Eigenkapital vornehmlich für diesen Zweck einzusetzen.

### Verwaltung

- 24 Die Verwaltungstätigkeit schließt gemäß § 7 (1) WGG die Instandhaltung und Instandsetzung samt der Einrichtung von Hauswerkstätten zur Durchführung laufender kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Umfang des nötigen

Bedarfs sowie die Verbesserung mitein.

- 25 Gemäß § 7 (2) WGG erstreckt sich die Verwaltung auch auf Wohnhäuser, Eigenheime, Wohn-, Geschäfts- und Büroräume, Gemeinschaftseinrichtungen, Einstellplätze (Garagen), Abstellplätze oder Heime, welche von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, einer Gebietskörperschaft oder einem Unternehmen, das mindestens zu 50 % im Eigentum einer Gebietskörperschaft steht, errichtet oder erworben wurden.

#### Errichtung von Bauten

- 26 Gemäß § 7 (3) WGG hat die Bauvereinigung überwiegend die Errichtung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m<sup>2</sup> mit normaler Ausstattung, von Eigenheimen mit höchstens zwei Wohnungen dieser Art und von Heimen im eigenen Namen im Inland zu befassen.
- 27 Neben diesen Geschäften darf die Bauvereinigung nachfolgende Geschäfte im Inland ohne gesonderte Zustimmung der Landesregierung - andere im Rahmen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung notwendig werdende Geschäfte bedürfen gemäß § 7 (4) WGG der Zustimmung der Landesregierung - betreiben:
- § 7 (3) 1: Die Errichtung von Wohnungen und Eigenheimen im Sinne des Absatz 1. sowie von Heimen im fremden Namen;
  - § 7 (3) 2: Die Errichtung von Geschäftsräumen im eigenen oder fremden Namen im Zuge der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen oder Heimen, sofern die Nutzfläche (§ 16) aller Geschäftsräume eines Bauvorhabens ein Drittel der Gesamtnutzfläche nicht übersteigt oder, falls ein dieses Maß übersteigender Anteil an Geschäftsräumen baubehördlich vorgeschrieben ist, die Nutzflächen der Wohnungen überwiegen;
  - § 7 (3) 3: Die Errichtung von Einstellplätzen (Garagen) oder Abstellplätzen im eigenen oder fremden Namen, soweit sie überwiegend zur Befriedigung des Bedarfs der Benutzer von Eigentumswohnungen oder Eigenheimen dienen.

Sonstige nicht-genehmigungspflichtige Tätigkeiten

- 28 - § 7 (3) 4: Die Errichtung, Erwerbung oder den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen, die den Bewohnern der von der Bauvereinigung errichteten oder verwaltenden Wohnungen dienen, einschließlich der von der Bauvereinigung zur Verwaltung benötigten Räumlichkeiten sowie die Errichtung und Erwerbung von Gemeinschaftseinrichtungen zur Befriedigung des Bedarfs der Wohnbevölkerung, soweit der Betrieb dieser Einrichtungen nicht den Bestimmungen der Gewerbeordnung 1973 unterliegt;
- § 7 (3) 5: Die Übernahme von Assanierungen und Aufgaben nach dem Stadterneuerungsgesetz
  - § 7 (3) 6: Alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Erwerbung, Finanzierung und Überlassung ihrer Bauten und Anlagen in dem üblichen Rahmen ordnungsgemäßer Wohnungswirtschaft zusammenhängen, insbesondere den Erwerb, die Belastung und Übertragung von Grundstücken und Baurechten oder die Einräumung des Wohnungseigentums und die Aufnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen;
  - § 7 (3) 7: Die Entgegennahme von Geldern von Genossenschaftlern, Gesellschaftern und Aktionären auch in Form von Darlehen, Einlagen und dergleichen;
  - § 7 (3) 8: Der Erwerb von Baustoffen und Ausstattungsgegenständen, die zur Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen und Geschäftsräumen im Sinne der vorhergehenden Bestimmungen oder zur Instandhaltung, Instandsetzung und Verbesserung von verwalteten Baulichkeiten bestimmt sind;
  - § 7 (3) 9: Die Beteiligung an gemeinnützigen Bauvereinigungen sowie die Mitgliedschaft bei Vereinigungen, deren Tätigkeit auf die Förderung des Wohnungs- und Siedlungswesens gerichtet ist;
  - § 7 (3) 10: Die Beteiligung an Kreditunternehmungen in der Rechtsform der Genossenschaft mit beschränkter Haftung, soweit sie im gegebenen Falle zur Kreditbeschaffung für die Bauvereinigung erforderlich ist, sowie die Beteiligung an Bausparkassen und den Abschluß von Bausparverträgen als Bausparer;
  - § 7 (3) 11): Die Einrichtung von Stellen, die sich unentgeltlich mit Auskunftserteilung über Bauvorhaben und über bestehende Bauten gemeinnütziger Bauvereinigungen und mit der Information von Wohnungssuchenden und Wohnungsinhabern (Mitgliedern) über rechtliche, technische und finanzielle Belange befassen.

Zustimmungsbedürftige Geschäfte

- 29 Gemäß § 7 (4) WGG bedürfen andere im Rahmen ordnungsgemäßer

Wirtschaftsführung notwendig werdender Geschäfte einer Bauvereinigung als die vorgenannten der Zustimmung der Landesregierung.

#### 232.2 Aufgaben- und Tätigkeitsbereich der Gesellschaft

- 30 Aufgrund des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 25.11.1980 2. Punkt, ist Gegenstand und Zweck des Unternehmens
- die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen
  - die Schaffung von Wohnungseigentum
  - die Dienstleistung im Datenverkehr für andere gemeinnützige Bauvereinigungen.
- 31 Nach der weiteren Bestimmung des Punkt 2. des Gesellschaftsvertrages umfaßt die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft das gesamte Bundesgebiet und dürfen vom Unternehmen nur die im § 7 WGG bezeichneten Geschäfte betrieben werden.
- 32 Nachdem die Gesellschaft den Gegenstand und Zweck ihrer Betätigung im Gesellschaftsvertrag relativ eng umrissen hat und die im Absatz 2 des 2. Punktes des Gesellschaftsvertrages normierte Einschränkung, daß nur die im § 7 WGG bezeichneten Geschäfte betrieben werden dürfen, lediglich als Einschränkung zum Gegenstand und Zweck der Gesellschaft gesehen werden kann, erscheint es fraglich, ob die Gesellschaft die in § 7 (3) Zif. 2-11 angeführten nicht zustimmungsbedürftigen Geschäfte überhaupt betreiben darf.
- 33 Tatsächlich werden jedoch sowohl Einstellplätze, Garagen, Abstellplätze oder auch Geschäftsräumlichkeiten errichtet.
- 34 Im wesentlichen jedoch beschäftigt sich die Gesellschaft mit ihrem Unternehmensgegenstand der Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und im fremden Namen sowie mit der Schaffung von Wohnungseigentum.

### 23.3 Gesellschafter - Stammeinlagen

- 35 Gemäß § 26 GmbH-Gesetz sind die Geschäftsführer verpflichtet, ein Verzeichnis der Gesellschafter (Anteilbuch) zu führen, in welchem Namen, Beruf, Wohnsitz jedes Gesellschafters sowie der Betrag der von ihm übernommenen Stammeinlage und der hierauf geleisteten Einzahlung einzutragen sind.
- 36 In der geprüften Gesellschaft liegt zwar ein Anteilsbuch auf, dies dürfte jedoch von der derzeitigen Geschäftsführung erst angelegt worden sein, da dieses Anteilsbuch für alle Eintragungen, von denen die älteste aus 1967 stammt, die gleiche Handschrift tragen.
- 37 Des weiteren ist in diesem Anteilbuch als einziger Gesellschafter in der Zeit vor 11.4.1967 die Republik Österreich genannt, was aus zwei Gründen nicht möglich ist, da einerseits eine Gesellschaft nur von zwei Gesellschaftern gegründet werden kann und darüberhinaus zum Zeitpunkt der Gründung der Gesellschaft im Jahr 1940 die Republik Österreich in der Form nicht existent war.
- 38 Ein weiterer Mangel in der Führung des Anteilsbuches ist darin zu sehen, daß die aufgrund des notariellen Angebotes auf Abtretung von S 3 Mio Stammanteilen von der Wohnbauvereinigung der Privatangestellten an die Ennstal vom 10.7.1980, die mit notarieller Annahmeerklärung vom 24.9.1980 wirksam wurde, bereits als per 1.7.1980 wirksam in das Anteilsbuch eingetragen wurde.
- 39 Im § 9 lit. b WGG 1940 wird bestimmt, daß bei Auflösung des Wohnungsunternehmens und bei Ausscheiden eines Gesellschafters dieser nicht mehr als die eingezahlten Einlagen zurückerhalten darf.
- 40 Eine sinngemäße Bestimmung findet sich auch im § 10 (2) WGG

1979, wonach Mitglieder einer Bauvereinigung im Falle ihres Ausscheidens nicht mehr als die eingezahlten Einlagen und ihren Anteil am verteilbaren Gewinn erhalten dürfen.

41 Im Jahr 1968 hat die Gesellschaft von der Möglichkeit des Kapitalberichtigungsgesetzes Gebrauch gemacht und ihr Stammkapital von S 2 Mio um S 8 Mio aus der Umstellungsrücklage nach dem SEB-Gesetz, daß heißt aus Mitteln der Gesellschaft, auf S 10 Mio aufgestockt.

42 Dies bedeutet, daß der Nominalwert der Stammanteile um 400 % aufgestockt wurde, das eingezahlte Stammkapital aber nach wie vor S 2 Mio betrug, also 20 % des neuen Stammkapitals bzw. der aufgestockten Stammanteile.

43 Somit dürfte im Sinne der vorhin zitierten Bestimmungen der Abtretungspreis für Anteile nach der durchgeführten Aufstockung maximal 20 % des nunmehrigen Nominales betragen.

44 Tatsächlich aber wurde zu nachfolgenden Werten abgetreten und somit den Gesellschaftern ein ungesetzmäßiger Vorteil zugewendet. (Vgl. auch Tz 51 ff)

45 Wohnbauvereinigung für Privatangestellte gemeinnützige GmbH

	<u>Abtretungsvertrag v. 17.5.72</u>	<u>Abtretungsvertrag v. 24.9.80</u>
Abgetretenes Nominale	6.000.000,--	3.000.000,--
Erlaubter Abtretungspreis	1.200.000,--	600.000,--
Tatsächlicher Abtretungspreis	<u>6.000.000,--</u>	<u>2.200.000,--</u>
unerlaubter Vermögensvorteil	4.800.000,--	1.600.000,--
46 Ungerechtfertigter Vermögensvorteil insgesamt		S 6.400.000,--

47 ÖGB, Gewerkschaft der Privatangestellten

Abgetretenes Nominale lt. Abtretungs- vertrag vom 25.11.1980	1.000.000,--
zulässiger Abtretungspreis	200.000,--
Tatsächlich erhaltener Abtretungspreis	<u>733.000,--</u>
48 ungerechtfertigter Vermögensvorteil	533.000,--

49 Ab 1967 scheinen jedoch die Eintragungen vollständig zu sein, so daß ab 11.4.1967 nachfolgende Gesellschafter zu verzeichnen sind:

50	Wohnbauvereini- gung f. Privat- ang. gem.n. GmbH, Wien	ÖGB, Gewerk- schaft d. Privatangest.	"Ennstal"	Gemeinn. Wohn- u. Siedl. Gen. Neunkirchen
Stand 11.4.1967	1.800.000,--	200.000,--		
Kap. Aufst. n. Kap. Ber. G.	<u>7.200.000,--</u>	<u>800.000,--</u>		
Stand 11.9.1968	9.000.000,--	1.000.000,--		
51 Abtretung lt. Not. A. v. 17.5.1972 (Abtretungs- preis)	-6.000.000,-- (6.000.000,--)		+6.000.000,--	
Stand 17.5.1972	3.000.000,--	1.000.000,--	6.000.000,--	
52 Abtretung lt. Not. A. v. 24.9.1980 (Abtretungs- preis)	-3.000.000,-- (2.200.000,--)		+3.000.000,--	
Stand 24.9.1980		1.000.000,--	9.000.000,--	
53 Abtretung lt. Not. A. v. 25.11.1980 (Abtretungs- preis)		-1.000.000,-- (733.000,--)	+ 500.000,--	+500.000,--
54 Stand 25.11.1980			<u>9.500.000,--</u>	<u>500.000,--</u>

55 Stammkapital

bis 11.9.1968	S 2.000.000,--
ab 11.9.1968 durch Kapitalaufstockung nach dem Kapitalberichtigungsgesetz	S 10.000.000,--

#### 23.4 Gewinnausschüttungen

56 Gemäß § 9 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes von 1940 dürfen Gesellschafter von Wohnungsunternehmen bei der Verteilung des Reingewinnes höchstens jährlich 4 % ihrer eingezahlten Kapitaleinlagen erhalten, soweit vom Bundesministerium für Bauten und Technik kein anderer Prozentsatz bestimmt wird. In lit. b des § 9 WGG 1940 wird bestimmt, daß bei Auflösung des Wohnungsunternehmens und bei Ausscheiden eines Gesellschafters dieser nicht mehr als die eingezahlten Einlagen zurückerhalten darf.

57 Eine sinngemäße Bestimmung findet sich auch im WGG 1979, wo in § 10 (1) bestimmt wird, daß vom jährlichen Reingewinn insgesamt nur ein Betrag ausgeschüttet werden darf, der, bezogen auf die Summe des eingezahlten Stammkapitals den Eckzinssatz gemäß § 20 KWG um nicht mehr als 1 % übersteigt.

58 Dieser Eckzinssatz betrug bis 31.3.1980 4 %, vom 1.4.1980 bis 31.12.1982 5 % und seit 1.1.1983 4,5 %.

In diesem Sinne werden nachfolgende Gewinnausschüttungen vom  
59 eingezahlten Kapital in Höhe von S 2 Mio beschlossen:

1974	4 % von 2 Mio	S 80.000,--
1975	"	S 80.000,--
1976	"	S 80.000,--
1977	"	S 80.000,--
1978		
1979		
1980		
1981	6 % von 2 Mio	S 120.000,--

60 Diese Gewinnausschüttungsbeschlüsse erscheinen jedoch insoweit bedenklich, als das Geschäftsjahr 1978 insgesamt einen Abgang in der außerordentlichen Gebarung von rd S 11 Mio (Tz 391)

verzeichnet, der im wesentlichen auch aus nachgeholten Wertberichtigungen zu Aktivposten der Vorjahre resultiert.

- 61 Nach Abzug des Gewinnes aus der laufenden Gebarung für 1978 (rd S 4 Mio) verbleibt für das Geschäftsjahr 1978 immer noch ein ausgewiesener Reinverlust von rd S 7,4 Mio, der für sich allein bereits sämtliche Gewinne der drei vorhergehenden Jahren absorbiert.
- 62 Wären daher die erforderlichen Wertberichtigungen periodengerecht den einzelnen Vorjahren bei einer ordnungsgemäßen Bilanzierung bzw. Vermögensaufstellung durch die Geschäftsführer zugeordnet worden, hätte es für diese Geschäftsjahre kaum eine Gewinnausschüttung geben können.
- 63 Es erscheint somit fraglich, wo im Sinne des Grundsatzes der Vermögensbildung bei gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften für diese Jahre eine Gewinnausschüttung angebracht erscheint (vgl. Anmerkung 1 zu § 10 Kommentar zum WGG).
- 64 § 10 (3) WGG 1979 sieht des weiteren vor, daß im Falle der Auflösung der Bauvereinigung deren Mitglieder nicht mehr als die von Ihnen eingezahlten Einlagen und ihren Anteil am verteilbaren Gewinn erhalten dürfen.
- 65 Gemäß Absatz 2 dieser Vereinbarung dürfen Mitglieder (bzw. auch Gesellschafter einer Ges.m.b.H.) einer Bauvereinigung im Falle ihres Ausscheidens nicht mehr als die eingezahlten Einlagen und ihren Anteil am verteilbaren Gewinn erhalten.
- 66 Gemäß Absatz 4 dieser Bestimmung gelten Beträge nicht als eingezahlt, die aus einer Kapitalberichtigung (Kapitalberichtigungsgesetz 1967) stammen.
- 67 Wie bereits unter 23.3 (Gesellschafter und deren Stammeinlage) ausgeführt wurde, haben die Wohnbauvereinigung für

Privatangestellte gemeinnützige GmbH und die Gewerkschaft der Privatangestellten ihre Anteile zum Teil mit 400 % über den erlaubten Abtretungspreis abgetreten und hiebei ungerechtfertigte Vermögensvorteile bzw. Gewinnausschüttungen in Höhe von S 6.400.000,-- bzw. S 533.000,-- erlangt.

68 Diese Vorgangsweise widerspricht nicht nur dem Grundsatz der Vermögensbildung in der Bauvereinigung sondern widerspricht auch den vorhingenannten gesetzlichen Bestimmungen.

### 3. VERWALTUNG DER GESELLSCHAFT

- 69 Die Verwaltung der Gesellschaft erfolgt durch deren im nachfolgenden beschriebenen Organe sowie im Rahmen des mit der "Ennstal" abgeschlossenen Bau- und Betreuungsvertrages (Pkt. 32.1).
- 70 Gemäß § 22 (1) WGG müssen Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.
- 71 Gemäß § 24 WGG dürfen u.a. im Vorstand, im Aufsichtsrat, als Geschäftsführer, Prokuristen oder Handlungsbevollmächtigte der Bauvereinigung nur Personen tätig sein, bei denen keine Tatsachen vorliegen, die Zweifel an ihrer geschäftlichen Zuverlässigkeit rechtfertigen.
- 72 Des weiteren dürfen im Sinne des § 24 WGG mit der Geschäftsführung nur Personen betraut werden, die nach ihrer Ausbildung oder ihrer beruflichen Tätigkeit Gewähr für eine ordnungsgemäße Geschäftsführung bieten.

#### 3.1 Organe der Gesellschaft

Aufgrund der Rechtsform der Gesellschaft und den Bestimmungen des WGG wirken als Organe der Gesellschaft

- die Geschäftsführung
- der Aufsichtsrat
- die Generalversammlung

31.1 Geschäftsführung

- 73 Im Prüfungszeitraum waren nachfolgende Geschäftsführer für die Gesellschaft tätig, die jedoch von der "Ennstal" im Rahmen des Bau- und Betreuungsvertrages entlohnt wurden. Mit Ausnahme des Geschäftsführers Dr. Franz Huber bekleideten alle gleichzeitig entweder die Funktion eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes bei der "Ennstal".
- 74 Die Vertretungsbefugnis der Geschäftsführer wurde derart geregelt, daß, wenn zwei oder mehrere Geschäftsführer bestellt sind, die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer und einen Prokuristen gemeinsam vertreten wird.

75

	1974	75	76	77	78	79	80	81	82
NR. Fred Haberl (21.7.1972-25.11.1980)									
NR. Ing. Franz Willinger (11.4.1967-24.7.1980)									
Dir. Peter Heller (ab 25.11.1980)									
Dr. Franz Huber (ab 1.10.1980)									

- 76 Wie aus den Feststellungen dieses Berichtes hervorgeht, ist die Geschäftsführung bis 1980 ihren Verpflichtungen im Sinne einer ordnungsgemäßen Gebarung keinesfalls nachgekommen, so daß es an der Zeit war, daß die Gesellschaft Ende 1980 neue Geschäftsführer in der Person des Herrn Peter Heller, der gleichzeitig auch eine Funktion bei der "Ennstal" ausübt und des Herrn Dr. Franz Huber, bestellte.
- 77 Letztgenannter, der als Geschäftsführer seit 1.10.1980 fungiert, hat nach Ansicht des gefertigten Prüfers größten

Anteil daran, daß die Gesellschaft wieder zu geordneten Verhältnissen sowohl hinsichtlich der Gebarung als auch in der Erfüllung anderer gesetzlicher Bestimmungen gekommen ist.

78 Die seinerzeitigen Geschäftsführer verantworten sich hinsichtlich ihrer mangelhaften Geschäftsführung damit, daß sie kaum Zeit gehabt hätten, die Geschäfte zu führen und daher den jeweiligen Geschäftsstellenleitern zu sehr vertraut hätten.

79 Diese Verantwortung kann jedoch in keinem Fall akzeptiert werden, da gerade die Geschäftsführer als Organ der Gesellschaft für deren Geschicke in erster Linie verantwortlich sind.

### 31.2 Aufsichtsrat

- 80 Gemäß § 12 WGG 1979 müssen gemeinnützige Bauvereinigungen, sofern nicht schon in anderen Rechtsvorschriften die Einrichtung eines Aufsichtsrates vorgesehen ist, einen aus mindestens drei Mitglieder bestehenden Aufsichtsrat haben.
- 81 Für die Zeit vor Wirksamwerden des WGG 1979 sah auch die Durchführungsverordnung zum WGG 1940 im § 1 vor, daß Wohnungsunternehmen einen Aufsichtsrat oder ein anderes Organ haben müssen, daß im wesentlichen die Rechte und Pflichten eines Aufsichtsrates hat (Aufsichtsorgan).
- 82 Diesen Bestimmungen hat das geprüfte Unternehmen Rechnung getragen und im Gesellschaftsvertrag in der jeweiligen Fassung obligatorisch einen Aufsichtsrat vorgesehen.
- 83 Aufgrund der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ist der Aufsichtsrat einschließlich seines Vorsitzenden ehrenamtlich tätig.
- 84 Die Bestimmungen über die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates finden sich in den Punkten 9. - 11. des Gesellschaftsvertrages.
- 85 Mit Beschluß des Aufsichtsrates hat sich dieser am 2.12.1980 eine neue Geschäftsordnung in Form einer Geschäftsanweisung für den Aufsichtsrat (Beilage 4) gegeben.
- 86 Nach dieser und auch nach der bisherigen Geschäftsordnung hat der Aufsichtsrat u.a. mindestens vierteljährlich Sitzungen abzuhalten.
- 87 Der Aufsichtsrat ist in den einzelnen Jahren wie folgt zusammengetreten:







### 31.3 Generalversammlung

95 Die Aufgaben der Generalversammlung werden in §§ 34 ff GmbH-Gesetz und in den Punkten 12-16 des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 25.11.1980 geregelt.

96 Aufgrund des Inhaltsverzeichnisses des Protokollbuches fand vor dem Berichtszeitraum die letzte Generalversammlung am 5.11.1973 statt.

97 Danach wurden folgende Generalversammlungen abgehalten:

3. Ord. GV	18.04.1977
4. Ord. GV	15.01.1979
5. Ord. GV	15.01.1979
6. Ord. GV	08.11.1979
7. Ord. GV	08.11.1979
8. Ord. GV	26.03.1980
A.o. GV	25.11.1980
9. Ord. GV	26.03.1981
10. Ord. GV	17.09.1981
11. Ord. GV	27.03.1982
12. Ord. GV	22.10.1982
13. Ord. GV	28.01.1983

98 Bei den Generalversammlungen wurden vornehmlich die Jahresabschlüsse genehmigt, die Gewinnverteilung entsprechend den Vorschlägen der Geschäftsführung angenommen, der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat die Entlastung erteilt sowie verschiedentlich Aufsichtsratsmitglieder neu bestellt oder der Gesellschaftsvertrag geändert.

99 Wie dies noch unter Punkt 4.4 dieses Berichtes zu den Jahresabschlüssen zu bemerken sein wird, wurden von der Generalversammlung jeweils die vorgelegten Jahresabschlüsse festgestellt, obwohl gemäß § 28 (2) WGG bei Bauvereinigung in

der Rechtsform einer Gesellschaft m.b.H. vor Feststellung des Jahresabschlusses alljährlich eine Prüfung vom Revisionsverband durchzuführen ist, in die die Buchführung und der Geschäftsbericht einzubeziehen und der Jahresabschluß mit einem Bestätigungsvermerk zu versehen ist.

- 100 Nach dieser gesetzlichen Bestimmung ist ein Jahresabschluß, für den keine Prüfung stattgefunden hat, trotz Feststellung durch die Generalversammlung rechtsunwirksam.
- 101 Somit erscheinen im Sinne dieser gesetzlichen Bestimmung die bisher erstellten Jahresabschlüsse als rechtlich nicht festgestellt.
- 102 Wie aus der vorhin dargelegten Aufstellung über die abgehaltenen Generalversammlungen ersichtlich ist, wurden in den Jahren 1974 - 1976 und 1978 überhaupt keine Generalversammlungen abgehalten; dies ist darauf zurückzuführen, daß die betreffenden Jahresabschlüsse bei weitem nicht rechtzeitig für eine Beschlußfassung fertiggestellt wurden.

31.4 Kosten der Organe

103 In den Büchern der geprüften Gesellschaft wurden für die Jahre 1975 bis 1981 für die Organe der Gesellschaft nachfolgende Aufwendungen geltend gemacht:

104	Geschäftsführung	Aufsichtsrat	Generalversammlung	zusammen
1975	144.846,--	10.516,80	-,--	155.362,80
76	- --	14.490,52	1.059,53	15.550,05
77	3.600,--	5.983,--	5.634,66	15.217,66
78	-,--	15.629,11	-,--	15.629,11
79	156,19	53.460,91	2.488,36	56.105,46
80	-,--	31.910,74	9.788,27	41.699,01
81	24,64	23.235,92	35.349,77	58.610,33

105 Aufgrund des Bau- und Beutreuungsvertrages mit der "Ennstal" wurden verschiedene Kosten von Seiten der "Ennstal" überhaupt nicht in Rechnung gestellt, so beispielsweise die Geschäftsführerbezüge der Jahre 1976 bis 1981; des weiteren wurden im Jahr 1979 einzelne geringfügige Bewirtungskosten der Organe zur Gänze von der Ennstal getragen, im Jahr 1981 wurden Teile dieser Aufwendungen im Verhältnis 15 % Neue Heimat und 85 % "Ennstal" aufgeteilt, also in jenem Verhältnis, als die eingehobenen Verwaltungsgebühren aufgeteilt werden.

106 Die ausgewiesenen Kosten für die Generalversammlung betreffen zum weitaus überwiegenden Teil Gebühren und Notariatskosten und zu einem geringen Anteil Bewirtungen.

107 Soweit Aufsichtsratsmitglieder an Generalversammlungen teilnahmen, erhielten sie dafür ein Sitzungsgeld von je S 300,-- sowie den Ersatz ihrer Fahrtkosten.

#### 314.1 Geschäftsführung

- 108 Die Kosten der Geschäftsführer wurden ab dem Jahr 1975 zur Gänze von der "Ennstal" im Rahmen des Bau- und Betreuungsvertrages mit der geprüften Gesellschaft getragen.
- 109 Im Jahr 1975 sind unter den Kosten für Geschäftsführung noch Pensionszahlungen an die ehemaligen Geschäftsführer Dr. Löschnig und Reich in Höhe von S 144.846,-- enthalten, die ab 1976 in der sonstigen Gebarung über die ab diesem Jahr gebildete Pensionsrückstellung geführt wurden.
- 110 Die übrigen ausgewiesenen Kosten für die Geschäftsführung betreffen anteilige Bewirtungskosten anlässlich von Geschäftsführersitzungen bzw. im Jahr 1977 die Kosten eines Seminars bei der ÖAF.
- 111 Eine wesentliche Belastung aus der seinerzeitigen Geschäftsführung ergibt sich aus den Pensionsverträgen mit den bereits genannten ehemaligen Geschäftsführern Dr. Löschnig und Reich, die sich in den Jahren 1976 bis 1981 in der sonstigen Gebarung der Gesellschaft (vgl. Tz 393) durch die Bildung und Anpassung von Pensionsrückstellungen mit S 2.249.000,-- zulasten der Gesellschaft niedergeschlagen haben.
- 112 Für die derzeitigen Geschäftsführer Dr. Franz Huber und Peter Heller bestehen nach Auskunft des Herrn Dr. Franz Huber keine schriftlichen Dienstverträge und konnten Dienstzettel mit der "Ennstal" aus dem Jahr 1982 vorgelegt werden (Beilage 5,6), denen zufolge Dr. Franz Huber ab 1.10.1982 ein Monatsbruttogehalt von S 41.561,-- und Dir. Peter Heller ab 1.4.1982 ein Monatsbruttogehalt von S 47.337,-- beziehen.

314.2 Aufsichtsrat

	1980	1981
Sitzungsgelder	15.000,--	11.700,--
Fahrtkostenersatz einschli Taggelder und Nächtigungen	13.569,39	6.084,94
Bewirtungen bei Sitzungen	3.341,35	1.690,87
Fahrt Ehrenhausen anläßlic burtstages von Komm.R. Kopf (AR-Vorsitzender)	-,---,--	1.220,83
AR-Abgabe		<u>5.014,23</u>
zusammen	31.910,74	25.710,87
davon von "Ennstal" getrag		<u>2.474,95</u>
113 verbleibt	31.910,74	23.235,92
Sitzungsgeld für Generalve	<u>2.100,--</u>	
zusammen	<u>34.010,74</u>	<u>23.235,92</u>

114 Gemäß § 2 (2) Gebarungsrat  
Aufsichtsrates, die, wie i  
lich tätig sind, neben den  
gewährt werden, daß S 700,

115 Im gegenständlichen Fall w  
neben dem Auslagenersatz f  
gungen Sitzungsgelder in t  
schließlich der Sitzungen  
an Generalversammlungen au

Zum Teil werden die Mitgli  
lichen Rahmen mit Erfrisch  
und erfolgte nur vereinzelt  
vornehmlich in den Jahren

### 3.2 Sonstige Verwaltung

- 116 Neben der Verwaltung der Gesellschaft als solcher durch deren Organe wird der gesamte Geschäftsbetrieb im Tätigkeitsbereich der Gesellschaft aufgrund des Bau- und Betreuungsvertrages vom 28.7.1972 von der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Ennstal" registrierte Genossenschaft m.b.H., Liezen, abgewickelt.
- 117 Es werden daher im nachfolgenden sowohl die rechtlichen Grundlagen dieses Vertrages als auch das für die neue Heimat tätige Personal der "Ennstal" behandelt bzw. dargestellt.

#### 32.1 Bau- und Betreuungsvertrag mit "Ennstal"

- 118 Am 28.7.1972 wurde zwischen der neuen Heimat und der Siedlungsgenossenschaft "Ennstal" ein Bau- und Betreuungsvertrag nachfolgenden Inhalts abgeschlossen (Beilage 7):
1. Planung und Durchführung von Bauvorhaben.  
Die Siedlungsgenossenschaft "Ennstal" wird für sämtliche Bauvorhaben, die von der "Neuen Heimat" durchgeführt werden, alle Vorbereitungsarbeiten, wie z.B. Grundbeschaffung, Planung, Erwirkung baubehördlicher Genehmigungen, Einreichung um Förderung bei der Landesregierung etc. durchführen, ebenso wird nach Baufertigstellung die Endabrechnung erstellt. Etwaige von der "Neuen Heimat" bereits geleisteten Vorarbeiten können von der "Ennstal" übernommen werden.
  2. Die Durchführung der Bauvorhaben wird von der "Ennstal" überwacht und sämtliche damit in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten werden besorgt. Nach Auslaufen des derzeit noch gültigen Vertrages mit dem planenden Architekten wird die Vergabe der Planung ebenfalls von der "Ennstal" durchgeführt.
  3. Die "Ennstal" wird in den Räumen der "Neuen Heimat" eine Geschäftsstelle in Graz einrichten. Die derzeitigen Angestellten der "Neuen Heimat" werden in das Dienstverhältnis der "Ennstal" übernommen, jedoch in der Geschäftsstelle Graz bleiben und behalten als Dienstort Graz.
  4. Verwaltung der errichteten Baulichkeiten.  
Die "Ennstal" wird sämtliche Wohnungen der "Neue Heimat" verwalten und die dazu notwendigen Arbeiten durchführen bzw. veranlassen.

5. Die "Ennstal" behält für die von ihr geleisteten Arbeiten einen Betrag in Höhe von 85 % der von der "Neue Heimat" vorgeschriebenen Betreuungsgebühr bzw. der vereinnahmten Verwaltungskosten ein.
  - 119 6. Die "Neue Heimat" stellt der "Ennstal" ihr Büro sowie die derzeit vorhandenen Maschinen, Einrichtungen und Geräte kostenlos zur Verfügung, wobei die "Ennstal" für die Benützung eine Gebühr entrichtet, deren Höhe noch gesondert vereinbart wird.
  7. Die Betriebskosten der Räumlichkeiten sowie die Kosten, die durch die Durchführung der übertragenen Arbeiten entstehen, wie Gebühren, Porto etc. werden von der "Ennstal" getragen.
  8. Die Wohnungsvergabe der von der "Neue Heimat" errichteten und der im Rahmen dieses Vertrages noch zu errichtenden Wohnungen erfolgt über Vorschlag des Landessekretariats der Gewerkschaft der Privatangestellten.
  9. Die Vergabe der Bauaufträge erfolgt durch die betreuende "Ennstal", wobei die Geschäftsführung der "Neue Heimat" hierfür genaue Richtlinien festlegt, nach denen die Vergabe erfolgt.
  - 120 10. Aufgabe dieses Vertrages ist es, die Tätigkeiten der beiden gemeinnützigen Wohnungsunternehmen "Neue Heimat" und "Ennstal" zu koordinieren und den Geschäftsbetrieb zu rationalisieren. Die "Ennstal" wird verpflichtet, die Interessen der "Neue Heimat" in allen Belangen wahrzunehmen.
- 121 Dieser Vertrag wurde von der Neuen Heimat firmenmäßig gefertigt, von Seiten der Siedlungsgenossenschaft Ennstal wurde nicht firmenmäßig sondern lediglich mit der Unterschrift zweier natürlicher Personen gefertigt (Beilage 7).
- 122 Eine Abänderung bzw. Ergänzung für diesen Vertrag erfolgte durch einen am 14.8.1975 von Alfred Haberl, Vorstandsmitglied der Ennstal erstellten und verteilten Aktenvermerk, der sich auf eine offensichtlich mit den Geschäftsführern der Neuen Heimat abgeführten Besprechung bezieht und nachfolgenden Inhaltes ist.
- Im Bau- und Betreuungsvertrag zwischen "Ennstal" und der "Neuen Heimat" ist festzuhalten, daß von der "Ennstal" die Betriebskosten für die Raum- und die Sachkosten für die durchzuführenden Arbeiten getragen werden.  
Demnach sind sämtliche Anschaffungen und Reparaturen von der "Neuen Heimat" zu leisten, die dafür nach den letzten Besprechungen eine monat-

liche Miete erhält.

123 Des weiteren wurde der ursprüngliche Vertrag wiederum durch einen Aktenvermerk von Alfred Haberl abgeändert bzw. ergänzt, der sich auf eine Vereinbarung anlässlich einer Aufsichtsratsitzung beruft und mit 9.2.1979 datiert ist und im wesentlichen nachfolgendes beinhaltet:

- Bei Bauten, bei denen die Planungskosten mehr als 1,5 % betragen, also bis zu 3 % und 4 % ist bei der Berechnung des Betreuungsentgeltes wie folgt vorzugehen:
- Die Planungskosten sind von der bewilligten Betreuungssumme abzuziehen und vom verbleibenden Rest erhält die Neue Heimat 15 % und nicht wie bisher von der gesamten Betreuungssumme.

124 Ein weiterer Aktenvermerk vom 2.9.1982, ebenfalls von Alfred Haberl, der sich allerdings auf keine Besprechung mit den Geschäftsführern der Neuen Heimat beruft, beinhaltet die Aufteilung der Kostenersätze bei Kostenberechnung sowie technischer, geschäftlicher und künstlerischer Oberleitung der Ennstal bei Fremdplanungen, die aufgrund von Richtlinien der Steiermärkischen Landesregierung den Genossenschaften gewährt werden. Danach

- unterliegen die diesen Leistungen entsprechenden Kostensätze, ebenso wie die Bauleitung nicht dem Aufteilungsschlüssel im Betreuungsvertrag zwischen "Ennstal" und "Neue Heimat" und sind diese Kostenersätze zur Gänze der "Ennstal" gutzubringen.

125 Aufgrund der verschiedenen Änderungen und Handhabungen ist dieser Betreuungsvertrag sehr unübersichtlich und wurde auch nicht immer konsequent gehandhabt.

126 So werden zum Beispiel jährlich Abrechnungen anhand der aktivierten Verwaltungskosten (vgl. 55.2) erstellt, die jedoch mit den tatsächlich verrechneten Gebühren aus den Bau- und Betreuungsvertrag nicht übereinstimmen, da teilweise

stornierte Verwaltungskosten mit dem 85 %-Anteil direkt von der jeweiligen Baustelle mit dem Verrechnungskonto "Ennstal" verbucht werden, so daß über die Erfolgsrechnung eine Kontrolle nicht möglich ist. Es konnte daher auch nicht kontrolliert werden, ob alle in Wertberichtigungen von rd S 5 Mio (vgl. Tz 383) enthaltenen aktivierten Verwaltungskosten mit der "Ennstal" anteilmäßig rückverrechnet wurden.

- 127 Es erschiene daher für die Zukunft zweckmäßig zu sein, eine jährliche Abrechnung mit der "Ennstal" vorzunehmen, in der alle Umstände enthalten sind, die auch eine erfolgsmäßige Verprobung ermöglichen.
- 128 Aufgrund einer abgabenrechtlichen Prüfung wurde für die Zeit ab Mitte 1980, wo die "Ennstal" 95 % der Anteile an der Neuen Heimat besaß, umsatzsteuerlich eine Vollorganschaft unterstellt, so daß ab diesem Zeitpunkt die an die "Ennstal" zu entrichteten Gebühren aus den Bau- und Betreuungsvertrag nicht mehr der Umsatzsteuer unterlagen; bis dahin wurden 8 % Umsatzsteuer gemäß § 10 (2) Zif. 9 UStG verrechnet.
- 129 Weiters ist zum Bau- und Betreuungsvertrag zu bemerken, daß im Sinne des Punkt 6 der ersten Vertragsfassung die Neue Heimat der "Ennstal" ihr Büro sowie die zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Maschinen, Einrichtungen und Geräte kostenlos zur Vergütung stellt, wobei die "Ennstal" allerdings für die Benützung eine Gebühr zu entrichten hat, deren Höhe noch gesondert zu vereinbaren war.
- 130 Wie aus 55.2 hervorgeht, erwachsen der Neuen Heimat aus dem Titel der Aufrechterhaltung des Bürobetriebes jährlich zwischen S 600.000,-- und S 750.000,-- Kosten, denen Abgeltungen von Seiten der "Ennstal" fallend von S 241.000,-- im Jahr 1975 bis S 26.000,-- im Jahr 1981, gegenüberstanden.
- 131 Dies bedeutet, wie dies auch aus Tz 283 hervorgeht, daß

der Neuen Heimat von ihren 15 %-Anteil an den Verwaltungsgebühren nach Abzug der von ihr allein zu tragenden Verwaltungskosten im Durchschnitt der letzten sieben Jahre rd. S 86.000,- jährlich verblieben, wobei allerdings im Jahr 1980 aus diesem Titel ein Verlust von rd. S 550.000,- und im Jahr 1981 von rd. S 200.000,- bereits verblieb.

- 132 Nicht berücksichtigt bei diesen Überlegungen wurden die Belastungen der Neuen Heimat aus den Pensionsverträgen mit den seinerzeitigen Geschäftsführern Dr. Löschnig und Reich, die in den letzten Jahren durch Bildung einer Pensionsrückstellung die Neue Heimat mit über S 2 Mio (vgl. Tz 393) belastet haben.
- 133 Zweifelsfrei steht fest, daß die "Ennstal" ihren Verpflichtungen aus diesen Bau- und Betreuungsvertrag nur sehr mangelhaft nachgekommen ist, da letztlich es ihre Aufgabe gewesen wäre, geeignetes und genügendes Personal zur Verfügung zu stellen, um alle Aufgaben der Neuen Heimat ordnungsgemäß zu erledigen.
- 134 Im Rahmen dieser Prüfung konnte nicht geprüft bzw. geklärt werden, welchen Ertrag die "Ennstal" letztlich aus diesen Bau- und Betreuungsvertrag gezogen hat bzw. inwieweit diese Gebühr für sie kostendeckend war.



	1974	75	76	77	78	79	80	81	82	Auflösungs- grund
Perl Gudrun (1.6.1976-31.5.1977)			—	—						
Eppensteiner Gertraud (15.2.1977-31.10.1977)				—						
Egger Brigitte (21.2.1977-30.11.1977)				—						
Friedrichs Gisela (1.10.1977-31.10.1977)				—						
Gartler Ottilie (1.11.1977)							—	—	—	
Karner Eva (1.11.1977-30.4.1979)										
Kohlhauser Elfriede (1.12.1977-31.5.1980)										
Laposa Gertrude (17.7.1978)						—	—	—	—	
Sagmeister Anna Karin (21.8.1979)										
Sommer Brigitte (7.7.1980-6.10.1980)							—	—	—	
Fellegger Ingeborg (11.8.1980-31.10.1980)							—	—	—	
Nowak Jutta (11.8.1980)										
Thurner Heribert (1.12.1980-31.5.1981)							—	—	—	
Terstenjak Sylvia (16.1.1981)										
Hois Sigrid (1.4.1981-30.9.1982)								—	—	
Koinigg Rolf (18.5.1981-3.7.1981)								—	—	
Pölzl Helene (17.8.1981-16.8.1982)								—	—	
Kermautz Renate (1.8.1982-31.12.1982)									—	
139 <u>Hausverwaltung</u>										
Fischer Heinrich (1.9.1972-30.6.1981)						—	—	—	—	im Einvernehmen
Kollegger Hildegard (1.9.1972)				—	—	—	—	—	—	
Fritsch Hermann (26.5.1975-30.9.1976)		—	—							
Freistätter Johann (1.6.1976-30.9.1977)				—	—					
Schrei Margit (1.1.1978)									—	
Zotter Alois (4.5.1981)										
Podbrechnik Elisabeth (7.11.1977-16.4.1979)					—	—	—	—	—	
Schenk Ursula (20.1.1981)								—	—	

	1974	75	76	77	78	79	80	81	82	Auflösungs- grund
<u>Technik</u>										
Eibler Alfred (1.12.1972-30.9.1979)	—			—	—	—				
Ing. Kager Konrad (1.3.1972)								—	—	
Steininger Gerhard (31.5.1976-31.12.1978)			—	—	—					im Einvernehmen
Ing. Klamminger Edmund (10.9.1979)										
Bonstingl Alois (1.10.1979)						—	—	—	—	
Magg Adolf (1.4.1980)										
Windsteig Otto (1.4.1981)								—	—	
Ing. Kogler Hermann (1.2.1982)									—	
Tischler Anton (8.9.1975-30.6.1977)				—	—					
Schaffer Manfred (1.2.1973-31.5.1976)			—							
141 <u>Sekretäre</u>										
Handler Hermine (1.12.1974-15.1.1978)	—	—	—	—	—					
Haberl Kunigunde (vorher BH)								—	—	
Kraschitzer Krista (1.4.1974-31.1.1981)				—	—	—	—	—	—	
Michel Doris (22.10.1974-30.9.1977)	—	—	—	—	—					
Wilhelmer Sonja (30.7.1973-31.3.1977)	—	—	—	—	—					
Wisniewsky Ingeborg (1.6.1976-31.8.1977)			—	—	—					
Gallé Brigitte (1.7.1976-27.5.1977)			—	—	—					
Pelz Augustine (26.9.1977)				—	—	—	—	—	—	Entlassung
Konrad Dorothea (16.1.1978-31.12.1978)					—	—				
Leitner Melitta (26.6.1978-25.9.1978)					—	—				
Konrad Erna (19.9.1978)								—	—	
Wagner Martina (13.10.1980)							—	—	—	

	1974	75	76	77	78	79	80	81	82	Auflösungs- grund
142 <u>Telefon</u>										
Fink Melitta (1.1.1974-30.9.1976)		—								
Moik Elisabeth (1.7.1976-30.6.1978)				—						
Egger Monika (1.5.1979-31.10.1980)						—				
Müller Getrud (1.4.1981)								—		
143 <u>Bedienerinnen</u>										
Ursinitsch Gerda (1.10.1974)	—									
Müller Erika (3.12.1975)		—								
Baumgartner geb. Eibel (7.8.1975-1.12.1975)		—								
Freithaler Melanie (25.2.1975-31.3.1975)		—								
Klingspigl Ida (13.1.1975-20.2.1975)		—								
Rajnai Elisabeth (5.5.1975-5.8.1975)		—								
Stival Brigitte (1.1.1973-24.1.1975)	—									
Hermann Auguste (1.9.1981)								—		

144 Bei allen Dienstverhältnissen die geendet haben und auf der Liste kein Endigungsgrund vermerkt ist, endeten durch Kündigung durch den Dienstnehmer.

145 Nach Auskunft der Geschäftsführung wurden zwischenzeitig gegen nachfolgende, ehemals für die "Neue Heimat" tätige Personen eine strafrechtliche Untersuchung eingeleitet:

Braun Erich, Prokurist

Unterschwaiger Heinz, Abteilungsleiter

Ing. Franz Willinger, Geschäftsführer

Eibler Alfred, Techniker

#### 4. RECHNUNGSWESEN

146 Die Prüfung des Rechnungswesens erfolgte vornehmlich nach dem Stand zum Zeitpunkt der Prüfung bzw. wurde hinsichtlich der Jahresabschlüsse und der damit eng verbundenen Geschäftsberichte auch näher auf die Jahre 1981 und 1980 eingegangen.

147 Der Zusammenhang zur letzten Kontrollamtsprüfung wird durch Feststellungen des Revisionsverbandes hergestellt, die in der Beilage (Beilage 8 - 11) wiedergegeben werden.

##### 4.1 Gesetzliche Grundlagen

148 Die geprüfte Bauvereinigung wird in der Rechtsform einer Gesellschaft m.b.H. betrieben, so daß für die Rechnungslegung neben dem GmbH-Gesetz noch das HGB und die allgemein gültigen Normen einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung und Bilanzierung gelten.

149 Im Hinblick auf den Status einer gemeinnützigen Bauvereinigung gelten darüberhinaus noch die Vorschriften der Gebaurungsrichtlinienverordnung vom 12. Dezember 1979, die im § 5 (3) vorsieht, daß für

- Buchführung
- Betriebsabrechnungsbogen
- Jahresabschluß

nach einheitlichen Grundsätzen vorzugehen ist, die jeweils in der Anlage zur Verordnung dargestellt sind.

150 Des weiteren ist gemäß § 27 Zif. 1 WGG von den Geschäftsführern zusammen mit dem Jahresabschluß ein Geschäftsbericht über das abgelaufene Geschäftsjahr zu erstellen.

#### 4.2 Organisation des Rechnungswesens

- 151 Bis 1980 und zum Teil noch im Jahr 1981 wurde für das gesamte Rechnungswesen eine Magnetkontenanlage der Marke Kienzle 6000 verwendet. Teilweise ab 1980 und voll ab 1981 wurde auf eine Philips-Anlage P 4500 umgestellt, die mit 3 Bildschirmplätzen, 1 Drucker, 1 Fixwechselplatte 40 + 10 mb sowie mit einer Zentraleinheit 256 K ausgestattet ist.
- 152 Die Verbuchung bzw. Datenerfassung erfolgt in Buchungskreisen und erfolgt derzeit die Verarbeitung im großen und ganzen wöchentlich.
- 153 Verantwortlich für alle Bereiche des Rechnungswesen war bis 1980 Frau Haberle, ab 1981 mit der Einschränkung, daß aus dieser Verantwortung die Mieten- und Darlehensbuchhaltung ausgenommen wurde.
- 154 In Abwesenheit von Frau Haberle wird diese von Frau Paar in allen Bereichen des Rechnungswesens, ausgenommen der Bilanzierung, vertreten.
- 155 Das Rechnungswesen wird in einer Finanzbuchhaltung und verschiedenen Nebenbuchhaltungen geführt, die im nachfolgenden kurz aufgezählt werden und wurden hiezu die entsprechenden Auskünfte, soweit nicht Feststellungen durch Augenschein getroffen wurden, von Frau Haberle erteilt.
- 156 Die Kurenz der Buchhaltung richtet sich nach dem Aufnahmetag, das ist der 30.11.1982.

#### Finanzbuchhaltung

- 157 Die Finanzbuchhaltung wird im wesentlichen von Frau Paar geführt, wobei Frau Laposa und Frau Gartler als Buchungs-

kräfte mitwirken.

- 158 Die Finanzbuchhaltung ist im wesentlichen tagfertig und können allfällige Rückstände nur durch den Erfassungsvorlauf von ein bis zwei Wochen entstehen.
- 159 Nicht gebucht zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden die Endabrechnungen des laufenden Jahres, die jedoch lt. Frau Haberle zum Ende des Geschäftsjahres eingebucht werden.
- 160 Die Finanzbuchhaltung ist aufgrund der Bemühungen der jetzigen Geschäftsführung seit etwa September 1982 tagfertig.

#### Mietenbuchhaltung

- 161 Bis 31.12.1980 stand diese Nebenbuchhaltung in der Verantwortung von Frau Haberle, ab 1.1.1981 unter der von Herrn Kugi
- 162 Neben Herrn Kugi wirken in dieser Nebenbuchhaltung noch Frau Sagmeister und Frau Terstenjak mit.
- 163 Diese Nebenbuchhaltung ist ebenfalls tagfertig, da zum Zeitpunkt der Aufnahme zum 30.11.1982 die Belege bis 25.11. bereits aufgebucht waren.

#### Lieferantenbuchhaltung

- 164 Diese Nebenbuchhaltung wird seit 1979 in einem eigenen Buchungskreis geführt, wobei die Kontierungen von Frau Gartler und Frau Laposa durchgeführt werden.  
Auch diese Nebenbuchhaltung ist praktisch tagfertig.

#### Betriebskosten- und Instandhaltungsbuchhaltung

- 165 Diese Nebenbuchhaltung wird unter der Verantwortung von Frau Haberle von Frau Gartler und Frau Laposa geführt, wobei die Kontierung Frau Gartler durchführt.
- 166 Auch diese Nebenbuchhaltung ist praktisch tagfertig, da

zum Zeitpunkt der Aufnahme der Buchungsstoff bis 24.11. 1982 verbucht war.

#### Baubuchhaltung

- 167 Diese Nebenbuchhaltung wird ab 1981 geführt und zwar von Frau Haberle und Frau Laposa, die die Kontierung vornimmt. Auch diese Nebenbuchhaltung ist tagfertig.

#### Darlehensbuchhaltung

- 168 Wird ebenfalls erst ab 1981 als Nebenbuchhaltung geführt; bis 30.12.1980 war im Rahmen der gesamten Buchhaltung Frau Haberle verantwortlich, ab 1.1.1981 Herr Kugi, dem als weitere Buchungskraft Frau König zur Verfügung steht.
- 169 Wegen Programmängel und vorgezogener Endabrechnungsarbeiten sind die diese Nebenbuchhaltung betreffenden Bewegungen noch in der Finanzbuchhaltung erfaßt und werden nach Auskunft von Herrn Kugi, sowie dies auch für 1981 gemacht wurde, nachträglich in der Finanzbuchhaltung aufgelöst und in die Nebenbuchhaltung übertragen.

#### Kaufanwärterbuchhaltung

- 170 Für die Erfassung der die Kaufanwärter betreffenden Geschäftsvorfälle ist beabsichtigt, eine eigene Nebenbuchhaltung zu installieren, was allerdings bisher noch nicht erfolgt ist, so daß diese Daten nach wie vor in der Finanzbuchhaltung miterfaßt werden.

#### Kassenführung

- 171 Grundsätzlich wird für die Gesellschaft eine Kassa geführt, die Bewegungen werden jedoch in zwei Kassenbüchern erfaßt; ein Kassenbuch dient der Erfassung der Mieteinnahmen und werden im zweiten Kassenbuch die restlichen Bargeldebewegungen erfaßt; die beiden Kassenbücher werden parallel geführt und am Monatsende die Mieteinnahmen in das Hauptkassabuch übertragen. Die Kassa wird seit November 1982 von Frau Gartler, vorher unter der Verantwortung von Frau Haberle geführt. Zum Zeitpunkt der Aufnahme war das Kassabuch tagfertig.

#### 4.3 Mängel des Rechnungswesens

- 172 Bis etwa Ende 1981 war zweifelsfrei der größte Mangel im Rechnungswesen darin zu sehen, daß laufend im gesamten Rechnungswesen oder in Teilen davon größere Buchungsrückstände bestanden, was unter keinen Umständen mit einem ordnungsmäßigen Rechnungswesen zu vereinbaren ist. Folge dieses wesentlichen Mangels im Rechnungswesen war unter anderem, daß Endabrechnungen nicht vorgenommen und Mahnungen bei Mietentrückständen nicht gemacht werden konnten, so daß daraus der Gesellschaft erheblicher Schaden (vergl. Tz 382) entstanden ist.
- 173 Dieser Mangel wurde in der Zwischenzeit zur Gänze behoben und ist spätestens ab November 1982 das Rechnungswesen praktisch tagfertig.
- 174 Abgesehen von kleineren Mängel, die zwangsläufig in einem umfangreichen Rechnungswesen wie dem einer Wohnbaugesellschaft vorkommen können, sind nach wie vor, und wurde dies auch ganz besonders in den Berichten des Revisionsverbandes gerügt, die Verrechnungskonten mit dem Finanzamt für die jeweiligen Objekte nicht abgestimmt und konnte auch bei der gegenständlichen Prüfung bei einzeln vorgenommenen Stichproben ein Zusammenhang zwischen den Konten der Buchhaltung und dem Kontoauszug der Finanzverwaltung nicht hergestellt werden.
- 175 Ein weiterer, noch nicht behobener Mangel ist darin zu sehen, daß Ende 1981 vorgenommene Endabrechnungen bis heute noch nicht verbucht wurden (vergl. Tz 159).
- 176 Ebenso werden, was aber nur einen geringfügigen Mangel darstellt, von leistenden Unternehmungen gestellte Teilrechnungen nicht mit diesem Betrag gebucht, sondern lediglich mit jenem Betrag, der von der Gesellschaft als Akontozah-

lung geleistet wird; am Jahresende werden allfällige Differenzen nachgebucht, jedoch ist durch diese Art der Verbuchung eine jederzeitige Kontrolle der vereinbarten Teilleistungen nicht möglich.

- 177 Nach dem im Zuge der gegenständlichen Prüfung gewonnenen Eindruck und nach den am 30.11.1982 vorgenommenen Stichproben hinsichtlich der Kurrenz der Buchhaltung, wird derzeit das Rechnungswesen laufend geführt und kann mit geringfügigen Einschränkungen als ordnungsgemäß bezeichnet werden.
- 178 Hinsichtlich des Einsatzes der EDV-Anlage ist allerdings, wie dies auch der Revisionsverband im Prüfungsbericht für die Jahre 1979 und 1980 festgestellt hat, zu bemerken, daß einige Unzulänglichkeiten insbesondere in der fehlenden Programmdokumentation zu suchen sind.
- 179 Der Programmablauf sowie laufende Programmänderungen werden nicht ausreichend dokumentiert. So wurden nach Auskunft von Mitarbeitern der Neuen Heimat Programmänderungen durch den Soft-ware-Lieferanten vorgenommen, ohne daß dem Anwender dies ausreichende bekanntgegeben wurde.
- 180 Der Revisionsverband weist auch hier zurecht auf die im Fachgutachten Nr. 58 über die "Ordnungsmäßigkeit der Buchhaltung beim Einsatz von Datenverarbeitungsanlagen" des Fachsenates für Betriebswirtschaft und Organisation an der Kammer der Wirtschaftstrehänder hin, wo unter anderem festgehalten wird:

"Der organisatorische Ablauf, der der Programmierung zugrundegelegt wird, soll in übersichtlicher und auch außenstehenden Prüfern verständlicher Form festgehalten werden. Aus dieser Dokumentation soll der Fluß der Daten vom aufzeichnungspflichtigen Geschäftsfall bis zur Auswertung der durch die Datenverarbeitung geschaffenen Ergebnisse ersichtlich sein".

#### 4.4 Bemerkungen zu den Jahresabschlüssen und Geschäftsberichten

- 181 Gemäß § 22 GmbH-Gesetz haben die Geschäftsführer in den ersten drei Monaten jedes Geschäftsjahres für das abgelaufene Geschäftsjahr den Jahresabschluß aufzustellen und kann die Frist im Gesellschaftsvertrag auf sechs Monate ausgedehnt werden.
- 182 Im Gesellschaftsvertrag in der Fassung bis zur Neufassung vom 25.11.1980 war eine derartige Fristausdehnung nicht vorgesehen, so daß für alle Jahresabschlüsse bis einschließlich jenen für 1979 eine Frist zur Ausstellung desselben von drei Monaten gesetzlich gegeben war.
- 183 Ab dem Jahresabschluß 1980 verlängert sich diese Frist aufgrund der Neufassung des Gesellschaftsvertrages auf sechs Monate.
- 184 Gemäß § 28 (2) WGG ist bei Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung alljährlich vor Feststellung des Jahresabschlusses eine Prüfung vom Revisionsverband durchzuführen und der Jahresabschluß unter Einbeziehung der Buchführung und des Geschäftsberichtes, soweit er den Jahresabschluß erläutert, mit einem Bestätigungsvermerk zu versehen.
- 185 Hat keine Prüfung stattgefunden, so darf der Jahresabschluß nicht festgestellt werden; ein trotzdem festgestellter Jahresabschluß ist rechtsunwirksam.
- 186 Gemäß § 29 (1) WGG hat der Aufsichtsrat unter anderem auch die Rechnungsabschlüsse zu überprüfen und aufgrund des Gesellschaftsvertrages der Generalversammlung vorzulegen.
- 187 Aufgrund des Gesetzes und des Gesellschaftsvertrages wird

der Jahresabschluß von der Generalversammlung festgestellt und genehmigt.

188 Wie die nachfolgende Übersicht zeigt, wurden von der geprüften Gesellschaft sämtliche dieser Bestimmungen mißachtet.

189	Jahr	Bilanzerst- zeitpunkt	Geschäfts- bericht	Prüfung durch Revisionsverb.	Genehmigung d.Aufsichtsrat	Genehmigung d.Generalvers.
	1975	20.10.78	20.10.78	29.12.80	15.01.79	15.01.79
	1976	30.06.79	20.10.78	29.12.80	8.11.79	8.11.79
	1977	21.12.79	21.12.79	29.12.80	26.03.80	26.03.80
	1978	22.12.80	2.12.80	29.12.80	2.12.80	26.03.81
	1979	30.07.81	17.09.81	8.11.82	17.09.81	17.09.81
	1980	11.03.82	27.03.82	8.11.82	27.03.82	27.03.82
	1981	23.09.82	30.09.82		22.10.82	22.10.82

190 Gemäß § 27 Zif. 1 WGG hat die Geschäftsführung nach Ablauf jeden Geschäftsjahres der Landesregierung, der Finanzlandesdirektion und dem Revisionsverband zusammen mit dem Jahresabschluß einen Geschäftsbericht über das ablaufende Geschäftsjahr binnen 4 Wochen nach Erstellung vorzulegen.

191 Gemäß § 27 Zif. 4 WGG hat die Bauvereinigung in den Prüfberichten enthaltene Beanstandungen innerhalb angemessener Frist durch geeignete Maßnahmen Rechnung zu tragen.

192 Gemäß § 28 (6) WGG ist an die Landesregierung eine entspre-

chende Mitteilung zu machen, wenn die Bauvereinigung die in den Buchungsberichten festgestellten Mängel innerhalb der angemessenen Frist nicht abgestellt hat.

- 193 Wenngleich die vorhin geschilderte Rechtslage sich aus dem Bundesgesetz vom 8.3.1979 über die Gemeinnützigkeit des Wohnungswesens mit Wirksamkeit ab 1.1.1980 ergibt, so finden sich in dem bis dahin gültigen gleichartigen Gesetz vom 29.2.1940 DRGB I S 438 sinngemäß ähnliche Bestimmungen.
- 194 So wurde beispielsweise der Jahresabschluß 1975 nicht am 31.3.1976 sondern erst zum 20.10.1978, also mit eineinhalb Jahren Verspätung erstellt, am 15.1.1979 vom Aufsichtsrat geprüft und am gleichen Tag von der Generalversammlung festgestellt und somit genehmigt, obwohl die Prüfung dieses Jahresabschlusses durch den Revisionsverband erst am 29.12.1980, also fast zwei Jahre nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Generalversammlung und fünf Jahre nach Ende des zu prüfenden Geschäftsjahres erfolgte.
- 195 Auch der Jahresabschluß zum 31.12.1981, der, wenngleich verspätet, jedoch schon am 30.9.1982 aufgestellt wurde, wurde am 22.10.1982 vom Aufsichtsrat genehmigt und am gleichen Tag von der Generalversammlung festgestellt, ohne daß eine Prüfung stattgefunden bzw. der Jahresabschluß einen Bestätigungsvermerk trägt, da erst am 3.11.1982 die Schlußbesprechung für die Prüfung der Jahre 1979 und 1980 durch den Revisionsverband stattfand. Die Prüfung der Geschäftsjahre 1975 bis 1978 erfolgte durch den Revisionsverband in der Zeit vom 5.5. bis 19.12.1980, wobei das Prüfungsergebnis mit den Geschäftsführern und dem Aufsichtsrat am 17.12.1980 besprochen wurde.
- 196 Hiebei wurde vom Revisionsverband für diese Jahresabschlüsse lediglich ein eingeschränkter Bestätigungsvermerk abgegeben (Einschränkungen siehe Beilage 12) und hinsichtlich

der Geschäftsberichte ebenfalls festgestellt, daß diese nur teilweise den Anforderungen entsprechen; für 1978 wurde überhaupt kein Geschäftsbericht vorgelegt.

- 197 Dies ist insoweit interessant, als der Jahresabschluß für 1978 mit 22.12.1980, also fünf Tage nach der Schlußbesprechung über das geprüfte Jahr erstellt wurde und der angeblich nicht vorgelegte Geschäftsbericht das Datum 2.12.1980, also noch vor Stattfinden der Schlußbesprechung, trägt.
- 198 Anläßlich der Schlußbesprechung zur Prüfung durch den Revisionsverband der Jahre 1979 und 1980 am 3.11.1982, bei der der gefertigte Prüfer ebenfalls anwesend war, wurden ebenfalls Mängel, die zu einer Einschränkung des Bestätigungsvermerkes hätten führen können (Beilage 10, 11), getroffen u.a., daß bei 11 Objekten trotz bereits erfolgter Genehmigung durch die Landesregierung die Parteienendabrechnung fehlten.
- 199 Hiezu ist allerdings zu bemerken, daß bis Ende 1982 diese Endabrechnungen nachgeholt wurden, so daß derzeit im großen und ganzen die Gesellschaft mit den Abrechnungen am laufenden ist.
- 200 Wie auch in den letzten Jahren, ist auch der Geschäftsbericht für das Jahr 1981 noch mangelhaft, wie u.a. der Reingewinn bei der Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung auf der Seite der Erträge dargestellt ist, die Verbindlichkeiten aus der Verrechnung aus der Betreuungstätigkeit nicht S 13.851.064,35, sondern S 12.957.004,51 betragen, sowie auch sonst einige unklärbare Differenzen zum abgeschlossenen Rechnungswesen festgestellt werden mußten.
- 201 So haben sich auch nach Feststellung des Revisionsverbandes Mängel, vor allem hinsichtlich der Abrechnung, laufend wiederholt (Beilage 8 - 11), ohne daß hiezu im Sinne der vorhin angeführten Bestimmungen eine entsprechende ausdrück-

liche Mitteilung an die Landesregierung ergangen wäre.

202 Aufgrund des derzeitigen Zustandes des Rechnungswesens kann jedoch angenommen werden, daß in Hinkunft der Jahresabschluß zeitgerecht erstellt wird, so daß auch ein geordneter Geschäftsbericht von der Geschäftsführung verfaßt werden kann, der allerdings in Zukunft nach Ansicht des gefertigten Prüfers vor allem in der Erläuterung des Jahresabschlusses detaillierter sein müßte. Aus dem Umstand, daß vor Feststellung des Jahresabschlusses durch die Generalversammlung dieser einer Prüfung zu unterziehen ist, wird die geprüfte Gesellschaft ausdrücklich aufmerksam gemacht.

## 5. STICHPROBENWEISE PRÜFUNG VERSCHIEDENER GESCHÄFTSBEREICHE

---

- 203 Gemäß § 23 (1) WGG müssen Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.
- 204 Hierbei sind u.a. die Verordnungen des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 12.12.1979 und zwar die Gebarungsrichtlinienverordnung und die Entgeltrichtlinienverordnung zu berücksichtigen.
- 205 Im Hinblick auf den Prüfungszeitraum 1975 bis 1981 bzw. 1982 und in Ansehung des vereinbarten Prüfungsaufwandes konnten naturgemäß nur Stichproben einzelner Geschäftsvorfälle in den einzelnen Geschäftsbereichen der Gesellschaft gemacht werden, wobei neben den im Prüfungsauftrag gewünschten Bereichen ein gewisser Schwerpunkt zur Darstellung einer Übersicht in der Grundstückswirtschaft und Bautätigkeit gesetzt wurde.
- 206 Die Grundstückswirtschaft und die Bautätigkeit wurden in den Punkten 5.1 bis 5.4 zum Teil tabellarisch behandelt.
- 207 Der Verwaltungsaufwand wurde unter 5.5 behandelt und unter 55.1 übersichtlich dargestellt. Des Weiteren wurde in dieser Position die Auswirkung des Bau- und Betreuungsvertrages mit der "Ennstal" in verrechnungsmäßiger und wirtschaftlicher Hinsicht behandelt.
- 208 In den übrigen Punkten (5.6 - 5.10) werden bestimmte Bereiche der Gebarung betrachtet, die nach Ansicht des Prüfers im Sinne des Prüfungsauftrages bedeutsam erschienen.

## 5.1 Grundstückswirtschaft

- 209 Im Zuge dieser Prüfung wurde versucht, sämtliche Grundstücksbewegungen für den Prüfungszeitraum zu erfassen.
- 210 Hierbei wurde von den Bilanzansätzen zum 31.12.1981 ausgegangen, so daß zumindest diese Grundstücke zur Gänze erfaßt und bewertet sind. Die in der nachfolgenden Zusammenstellung dargestellten Zahlen wurden zum Teil von den Prüfern selbst erhoben, zum Teil von der Gesellschaft beigebracht und stichprobenweise überprüft.
- 211 In allen dargestellten Fällen wurden nach Auskunft der Gesellschaft für die Beschaffung bzw. den Verkauf von Liegenschaften weder Vermittler eingesetzt, somit auch keine Provisionen bezahlt, noch sind bei Liegenschaftsankäufen Vorleistungen für Architekten, Planung etc. übernommen worden.
- 212 Eine stichprobenweise Überprüfung dieser Angaben hat zu keiner gegenteiligen Feststellung geführt.
- 213 Die Bewertung der Grundstücke, soweit sie zur Errichtung von Wohn- bzw. Erwerbshäusern dienen, sind wie folgt geregelt:
- 214 - Baubeginn vor 1. Juli 1979 oder Endabrechnung vor 31.12. 1979  
Gemäß § 7 (2) WGG 1940 und § 11 Abs. 3 1-3 Satz der Durchführungsverordnung dieses Gesetzes dürfen die Grundkosten höchstens mit dem Verkehrswert verrechnet werden.  
In den Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 hat die Stmk. Landesregierung überdies unter I. Allgemeiner Teil "G" bestimmt, daß für geförderte Baulichkeiten die Kosten der Grundbeschaffung für Abbrucharbeiten und jene Aufschließungskosten, die für die Aufschließung außerhalb der Bauparzelle

erforderlich sind, nicht mehr als 10 %, im begründeten Ausnahmefällen 15 % der angemessenen Gesamtbaukosten betragen dürfen; dieser Prozentsatz beträgt bei der Errichtung von Einfamilienhaus- und Reihenhaussiedlungen 20 %.

- 215 - Baubeginn nach dem 1. Juli 1979 bzw. Abrechnung nach dem 31.12.1979  
Gemäß § 13 (2) WGG 1979 in Verbindung mit § 3 der Entgelt-richtlinienverordnung sind die Grundkosten mit den Kosten des Erwerbes unter Bedachtnahme auf die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes (gemessen an der Veränderung des Verbraucherpreisindex 1976) zuzüglich einer Abgeltung für notwendige oder nützliche Aufwendungen, höchstens jedoch mit dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der ersten Überlassung des Gebrauchs, der Übertragung des Eigentums (Miteigentum) oder Einräumung des Wohnungseigentums zu verrechnen.
- 216 Dem nach dem 1. Satz aufgewerteten Anschaffungsbetrag können die Zinsen der zum Erwerb des Grundstückes aufgewendeten Fremdmitteln hinzugerechnet werden. Hat die Bauvereinigung für diesen Zweck Eigenmittel aufgewendet so dürfen sie höchstens im Ausmaß von 1 % über dem Eckzinsatz gem. § 20 KWG (§ 17 (4) WGG), das sind derzeit 6 %, verrechnet werden.
- 217 Als notwendige oder nützliche Aufwendungen sind insbesondere Maßnahmen zu verstehen, die der Baureifmachung eines Grundstückes dienen oder ein Grundstück baureif erhalten oder im Sinne der späteren Verwendung des Grundstückes als wertvermehrend anzusehen sind oder über behördlichen Auftrag am Grundstück erfolgten (§ 3 (4) Entgelt-richtlinien-V0).
- 218 Bei der Überprüfung der Grundstückswirtschaft konnten keine Feststellungen gemacht werden, die gegen eine geordnete Gebarung sprechen.
- 219 Lediglich zum Verkauf je eines Drittels der EZ 1537 und

1540 der KG Gleisdorf an die Ennstaler lt. Kaufvertrag vom 16.3.1976 wurde der gesamte Buchwert dieser Liegenschaft ausgebucht, obwohl zwei Drittel dieser Grundstücke im Eigentum der Gesellschaft verblieben sind und der Errichtung der Objekte Gleisdorf II und III dienen.

- 220 Laut Aussage von Frau Haberle wird diese Fehlbuchung bei der späteren Eigentumsbegründung bzw. Endabrechnung dieser Objekte berücksichtigt.
- 221 Zum 31.12.1981 weist die Bilanz der Gesellschaft unbebaute Grundstücke in einem Gesamtbuchwert einschließlich Nebenkosten von rd. S 2,3 Mio aus, die einem Ausmaß von insgesamt rd. 32.000 m<sup>2</sup> entsprechen.
- 222 Dies ergibt einen Durchschnittswert von rd. S 100,-- je m<sup>2</sup>, so daß im Bereich der Grundstückswirtschaft große stille Reserven vorhanden sein dürften.
- 223 Im nachfolgenden werden sämtliche Grundstücke, die zum 31.12.1981 noch im Eigentum der Gesellschaft waren oder in der Zeit ab 1.1.1975 angeschafft wurden, dargestellt und auf der letzten Seite auch der Zusammenhang mit der entsprechenden Bilanzposition ausgewiesen.
- 224 In den nachfolgenden Aufstellungen kann daher sowohl die mengenmäßige Bewegung in der Grundstückswirtschaft nach m<sup>2</sup> als auch nach verrechneten m<sup>2</sup>-Preisen festgestellt werden, ebenso wie bei sämtlichen verkauften Grundstücken der Käufer und bei den eingekauften Grundstücken, soweit sie nach dem 31.12.1974 zugekauft werden, auch der seinerzeitige Verkäufer.
- 225 Ebenso wurde auch dargestellt, auf welches Objekt zu welchen Werten einzelne Grundstücke übertragen wurden oder ob Abtretungen in das öffentliche Gut erforderlich waren.

- 226 Soweit bei älteren Grundstücken deren Eintragung in der Grundbuch nur mit großem Zeitaufwand festgestellt werden konnte, wurde darauf verzichtet, ebenso wie die Finanzierungen in besonderen Fällen dargestellt wurde.
- 227 Die Angemessenheit der bezahlten Kaufpreise wurde nicht überprüft, sie erscheinen jedoch bei oberflächlicher Durchsicht angemessen zu sein.
- 228 Aus den üblichen Preisen herausgefallen ist lediglich der am 2.9.1982 getätigte Ankauf der Liegenschaft EZ 351 KG Gries von der gemeinnützigen Wohnbauvereinigung "Heimland", wo bei einem Zukauf von 340 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> ein Preis von S 3.675,-- bezahlt wurde (vgl. Seite 72).
- 229 Abgesehen von diesem herausragenden Wert, der ansich noch durchaus angemessen sein kann, konnte anlässlich der Prüfung im Bereich der Grundstückswirtschaft keine von einer geordneten Gebarung abweichenden Feststellungen getroffen werden.

Grundstückswirtschaft	Andritz (Altgeb ) EZ 1052	Andritz EZ 1070	Bruck (358,997, 246,1278,1279, 1280,1281)
Ausmaß zum 31.12.1974	1.834	3.391	38.860
Zukauf/m <sup>2</sup>			
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	60,--	60,--	35,--
Gesamtkaufpreis	110.040,--	203.460,--	1.360.100,--
Kaufvertrag			
Verkäufer			

Finanziert durch

Grundbuch einverleibt

Übertragen		1976
Objekt		Bruck II
Finanz.-Nr.		106
S/m <sup>2</sup>		35,--
m <sup>2</sup>		4.456

Verkauft	22.2.1978	10.11.1981
Käufer	Moser	Ennstal
Verkaufspreis m <sup>2</sup>	350,--	350,--
m <sup>2</sup>	277	28.718

Abtretung ins öffentl. Gut	1981	1981
m <sup>2</sup>	1.834	5.686

zum 31.12.81 im BV (m <sup>2</sup> )	3.114
BW 31.12.81: Grdstko.	155.700,--
Nebenko.	218,--
BW 31.12.81: Gesamt	155.918,--
S/m <sup>2</sup>	50,--

Grundstückswirtschaft	Eggenberg (233, 737,696,758,916 918,727,429,732)	Gratkorn EZ 521
Ausmaß zum 31.12.1974	15.925	2.273
Zukauf/m <sup>2</sup>		
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	70,--	30,--
Gesamtkaufpreis	1.114.750,--	68.190,--
Kaufvertrag		
Verkäufer		

Finanziert durch

Grundbuch einverleibt

Übertragen	1977	1979
Objekt	Georgigasse	Prangelgasse 17
Finanz.-Nr.	108	082
S/m <sup>2</sup>	70,--	70,--
m <sup>2</sup>	8.047	1.872

---

Verkauft

Käufer

Verkaufspreis m<sup>2</sup>  
m<sup>2</sup>

---

Abtretung ins öffentl.

Gut

m<sup>2</sup>

1981

157

---

zum 31.12.81 im BV (m<sup>2</sup>)

5.849

2.273

BW 31.12.81: Grdstko.  
Nebenko.

409.430,--

68.000,--

BW 31.12.81: Gesamt

409.430,--

68.000,--

S/m<sup>2</sup>

70,--

30,--

Grundstückswirtschaft	Gleisdorf EZ 855	Mitterdorf EZ 244
Ausmaß zum 31.12.1974	3.997	4.344
Zukauf/m <sup>2</sup>		
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	30,--	20,--
Gesamtkaufpreis	119.910,--	86.880,--
Kaufvertrag		
Verkäufer		

Finanziert durch

Grundbuch einverleibt

Übertragen	1976 Gleisdorf III	1976 Gleisdorf II	1976 Mitterdorf
Objekt			
Finanz.-Nr.	089	104	110
S/m <sup>2</sup>	30,--	30,--	20,--
m <sup>2</sup>	852	488	4.344
Verkauft		16.3.1976	
Käufer		Ennstal	
Verkaufspreis m <sup>2</sup>		80,--	
m <sup>2</sup>		2.613	
Ausgebucht m <sup>2</sup>		44	
zum 31.12.81 im BV (m <sup>2</sup> )			
BW 31.12.81: Grdstko.			
Nebenko.			
BW 31.12.81: Gesamt			
S/m <sup>2</sup>			

Grundstückswirtschaft	Neu Hart EZ 1947, 2599	Weiz EZ 833	Deutschlands- berg EZ 228
Ausmaß zum 31.12.1974	2.002	10.129	3.317
Zukauf/m <sup>2</sup>			
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	37,60	25,--	35,--
Gesamtkaufpreis	75.275,--	253.225,--	116.095,--
Kaufvertrag			
Verkäufer			

Finanziert durch

Grundbuch einverleibt

Übertragen

Objekt

Finanz.-Nr.

S/m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

---

Verkauft	30.11.1981
Käufer	Stessl
Verkaufspreis m <sup>2</sup>	209,09
m <sup>2</sup>	88

---

Abtretung ins öffentl. Gut	1981
m <sup>2</sup>	78

---

zum 31.12.81 im BV (m <sup>2</sup> )	1.836	10.129	3.317
BW 31.12.81: Grdstko.	69.033,40	253.225,--	116.095,--
Nebenko.	106.754,31		
BW 31.12.81: Gesamt	175.787,71	253.225,--	116.095,--
S/m <sup>2</sup>	96,--	25,--	35,--

Grundstückswirtschaft	Peggau EZ 137	Grottenhofstr. EZ 20,2033,203 2035
Ausmaß zum 31.12.1974	1.200	5.828
Zukauf/m <sup>2</sup>		
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	25,--	115,87
Gesamtkaufpreis	30.000,--	675.290,--
Kaufvertrag		
Verkäufer		

Finanziert durch

Grundbuch einverleibt

Übertragen	1978	1981
Objekt	Grottenhofstr.	Grottenhofstr.
Finanz.-Nr.	36/38 114	30/32 86
S/m <sup>2</sup>	115,87	115,87
m <sup>2</sup>	4.863	965

Verkauft

Käufer

Verkaufspreis m<sup>2</sup>  
m<sup>2</sup>

---

Abtretung ins öffentl. |  
Gut  
m<sup>2</sup>

---

zum 31.12.81 im BV (m <sup>2</sup> )	1.200
BW 31.12.81: Grdstko.	30.000,--
Nebenko.	
BW 31.12.81: Gesamt	30.000,--
S/m <sup>2</sup>	25,--

Grundstückswirtschaft      Feldkirchen  
EZ 1180 I-V

Ausmaß zum 31.12.1974      10.480

Zukauf/m<sup>2</sup>

Kaufpreis/m<sup>2</sup>                      75,--

Gesamtkaufpreis                786.000,--

Kaufvertrag

Verkäufer                        Fa."Taco"Tagger  
                                      & Co, Mühlen  
                                      GmbH

Finanziert durch

Grundbuch einverleibt

Übertragen	1974	1975	1975
Objekt	Feldkirchen I	Feldkirchen II	Feldkirchen III
Finanz.-Nr.	085	91	98
S/m <sup>2</sup>	75,--	75,--	75,--
m <sup>2</sup>	2.202	1.610	1.470

---

Verkauft	1981	1981
Käufer	8 Reihenh. F.	Parkplätze Feldk
Verkaufspreis m <sup>2</sup>	121-128 75,--	75,--
m <sup>2</sup>	3463	1.735

Abtretung ins öffentl. |  
Gut  
m<sup>2</sup>

zum 31.12.81 im BV (m<sup>2</sup>)

BW 31.12.81: Grdstko.	1,--
Nebenko.	
BW 31.12.81: Gesamt	1,--
S/m <sup>2</sup>	wurde versehent ich nicht ausgebucht!

---



Grundstückswirtschaft	St. Veit Fortsetzung	Gratwein V. 96-1332	St. Peter EZ 881 Marburgerstr.9
Ausmaß zum 31.12.1974		3.686	1.542
Zukauf/m <sup>2</sup>			
Kaufpreis/m <sup>2</sup>		100,--	648,50
Gesamtkaufpreis		368.600,--	1.000.000,--
Kaufvertrag			
Verkäufer		F.Maier, Gärtner Gratwein	Ennstal

Finanziert durch

Grundbuch einverleibt

Übertragen		1975
Objekt		Gratwein VII.
Finanz.-Nr.		90
S/m <sup>2</sup>		100,--
m <sup>2</sup>		1.706

---

Verkauft	25.11.1974	20.10.1976
Käufer	Ing. Willinger	Ennstal
Verkaufspreis m <sup>2</sup>	149,66	150,--
m <sup>2</sup>	1.333	1.980

---

Abtretung ins öffentl.  
Gut  
m<sup>2</sup>

---

zum 31.12.81 im BV (m <sup>2</sup> )		1.542
BW 31.12.81: Grdstko.		1.000.000,--
Nebenko.		211.285,30
BW 31.12.81: Gesamt		1.211.285,30
S/m <sup>2</sup>		786,--

---

Grundstückswirtschaft	Fischergasse 35 EZ 192, KG Geidorf	Rohrbach EZ 260, 259	St. Peter EZ 1212 Marburgerstr. 2
Ausmaß zum 31.12.1974			
Zukauf/m <sup>2</sup>	4.939	1.722	1.995
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	607,41	40,--	501,25
Gesamtkaufpreis	3.000.000,--	68.800,--	1.000.000,--
Kaufvertrag	14.1.1975	14.1.1975	14.1.1975
Verkäufer	Heimland	Heimland	Heimland

Finanziert durch

Grundbuch einverleibt	25.8.1975	23.5.1975	30.5.1975
Übertragen	1975	1975	1975
Objekt	Fischerg. 35/37	Rohrbach I	Marburgerstr. 2
Finanz.-Nr.	92	88	100
S/m <sup>2</sup>	607,41	40,--	501,25
m <sup>2</sup>	4.939	1.722	1.995

Verkauft

Käufer

Verkaufspreis m<sup>2</sup>  
m<sup>2</sup>

Abtretung ins öffentl.  
Gut  
m<sup>2</sup>

zum 31.12.81 im BV (m<sup>2</sup>)

BW 31.12.81: Grdstko.  
Nebenko.

BW 31.12.81: Gesamt  
S/m<sup>2</sup>

Grundstückswirtschaft	Grottenhofstr. 40/44	KG Waltersdorf: St.Peter Pfarr- weg	Rohrbach
Ausmaß zum 31.12.1974			
Zukauf/m <sup>2</sup>	4.304	6.406	1.468
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	551,74	300,--	29,97
Gesamtkaufpreis	2.374.700,--	1.921.800,--	44.000,--
Kaufvertrag	17.5.1976	4.2.1976	11.11.1976
Verkäufer	ÖWG	Theresa Hässler Raymond Aichner	Gemeinde Rohrbach
Finanziert durch			
Verlorene Zuschüsse	1.618.221,--		
Grundbuch einverleibt	28.6.1976	17.3.1976	3.5.1977
Übertragen	1978		1976
Objekt	Grottenhofstr.		Rohrbach II
Finanz.-Nr.	40/44 102		103
S/m <sup>2</sup>	175,76		29,97
m <sup>2</sup>	4.304		1.468
Verkauft		1981	
Käufer		Interessengem.	
Verkaufspreis m <sup>2</sup>		783,01	
m <sup>2</sup>		6.406	
Abtretung ins öffentl. Gut m <sup>2</sup>			
zum 31.12.81 im BV (m <sup>2</sup> )			
BW 31.12.81: Grdstko. Nebenko.			
BW 31.12.81: Gesamt S/m <sup>2</sup>			

Grundstückswirtschaft	Rohrbach EZ	KG Rohrbach EZ 96, 261
Ausmaß zum 31.12.1974		
Zukauf/m <sup>2</sup>	1.497	99
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	100,--	80,--
Gesamtkaufpreis	149.700,--	7.920,--
Kaufvertrag	29.12.1976	12.10.1977
Verkäufer	R.u.B. Klima- schetz	W. Birnstingl

Finanziert durch

Grundbuch einverleibt 11.1.1980 16.2.1978

Übertragen	1980	1977	1977
Objekt	Rohrbach III	Rohrbach I	Rohrbach II
Finanz.-Nr.	116	088	103
S/m <sup>2</sup>	100,--	80,--	80,--
m <sup>2</sup>	1.497	20	79

---

Verkauft

Käufer

Verkaufspreis m<sup>2</sup>  
m<sup>2</sup>

Abtretung ins öffentl. !

Gut  
m<sup>2</sup>

---

zum 31.12.81 im BV (m<sup>2</sup>)

BW 31.12.81: Grdstko.  
Nebenko.

BW 31.12.81: Gesamt  
S/m<sup>2</sup>

Grundstückswirtschaft      Bruck  
EZ 509,510,1536

Ausmaß zum 31.12.1974

Zukauf/m<sup>2</sup>                      3.984  
Kaufpreis/m<sup>2</sup>                    300,--  
Gesamtkaufpreis                1.195.200,--  
Kaufvertrag                      3.5.1977  
Verkäufer                        Gemeinde Bruck

Finanziert durch

Grundbuch einverleibt      29.7.1977

Übertragen	1977	1977	1977
Objekt	Bruck I	Bruck II	Bruck III
Finanz.-Nr.	099	105	106
S/m <sup>2</sup>	300,--	300,--	300,--
m <sup>2</sup>	1.736	1.715	533,--

---

Verkauft

Käufer

Verkaufspreis m<sup>2</sup>  
m<sup>2</sup>

---

Abtretung ins öffentl.

Gut

m<sup>2</sup>

---

zum 31.12.81 im BV (m<sup>2</sup>)

BW 31.12.81: Grdstko.  
Nebenko.

BW 31.12.81: Gesamt

S/m<sup>2</sup>

Grundstückswirtschaft	Wetzelsdorf EZ 2134	Feldkirchen EZ 26,KG Leoben
Ausmaß zum 31.12.1974		
Zukauf/m <sup>2</sup>	745,25	4.277
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	369,40	200,--
Gesamtkaufpreis	275.300,--	855.400,--
Kaufvertrag	31.1.1978	9.4.1979
Verkäufer	ÖWG	Gem.Feldkirchen

Finanziert durch

Grundbuch einverleibt 25.1.1980 29.10.1979

Übertragen	1978	1979
Objekt	Grottenhofstr. 40/44	10 Einfam.Wohnh.
Finanz.-Nr.	102	109
S/m <sup>2</sup>	369,40	200,--
m <sup>2</sup>	745,25	3.613

---

Verkauft	22.12.1981	1981
Käufer	Raika Feldk.	Gem.Gendarmerie Wo 1, Wo 2.
Verkaufspreis m <sup>2</sup>	250,01	200,--
m <sup>2</sup>	444,59	219,41

---

Abtretung ins öffentl. |  
Gut  
m<sup>2</sup>

---

zum 31.12.81 im BV (m<sup>2</sup>)

BW 31.12.81: Grdstko.  
Nebenko.

BW 31.12.81: Gesamt  
S/m<sup>2</sup>

Grundstückswirtschaft	KG Neudau EZ 323	KG Pöllau EZ 710	KG Gries EZ 351 Elisabethinerg.3 <sup>b</sup>
Ausmaß zum 31.12.1974			
Zukauf/m <sup>2</sup>	4.000	1.965	340
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	45,--	381,67	3.675,95
Gesamtkaufpreis	180.000,--	750.000,--	1.249.823,22
Kaufvertrag	26.6.1979	9.7.1980	2.9.1982
Verkäufer	Gem. Neudau	F.+H. Zeyringer	Heimland
Finanziert durch			
Grundbuch einverleibt	12.12.1979	2.10.1980	9.12.1982
<hr/>			
Übertragen	1979		
Objekt	Neudau		
Finanz.-Nr.	117		
S/m <sup>2</sup>	45,--		
m <sup>2</sup>	4.000		
<hr/>			
Verkauft			
Käufer			
Verkaufspreis m <sup>2</sup>			
m <sup>2</sup>			
<hr/>			
Abtretung ins öffentl. Gut			
m <sup>2</sup>			
<hr/>			
zum 31.12.81 im BV (m <sup>2</sup> )		1.965	340
BW 31.12.81: Grdstko.		750.000,--	
Nebenko.		26.227,14	
BW 31.12.81: Gesamt		776.227,14	
S/m <sup>2</sup>		395,--	

Grundstückswirtschaft	Konsumgründe Grdst.Nr. 1149	Liebenau Raiffeisenstr.	Bilanzsumme 31.12.1981
Ausmaß zum 31.12.1974			
Zukauf/m <sup>2</sup>		4.718	
Kaufpreis/m <sup>2</sup>		700,--	
Gesamtkaufpreis		3.302.600,--	
Kaufvertrag		29.10.1982	
Verkäufer	Kauf zurückge- stellt	L. + R. Frömmel	
Finanziert durch			
Grundbuch einverleibt		18.12.1982	
Übertragen			
Objekt			
Finanz.-Nr.			
S/m <sup>2</sup>			
m <sup>2</sup>			
<hr/>			
Verkauft			
Käufer			
Verkaufspreis m <sup>2</sup>			
m <sup>2</sup>			
Abtretung ins öffentl. l			
Gut			
m <sup>2</sup>			
zum 31.12.81 im BV (m <sup>2</sup> )			
230 BW 31.12.81:	Grdstko. Nebenko.	5.500,--	2.851.484,40 349.984,75
231 BW 31.12.81:	Gesamt	5.500,--	3.201.469,15
S/m <sup>2</sup>			

## 5.2 Errichtung von Wohnhäusern

- 232 Ausgehend vom gewählten Betrachtungsstichtag 31.12.1981 wurden die im Zuge der Prüfung erhobenen Daten getrennt nach
- im Zeitraum 1975 bis 1981 abgerechnete Wohnhäuser (52.1)
  - zum 31.12.1981 fertige, jedoch noch nicht abgerechnete Wohnhäuser (52.2) und
  - zum 31.12.1981 im Bau befindliche Wohnhäuser (halbfertige Wohnhäuser) (52.3).
- 233 In diese Gegenüberstellungen wurden alle nach Ansicht des gefertigten Prüfers für eine grobe Rekonstruktion des Bauvorhabens erforderlichen Daten aufgenommen.
- 234 Eine Überprüfung der Objekte in technischer oder abrechnungsmäßiger Hinsicht erfolgte im Sinne des Prüfungsauftrages nicht.
- 235 Somit kann insbesondere auch festgestellt werden, wie der zeitliche Ablauf der Abwicklung eines Projektes von der Projektierung bis zur Endabrechnung erfolgte.
- 236 Besonders hier zeigt sich bei Durchsicht der Objekte, daß von Seiten der Gesellschaft ausgesprochen mangelhaft gearbeitet wurde, so daß beispielsweise das Objekt Denggenhof, welches im März 1968 projektiert und am 1.3.1973 bezogen wurde, erst 5 1/2 Jahre danach, also im Dezember 1978 mit der Landesregierung abgerechnet wurde und die Endabrechnung mit den Wohnungswerbern erst Ende 1982, also rund 10 Jahre nach Bezug dieser Wohnung, erfolgte.
- 237 Des weiteren wurde im Zuge dieser Prüfung versucht darzustellen, wie sich die Kosten für die Errichtung der Baulichkeiten entwickelt haben.

- 238 Leider konnten nur in einem kleinen Teil der Fälle die Kosten lt. ursprünglichen Vergabeangebot ohne übermäßigen Zeitaufwand festgestellt werden, so daß alternierend hiezu die Kosten lt. WBF 5 als Ausgangsbasis für die Kostenermittlung herangezogen werden mußten und die Differenz zu den Kosten lt. Vergabeangebot in der Position Kostenberichtigung anlässlich Endabrechnung mit Landesregierung saldiert aufscheint.
- 239 Diesen sonach ermittelten Gesamtkosten wurden die von der Neuen Heimat bekanntgegebenen und stichprobenweise überprüften Finanzierungen gegenübergestellt und so die zum Zeitpunkt der Endabrechnung mit den Wohnungswerbern sich ergebende Über- oder Unterfinanzierung ermittelt.
- 240 Inwieweit diese Über- oder Unterfinanzierung nach Endabrechnung mit den Wohnungswerbern abgedeckt werden konnte bzw. abgedeckt wurde, konnte im Rahmen dieser Prüfung nicht mehr geprüft werden; nach Auskunft der Geschäftsführung ist dies jedoch zwischenzeitig erfolgt.
- 241 Nachdem der Bezugspunkt für die gegenständliche Prüfung der 31.12.1981 war, wurde für jedes Grundstück der Buchwert zu diesem Stichtag sowie der Stand der zu diesem Stichtag aushaftenden Darlehen ausgewiesen.
- 242 Ebenso wurden je Objekt die vorhandene Wohnnutzfläche nach Angaben der Neuen Heimat ausgewiesen und zu den Gesamtkosten ins Verhältnis gesetzt, worauf sich ein Quadratmeterpreis je Wohnnutzfläche ergibt, der jeweils in der letzten Zeile der Aufstellung ausgewiesen wird.
- 243 Somit könnte erforderlichenfalls je Objekt, ausgehend von den ausgewiesenen Quadratmeterpreisen, eine detailliertere Prüfung vorgenommen werden.
- 244 Eine weitergehendere Untersuchung der Gebarung anlässlich der

Errichtung dieser Wohnhäuser erfolgte im Rahmen dieser Prüfung nicht, jedoch wurde vom Revisionsverband immer wieder aufgezeigt, daß zumindest bis 1980 zum Teil grobe Gebarungsmängel in der Vergabe, in der Verrechnung von Vorlagezinsen, Verwaltungskosten etc. sowie in der technischen Abwicklung gegeben waren (vgl. Beilage 8 - 11).

- 245 Die bereits angeführten Mängel (vgl. Tz 236) hinsichtlich des Zeitraumes der Abrechnung wurden von der seit 1980 tätigen Geschäftsführung weitestgehend behoben, so daß derzeit die Abrechnung von Bauten mehr oder weniger am laufenden ist.

- 77 -			
52.1	Grottenhofstr. 28/34	Grottenhofstr. 30/32	Heim für bet. Leute
Wohnhäuser abgerechnet bis 12/81			
<u>Finanz.Nr.</u>	078	086	081
Verantw. Bauleiter NH	Ing. Schaffer	Ing. Schaffer	Eibler
Projektiert	7/65 Arch. Taurer	3/74 Arch. Taurer	2/70 Arch. Ilgerl-Walch
Ausschreibung	30.1.73 Ing. Schaffer	8.3.74 Ing. Schaffer	- -
Bezogen	1.4.75	1.4.76	1.2.76
Endabrechnung: LReg	4.1.79	26.3.79	17.7.78
WW	10.7.81	3.10.79	-
<u>Geschoße</u>	6	7	4
Einheiten: Wo	60	62	49
Lo	-	-	-
Ga	-	-	-
Kosten lt. WBF 5	19.208.366,72	24.196.168,--	13.596.080,--
Kosten lt. Vergabeangebot	,	,	,
Kosten d. Preisberichtg	1.507.584,21	2.035.790,10	1.187.092,45
Zusatzkosten	- 1.489.161,20	- 5.299.651,53	- 69.179,14
Nebenkosten	888.515,32	833.240,43	1.530.790,87
Invest.St./USt	1.154.868,71	483.736,09	616.370,80
Verw.Kosten (berichtg.)	1.480.900,--	1.777.500,--	1.068.877,61
Baukreditkosten NH	32.033,45	,	16.115,41
Baukreditkosten Stge	1.049.685,76	894.900,--	1.094.708,97
Kostenber. E.A. d. LReg	- 758.252,97	- 30.183,09	+ 159.753,03
<u>Genehmigte Kosten</u>	23.074.540,--	24.891.500,--	19.200.610,--
nicht geförderte Kosten	,	,	,
Verr.Gesamtkosten m.WW	24.706.460,15	25.499.933,62	19.933.200,60
Grundstückskosten	459.593,71	697.089,46	1.045.044,09
Kosten insgesamt	25.166.053,86	26.197.023,08	20.978.244,69
<u>Finanzierung:</u>			
zugezählte Darlehen	20.134.000,--	22.402.000,--	16.565.000,--
Stge Finanzierung	1.037.738,79	,	1.531.000,--
Finanz.Beiträge WW	2.936.760,--	4.556.302,--	- --
Zuschüsse	,	-,--	1.104.610,--
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endabrechnung WW	- 1.115.221,36	+ 792.568,38	- 732.590,60
Ertrag Grundstück	+ 57.666,29	- 31.289,46	- 1.045.044,09
BW 31.12.1981	22.204.930,--	23.300.564,--	17.157.552,--
Stand Darl. 31.12.1981	17.688.019,76	21.619.953,54	17.213.148,91
m <sup>2</sup> /Kosten je m <sup>2</sup>	3877,08/6372	4840,48/5268	2013,15/9902

Wohnhäuser abgerechnet bis 12/81	Denggenhof	Stallhof	Laudongasse 8/10
Finanz.Nr.	074	079	075
Verantw. Bauleiter NH	Arch. Klar	Eibler	Arch. Moshuber
Projektiert	3/68 Arch. Klar	5/69 Arch. Jöstl	12/69 Arch. Moshuber
Ausschreibung	Arch. Klar	1/74 Eibler	Arch. Moshuber
Bezogen	1.3.73	1.10.74	1.10.73
Endabrechnung: LReg	8.12.78	1.02.78	3.02.78
WW	10.12.82	7.03.79	
Geschoße	9	4	7
Einheiten: Wo	40	12	43
Lo			
Ga			
Kosten lt. WBF 5		3.344.241,--	7.424.824,--
Kosten lt. Vergabeanbot	7.565.182,15		
Kosten d. Preisberichtg	882.925,02	153.684,85	463.243,01
Zusatzkosten	+ 64.482,75	- 288.944,46	+ 2.258.557,36
Nebenkosten	592.349,55	217.105,18	484.067,92
Invest.St./USt	,	299.781,58	1.349.369,70
Verw.Kosten (berichtg.)	626.497,45	298.069,45	829.533,32
Baukreditkosten NH	98.915,--	3.720,05	407.686,33
Baukreditkosten Stge	109.981,72	110.282,74	238.368,21
Kostenber. E.A. d. LRegt	54.975,64	- 0,39	- 248.111,85
Genehmigte Kosten	9.885.358,--	4.137.940,--	13.207.538,--
nicht geförderte Kosten			
Verr.Gesamtkosten m.WW	10.009.048,44	4.084.283,14	13.207.538,--
Grundstückskosten	83.696,80	7.435,--	631.198,41
Kosten insgesamt	10.092.745,24	4.091.718,14	13.838.736,41
<u>Finanzierung:</u>			
zugezählte Darlehen	8.867.000,--	3.724.000,--	12.049.000,--
Stge Finanzierung			,
Finanz.Beiträge WW	1.142.048,44	483.080,--	1.032.765,--
Zuschüsse			
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endabrechnung WW	,	+ 112.796,86	- 756.971,41
Ertrag Grundstück	83.696,80	+ 2.565,--	
BW 31.12.1981	8.682.847,--	3.640.118,--	11.573.615,--
Stand Darl. 31.12.1981	8.485.859,04	3.524.397,97	11.051.744,05
m <sup>2</sup> /Kosten je m <sup>2</sup>	2425,28/4127	657/6217	2472,99/5341

52.2

Wohnhäuser 12/81 fertig jedoch nicht abger.	Laudongasse 14/16	Grottenhofstr. 102	Georgigasse
Finanz.-Nr.	077	102	108
Verantw. Bauleiter NH	Ing. Schaffer Ing. Steininger 1973	Ing. Schaffer Ing. Steininger 8/75	Baum. Unterschwei ger 3/76
Projektiert	Arch. Ilgerl- Beneff-wälch	Projekt der Stadt Graz	Arch. Klar
Ausschreibung	6.8.1973 Ing. Schaffer	24.10.1975 Ing. Schaffer	- Baum. Unterschwei ger
Anboteröffnung/Vergabe	Ing. Schaffer/ Ennstal	Ing. Schaffer/ Ennstal	Baum. Unterschwei ger/Ennstal
Bezogen	8/76	8/78	6/79, 12/79
Endabrechnung: LReg WW	20.3.1978 8/82	2.6.1981 12/82	einger. 2/81 -
Geschoße	9	8	3
Einheiten: Wo	127	64	80
Lo	-	-	3
Ga	-	-	93
Kosten lt. WBF 5	50.207.714,37	19.853.133,26	,
Kosten lt. Vergabeanbot	,	,	43.339.783,77
Kosten d. Preisberichtg	6.532.788,24	1.504.765,52	,
Zusatzkosten	2.351.189,93	- 491.135,60	-,--
Nebenkosten	2.263.412,25	1.152.141,94	3.873.611,99
Invest. St./USt	1.836.066,50	345.235,01	-,--
Verw. Kosten (berichtg.)	5.210.867,45	1.616.300,--	4.249.205,63
Baukreditkosten NH	9.501,05	,	-,--
Baukreditkosten Stge	6.190.409,07	2.358.503,84	3.858.311,76
Kostenber. E.A. d.LReg.	- 3.696.755,02	- 21.943,97	,
<u>Genehmigte Kosten</u>	<u>70.905.193,84</u>	<u>26.317.000,--</u>	
Einreichkosten LReg.			55.320.913,15
Verr. Gesamtkosten m. WW	71.816.471,63	26.473.968,62	
Grundstückskosten	2.325.716,54	932.071,04	693.988,03
<u>Kosten insgesamt</u>	<u>74.142.188,17</u>	<u>27.406.039,66</u>	<u>56.014.901,18</u>
<u>Finanzierung:</u>			
zugez. Darlehen bei E.A gefll Mittel p 12/81	66.734.247,--	25.226.000,--	49.851.000,--
Eigenmittel NH	-,--	932.071,04	4.243.970,04
Finanzb. WW	6.111.000,--	1.498.000,--	2.492.000,--
Zuschüsse	1.176.000,--	-,--	-,--
<u>Über(+)/Unterfinanz. (-) 12/81</u>	<u>120.941,17</u>	<u>+ 250.031,38</u>	<u>+ 572.068,86</u>
BW 31.12.1981	74.142.188,17	27.406.039,66	57.962.440,31
Stand Darl 31.12.1981	64.311.610,09	25.803.387,92	51.567.788,93
m <sup>2</sup> /Kosten	9862,68/7282	4011,04/6600	5325,25/10388

52.3

Wohnhäuser 12/81 noch im Bau	Feldkirchen	Grottenhofstr. 36/38
Finanz.-Nr.	131-132	114
Verantw. Bauleiter NH	Ing. Kager	ng.Unterschweiger Ing. Kager
Projektiert	3/79	7/76
Ausschreibung	Arch.Neuhold 3/81 Ing. Kager	W.Wohnbauplanungs GmbH 5/78 Steininger.Nachtr. Unterschweiger
Anboteröffnung/Vergabe	Ing. Kager/ Ennstal	Steininger/ Ennstal
Bezogen	1.4.1982	1/81, 4/81
Endabrechnung: LReg	-	9/82
WW	-	-

Geschoße	-	-
Einheiten: Wo	-	64
Lo	2	-
Ga	-	52

Kosten lt. WBF 5		-,--
Kosten lt. Vergabeanbot		20.553.454,57
Kosten d. Preisberichtg.		1.495.457,45
Zusatzkosten		6.242.279,84
Nebenkosten		1.242.696,32
Invest.St./USt		
Verw.Kosten (berichtg.)		1.890.168,84
Baukreditkosten NH		66.830,05
Baukreditkosten Stge		2.565.434,22
Kostenber. E.A. d.LReg.		
<u>Einreichkosten LReg.</u>		<u>34.056.321,29</u>

nicht geförderte Kosten		
Verr.Gesamtkosten m.WW		
Grundstückskosten	39.362,--	748.387,52
<u>Kosten insgesamt</u>		<u>34.804.708,81</u>

Finanzierung:

zugez. Darlehen bei E.A		
gefl. Mittel p. 12/81		30.534.000,--
Eigenmittel NH		1.908.512,33
Finanzb. WW		2.809.429,--
Zuschüsse		-,--
<u>Über(+)/Unterfinanz.(-)</u>	<u>- 401.038,27</u>	<u>+ 447.232,52</u>
12/81		

BW 31.12.1981	401.038,27	34.748.554,51
Stand Darl. 31.12.1981		30.395.163,77
m <sup>2</sup> /Kosten		4859,52/7008

### 5.3 Errichtung von Erwerbshäusern

- 246 Wie bei der Darstellung der errichteten Wohnhäuser wurden die Daten, ausgehend vom gewählten Bilanzbetrachtungstichtag 31.12.1981, getrennt nach
- im Zeitraum 1975 bis 1981 abgerechnete Erwerbshäuser (53.1)
  - bis 31.12.1981 abgerechnete Erwerbshäuser, jedoch noch ohne grundbücherliche Übertragung an KA (53.2)
  - zum 31.12.1981 fertige, jedoch noch nicht abgerechnete Erwerbshäuser (53.3) und
  - zum 31.12.1982 in Bau befindliche Erwerbshäuser (53.4).
- 247 Sinngemäß gilt für die Darstellung der Erwerbshäuser gleiches wie zu 5.2 (Errichtung von Wohnhäusern) gesagt wurde.
- 248 Zusätzlich aufgenommen wurde jedoch der Tag der grundbücherlichen Übertragung des Wohnungseigentums an den Kaufanwärter.
- 249 Gerade bei der Durchsicht der zeitlichen Komponente sind die Verhältnisse der Geschäftsführung deutlich erkennbar und zwar sowohl hinsichtlich der Abrechnung der Bauten mit der Landesregierung als auch gegenüber dem Kaufanwärter.
- 250 Ebenso wurde die Übertragung des Wohnungseigentums in das grundbücherliche Eigentum des Kaufanwärters zeitweise sehr verzögert, so zum Beispiel beim Objekt Vinzenzgasse 8/10, wo das Objekt von den Kaufanwärtlern am 1.4.1971 bezogen, die Endabrechnung immerhin schon am 22.11.1974 erfolgte, die grundbücherliche Übertragung aber erst im November 1977 durchgeführt wurde.
- 251 Beispiele dieser Art ziehen sich fast durch sämtliche errichteten Erwerbshäuser, so auch Neu Hart I, II (Finanz-Nr. 072) wo das Objekt im Juli 1974 von den Kaufanwärtlern bezogen, die Endabrechnung mit den Kaufanwärtlern jedoch erst im Dezember 1982, also 8 1/2 Jahre danach erfolgte und die grund-

bücherliche Übertragung bis heute noch nicht vorgenommen wurde.

- 252 Ebenso wie bei den Wohnhäusern wurden auch bei den Erwerbshäusern je Objekt die nach den Angaben der Neuen Heimat vorhandenen Wohnnutzflächen ins Verhältnis zu den Gesamtkosten gesetzt, worauf sich ein vergleichbarer Quadratmeterpreis je Quadratmeter-Wohnnutzfläche ergibt.
- 253 Die ausgewiesene Über- oder Unterfinanzierung wurde zum Zeitpunkt der Endabrechnung mit den Kaufanwärtern genommen, inwieweit diese nach der Endabrechnung mit den Kaufanwärtern abgedeckt wurde, konnte im Rahmen dieser Prüfung nicht mehr geprüft werden.
- 254 In der Zwischenzeit wurden von der seit 1980 tätigen Geschäftsführung die Mängel hinsichtlich des Zeitraumes zwischen Fertigstellung und Abrechnung weitestgehend behoben, so daß derzeit die Abrechnung von Bauten mehr oder weniger am laufenden ist.

53.1

Erwerbshäuser abgerechnet bis 12/81	Neu Hart III/IV	Gratwein VI	Rohrbach I
Finanz.Nr.	076	087	088
Verantw. Bauleiter NH	Eibler	Ing. Kager	Ing. Kager
Projektiert	10/70	1/74	71
Ausschreibung	Arch. Klar außer Haus Eibler	Arch. Meschuh 10/74 Ing. Kager	Arch. wosatka 24.10.1974 Ing. Kager
Bezogen	1.01.1975	16.9.1976	19.2.1976
Endabrechnung: LReg	13.04.1978	25.7.1979	2.1.1979
KA	3.12.1982	28.1.1982	8.3.1979
Grundbücherl. übertr.	15.12.1981	1.6.1981	26.1.1981
Geschoße	5	4	5
Einheiten: Wo	54	24	12
Lo	-	-	-
Ga	-	-	-
Kosten lt. WBF 5	14.967.740,--	-,-	-,-
Kosten lt. Vergabeangebot	-,-	7.469.581,34	4.401.731,80
Kosten d. Preisberichtg.	3.021.708,98	481.210,--	159.122,41
Zusatzkosten	3.643.608,--	201.088,71	- 147.872,01
Nebenkosten	1.723.713,38	660.278,70	434.218,93
Invest.St./USt	-,-	1.435.609,25	784.751,57
Verw.Kosten (berichtg.)	1.319.431,--	911.740,--	559.878,79
Baukreditkosten NH	122.319,72	,	,
Baukreditkosten Stge	282.927,07	304.141,--	158.918,20
Kostenber. E.A. d. LReg +	204.251,85	- 117.324,--	- 33.163,69
<u>Genehmigte Kosten</u>	<u>25.285.700,--</u>	<u>11.346.325,--</u>	<u>6.317.586,--</u>
nicht geförderte Kosten	-,-	,	,
Verr.Gesamtkosten m:KA	25.315.224,91	11.613.537,43	6.349.036,09
Grundstückskosten	191.550,50	220.587,22	83.350,--
<u>Kosten insgesamt</u>	<u>25.506.775,41</u>	<u>11.834.124,65</u>	<u>6.432.386,09</u>
<u>Finanzierung:</u>			
zugezahlte Darlehen	22.714.000,--	10.438.000,--	5.433.000,--
Stge Finanzierung	,	-,-	,
Finanz.Beiträge KA	3.043.640,--	1.527.000,--	936.650,--
Zuschüsse	,	,	78.600,--
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endabrechnung	- 37.224,91	+ 96.862,57	+ 20.613,91
Ertrag Grundstück	+ 288.089,50	+ 34.012,78	- 4.750,--
Stand Darl 31.12.1981	,	-,-	,
m <sup>2</sup> /Kosten je m <sup>2</sup>	3220,26/7861	1519,56/7643	917,56/6919

Erwerbshäuser abgerechnet bis 12/81	Gratwein VII	Feldkirchen III	Bruck I
Finanz.Nr.	090	098	099
Verantw. Bauleiter NH	Ing. Kager	Ing. Kager	Ing. Deopito
Projektiert	13.3.1974	7/75	8/72
Ausschreibung	Arch. Meschuh 6-8/75 Ing. Kager	Arch. Schöb 10/75 Ing. Kager	Arch. Taurer - Ing. Deopito
Bezogen	1.2.1977	8.11.1977	16.12.1977
Endabrechnung: LReg	25.7.1979	15.03.1979	21.10.1981
KA	17.12.1982	14.09.1981	9.12.1981
Grundbücherl. übertr.	28.9.1981	6.07.1981	5.08.1981
Geschoße	2/4	7	11
Einheiten: Wo	24	25	38
Lo			1
Ga			
Kosten lt. WBF 5			
Kosten lt. Vergabeangebot	6.469.383,83	7.881.847,87	
Kosten d. Preisberichtg	176.082,01	415.063,03	754.193,65
Zusatzkosten	223.985,--	314.290,09	15.072.000,79
Nebenkosten	691.121,19	865.732,12	719.170,86
Invest.St./USt	1.271.650,91	1.606.484,16	2.862.473,38
Verw.Kosten (berichtg.)	788.961,--	1.105.656,55	1.935.068,21
Baukreditkosten NH			
Baukreditkosten Stge	142.691,82	445.737,18	1.255.887,10
Kostenber. E.A. d. LReg.	65.991,76	- 26.854,--	460.547,99
<u>Genehmigte Kosten</u>	<u>9.697.884,--</u>	<u>12.607.957,--</u>	<u>22.138.246,--</u>
nicht geförderte Kosten			
Verr.Gesamtkosten m.KA	9.777.615,67	12.781.189,24	22.313.116,13
Grundstückskosten	173.400,21	157.400,21	788.200,60
<u>Kosten insgesamt</u>	<u>9.951.015,88</u>	<u>12.938.589,45</u>	<u>23.101.316,73</u>
<u>Finanzierung:</u>			
zugezählte Darlehen	8.879.000,--	11.347.000,--	19.633.000,--
Stge Finanzierung			
Finanz.Beiträge KA	1.708.100,90	1.894.500,--	3.034.800,--
Zuschüsse			- ,--
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endabrechnung	+ 531.285,23	+ 154.910,76	- 433.516,13
Ertrag Grundstück	104.799,79	+ 147.999,79	0,60
Stand Darl. 31.12.1981			
m <sup>2</sup> /Kosten je m <sup>2</sup>	1461,32/6691	1679,27/7611	2977,12/7495

Erwerbshäuser abgerechnet bis 12/81	Rohrbach II	Mitterdorf	Feldkirchen I
Finanz.Nr.	103	110	085
Verantw. Bauleiter NH	Ing. Kager	Ing. Stocker	Ing. Kager
Projektiert	Heimland	6/76	6/74
Ausschreibung	Arch. Wosatka 14.4.1976 Ing. Kager	Arch. Vockenhuber 9/76 Ing. Stocker	Arch. Klar - Ing. Kager
Bezogen	29.6.1977	22.12.1977	1.12.1975
Endabrechnung: LReg	4.1.1979	5.03.1982	4.01.1979
KA	8.3.1979	17.11.1982	7.12.1982
Grundbücherl. übertr.	30.4.1981	8.04.1981	8.05.1980
Geschoße	4	3	6
Einheiten: Wo	12	18	24
Lo			
Ga		12	
<hr/>			
Kosten lt. WBF 5			
Kosten lt. Vergabeangebot	4.372.277,37	9.130.484,97	8.232.028,29
Kosten d. Preisberichtg.	292.204,98	362.033,10	489.461,73
Zusatzkosten	215.803,63	- 426.347,81	1.091.272,10
Nebenkosten	432.865,14	184.649,53	849.304,83
Invest.St./USt	900.318,92	1.611.931,96	1.621.983,91
Verw.Kosten (berichtg.)	617.559,77	1.086.556,58	1.171.208,--
Baukreditkosten NH	-,-		113.869,79
Baukreditkosten Stge	275.422,55	576.283,31	233.040,75
Kostenber. E.A. d. LReg.	- 37.871,85	+ 2.813,36	- 918.883,40
<u>Genehmigte Kosten</u>	<u>7.068.580,51</u>	<u>12.528.405,--</u>	<u>12.883.286,--</u>
nicht geförderte Kosten			
Verr.Gesamtkosten m. KA	7.098.349,36	12.185.995,06	14.235.466,72
Grundstückskosten	44.000,--	104.148,48	201.763,84
<u>Kosten insgesamt</u>	<u>7.142.349,36</u>	<u>12.290.143,54</u>	<u>14.437.230,56</u>
<u>Finanzierung:</u>			
zugezählte Darlehen	6.095.000,--	10.877.000,--	11.595.000,--
Stge Finanzierung		-,-	
Finanz.Beiträge KA	1.060.000,--	1.990.450,56	1.837.900,--
Zuschüsse			-,-
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endabrechnung	+ 12.650,64	+ 298.055,50	- 1.004.666,72
<hr/>			
Ertrag Grundstück		+ 279.251,52	+ 336,16
Stand Darl. 31.12.1981		,	,
m <sup>2</sup> /Kosten je m <sup>2</sup>	917,32/7738	1422,25/8568	1647,78/8639

Erwerbshäuser abgerechnet bis 12/81	Feldkirchen II	Vinzenzgasse 8/10	Krausgasse 17
Finanz.Nr.	091	057	058
Verantw. Bauleiter NH	Ing. Kager	Arch. Klar	Arch. Klar
Projektiert	6/74 Arch. Klar	10/68 Arch. Klar	11/69 Arch. Klar
Ausschreibung	4/75 Ing. Kager	- Arch. Klar	- Arch. Klar
Bezogen	20.10.1976	1.04.1971	1.12.1971
Endabrechnung: LReg	15.08.1979	14.06.1973	2.04.1974
KA	14.09.1981	22.11.1974	11.12.1974
Grundbücherl. übertr.	3.06.1980	7.11.1977	5.10.1977
Geschoße	5	5	5
Einheiten: Wo	24	30	20
Lo			
Ga			
Kosten lt. WBF 5		5.452.328,60	3.955.000,--
Kosten lt. Vergabeangebot	8.135.018,99		
Kosten d. Preisberichtg.	548.812,11	167.819,13	133.441,64
Zusatzkosten	21.627,40	- 504.301,38	- 97.214,59
Nebenkosten	866.601,43	1.685.051,36	+ 1.358.483,22
Invest.St./USt	1.566.344,39		
Verw.Kosten (berichtg.)	1.126.807,26	422.228,80	277.876,82
Baukreditkosten NH	-,-		-,-
Baukreditkosten Stge	382.965,53	241.504,40	115.249,81
Kostenber. E.A. d. LReg.	129.668,32	39.875,89	87.787,05
<u>Genehmigte Kosten</u>	<u>12.777.845,43</u>	<u>7.504.506,80</u>	<u>5.655.049,85</u>
nicht geförderte Kosten	-,-		
Verr.Gesamtkosten m.KA	12.963.719,08	7.794.203,34	5.877.169,58
Grundstückskosten	161.869,48	74.340,--	68.250,--
<u>Kosten insgesamt</u>	<u>13.125.588,56</u>	<u>7.868.543,34</u>	<u>5.945.419,58</u>
<u>Finanzierung:</u>			
zugezählte Darlehen	11.500.000,--	6.324.000,--	4.964.000,--
Stge Finanzierung			
Finanz.Beiträge KA	1.911.909,--	2.044.485,--	1.371.695,25
Zuschüsse		-,-	
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endabrechnung	+ 174.489,92	+ 442.681,66	+ 317.585,67
Ertrag Grundstück	+ 111.830,52	+ 57.260,--	+ 72.690,--
Stand Darl. 31.12.1981	,	,	,
m <sup>2</sup> /Kosten je m <sup>2</sup>	1781,02/7279	1579,42/4935	1398/4204

Erwerbshäuser abgerechnet bis 12/81	Gratwein I	Gratwein IV	Gratwein III
Finanz.Nr.	073	060	059
Verantw. Bauleiter NH	Arch. Meschuh	Arch. Meschuh	Arch. Meschuh
Projektiert	6/70 Arch. Meschuh	6/70 Arch. Meschuh	6/70 Arch. Meschuh
Ausschreibung	Arch. Meschuh	Arch. Meschuh	Arch. Meschuh
Bezogen	1.7.1973	1.07.1972	1.7.1971
Endabrechnung: LReg	30.1.1976	22.11.1973	14.5.1972
KA	14.2.1978	2.12.1975	10.9.1973
Grundbücherl. übertr.	8.8.1977	19.08.1976	4.7.1975
Geschoße	4	4	4
Einheiten: Wo	24	24	24
Lo	-	-	-
Ga	-	-	-
Kosten lt. WBF 5	3.752.684,--	4.072.859,--	4.047.000,--
Kosten lt. Vergabeanbot	,	,	,
Kosten d. Preisberichtg.	836.888,69	199.222,90	31.402,56
Zusatzkosten	2.024.638,84	655.217,--	- 98.549,26
Nebenkosten	198.596,93	265.798,10	555.098,08
Invest.St./USt	,	410.339,48	,
Verw.Kosten (berichtg.)	452.512,66	365.131,--	258.339,98
Baukreditkosten NH	,	15.823,--	5.848,--
Baukreditkosten Stge	,	82.495,07	93.683,04
Kostenber. E.A. d. LReg.	- 79.020,74	- 387.280,46	- 13.018,93
<u>Genehmigte Kosten</u>	<u>7.186.300,38</u>	<u>5.679.605,09</u>	<u>4.879.803,47</u>
nicht geförderte Kosten	,	,	- ,--
Verr.Gesamtkosten m. KA	7.324.993,79	5.545.682,24	4.946.991,65
Grundstückskosten	<u>13.716,--</u>	8.485,--	8.530,--
<u>Kosten insgesamt</u>	<u>7.338.709,79</u>	<u>5.554.167,24</u>	<u>4.955.521,65</u>
Finanzierung:			
zugezählte Darlehen	6.604.000,--	4.394.388,80	4.351.000,--
Stge Finanzierung	,	,	,
Finanz.Beiträge KA	978.950,--	931.580,--	930.530,--
Zuschüsse	,	,	- ,--
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endabrechnung	+ 241.406,21	- 236.893,44	+ 317.408,35
Ertrag Grundstück	+ 2.834,--	+ 8.695,--	+ 8.600,--
Stand Darl. 31.12.1981	,	,	,
m <sup>2</sup> /Kosten je m <sup>2</sup>	1327,43/5518	1326,91/4179	1295,19/3820

53.2

Erwerbshäuser - 12/81 abger. jedoch grundb. n. übertr.	St. Veit Dr. Pölzl	Fischergasse 35/37	St. Veit Dr. Bubik
Finanz.Nr.	083	092	093
Verantw. Bauleiter NH	Ing. Steininger	Ing. Steininger	Ing. Steininger
Projektiert	8/75 Arch. Klar	2/75 Arch. Rauch	8/75 Arch. Klar
Ausschreibung		4/75 Ing. Schaffer Ing. Steininger	
Bezogen	1.8.1976	27.1.1978	1.9.1977
Endabrechnung: LReg	9.5.1978	18.11.1980	31.7.1980
KA	19.4.1979	5.8.1981	23.9.1981
Grundbücherl. übertr.	7.1.1982	23.8.1982	
Geschoße		9	
Einheiten: Wo		70	
Lo	Einfam.Haus		Einfam.Haus
Ga		52	
Kosten lt. WBF 5	-,-		1.022.572,60
Kosten lt. Vergabeangebot		27.608.080,88	,
Kosten d. Preisberichtg		1.791,65	111.858,74
Zusatzkosten	1.614.875,--	1.949.191,56	779.910,54
Nebenkosten	-,-	3.645.927,84	40.971,42
Invest.St./USt		5.956.362,72	138.902,50
Verw.Kosten (berichtg.)		4.167.139,94	17.616,--
Baukreditkosten NH	,	-,-	17.289,45
Baukreditkosten Stge	,	1.937.215,--	1.595,83
Kostenber. E.A. d. LReg	-,-	2.513.628,11	,
Genehmigte Kosten	1.614.875,--	47.775.754,40	884.427,--
nicht geförderte Kosten	,	,	
Verr.Gesamtkosten m.KA	1.611.442,66	47.835.239,85	1.039.753,88
Grundstückskosten	164.580,16	3.148.772,78	171.807,86
Kosten insgesamt	1.776.022,82	50.984.012,63	1.211.561,74
<u>Finanzierung:</u>			
zugezahlte Darlehen	778.000,--	42.997.000,--	723.206,58
Stge Finanzierung	-,-		,
Finanz.Beiträge KA	850.000,--	10.144.806,--	415.000,--
Zuschüsse			,
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endabrechnung	- 154.542,66	+ 1.460.466,15	80.327,30
Ertrag Grundstück	+ 6.519,84	+ 697.327,22	+ 6.972,14
BW 31.12.1981	1.779.697,12	50.960.419,94	1.182.935,16
Stand Darl. 31.12.1981	185.196,19	41.261.139,81	188.049,10
m <sup>2</sup> /Kosten je m <sup>2</sup>	100/16114	6393,88/7481	100/10398

---

Erwerbshäuser - 12/81 abger Marburgerstraße  
jedoch grundb. n. übertr. 2

---

Finanz.Nr. 100

---

Verantw. Bauleiter NH Ing. Kager

Projektiert 7/70  
Ing. Wosatka  
Ausschreibung 10/75  
Ing. Kager

Bezogen 8.6.1977  
Endabrechnung: LReg 18.11.1980  
KA 17.7.1981  
Grundbücherl. übertr. 3.5.1982

---

Geschoße 5  
Einheiten: Wo 20  
Lo -  
Ga -

Kosten lt. WBF 5 ,

Kosten lt. Vergabeanbot 8.716.998,40  
Kosten d. Preisberichtg 373.322,81  
Zusatzkosten 760.595,61  
Nebenkosten 512.039,99  
Invest.St./USt 1.769.160,85  
Verw.Kosten (berichtg.) 1.201.995,19  
Baukreditkosten NH -,--  
Baukreditkosten Stge 242.294,--  
Kostenber. E.A. d. LReg + 98.459,15

---

Genehmigte Kosten 13.674.866,--

nicht geförderte Kosten ,  
Verr.Gesamtkosten m. KA 13.774.555,72  
Grundstückskosten 1.099.034,60

---

Kosten insgesamt 14.873.590,32

---

Finanzierung:

zugezahlte Darlehen 11.876.000,--  
Stge Finanzierung  
Finanz.Beiträge KA 3.264.800,--  
Zuschüsse  
Über(+)/Unterfinanz.(-) - 49.955,72  
bei Endabrechnung

---

Ertrag Grundstück + 317.165,40  
BW 31.12.1981 14.602.469,27  
Stand Darl. 31.12.1981 11.591.731,89  
m<sup>2</sup>/Kosten je m<sup>2</sup> 1966,39/7005

53.3

Erwerbshäuser 12/81 fertig, jedoch n. abger.	Neu Hart I, II	Gleisdorf IV	Bruck II
Finanz.Nr.	072	104	105
Verantw. Bauleiter NH	Arch. Klar	Ing. Steininger	Ing. Deopito
Projektiert	10/70	9/75	2/76
Ausschreibung	Arch. Klar auswärts Arch. Klar	Arch. Klar 5/76 Ing. Steininger	Arch. Taurer
Bezogen	1.07.1974	1.12.1977	1.10.1978
Endabrechnung: LReg	31.03.1978	30.11.1982	21.08.1981
KA	13.12.1982	12/82	24.11.1982
Grundbücherl. übertr.	in Errichtung	in Errichtung	in Errichtung
Geschoße	5	4	10
Einheiten: Wo	54	12	29
Lo			1
Ga			
Kosten lt. WBF 5	12.230.000,--	4.389.050,80	11.107.735,30
Kosten lt. Vergabeangebot	- ,--	,	- ,--
Kosten d. Preisberichtg	3.087.075,65	111.171,26	582.617,90
Zusatzkosten	4.767.131,--	97.543,87	735.912,49
Nebenkosten	1.960.239,05	128.670,49	552.611,53
Invest.St./USt	- --	823.262,75	2.248.699,39
Verw.Kosten (berichtg.)	1.287.000,--	443.405,28	1.521.167,--
Baukreditkosten NH	348.393,70	,	- ,--
Baukreditkosten Stge	351.981,18	74.563,49	842.402,89
Kostenber. E.A. d. LReg	- 72.420,58	- 6.667,94	- 15.911,77
<u>Genehmigte Kosten</u>	<u>23.959.400,--</u>	<u>6.061.000,--</u>	<u>17.575.234,73</u>
nicht geförderte Kosten	,	,	1.890.754,79
Verr.Gesamtkosten m. KA	24.216.262,37	6.162.053,97	19.530.832,86
Grundstückskosten	227.562,96	17.120,93	661.961,16
Kosten insgesamt	24.443.825,33	6.179.174,90	20.192.794,02
<u>Finanzierung:</u>			
zugezählte Darlehen	17.818.000,--	5.573.000,--	15.596.000,--
Stge Finanzierung			,
Finanz.Beiträge KA	6.879.520,--	888.000,--	4.449.700,--
Zuschüsse		- ,--	
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endabrechnung	- 135.422,37	+ 183.846,03	- 166.432,86
Ertrag Grundstück	+ 389.117,04	+ 97.979,07	+ 19.338,84
BW 31.12.1981	24.443.825,33	6.298.463,36	20.192.794,02
Stand Darl. 31.12.1981	16.934.594,48	5.787.497,30	15.269.544,55
m <sup>2</sup> /Kosten je m <sup>2</sup>	3220,26/7520	743,92/8283	2356,83/8287

Erwerbshäuser 12/81 fertig, jedoch n. abger.	Bruck III	Gleisdorf III
Finanz.Nr.	106	089
Verantw. Bauleiter NH	Ing. Deopito	Ing. Schaffer Ing. Steininger
Projektiert	8/76 Arch. Taurer	9/74 Arch. Klar
Ausschreibung		8/75 Ing. Schaffer
Bezogen	1.7.1979	1.7.1979
Endabrechnung: LReg	21.8.1981	2.6.1982
KA	8.2.1982	8.11.1982
Grundbücherl. übertr.	in Errichtung	in Errichtung
Geschoße	9	4
Einheiten: Wo	38	12
Lo	1+2	
Ga	33	

Kosten lt. WBF 5	17.868.980,86	4.491.000,--
Kosten lt. Vergabeangebot		
Kosten d. Preisberichtg	1.028.348,91	176.857,42
Zusatzkosten	- 1.105.101,56	+ 87.863,81
Nebenkosten	754.275,42	183.152,20
Invest.St./USt	2.845.061,37	860.459,06
Verw.Kosten (berichtg.)	1.919.332,09	577.926,--
Baukreditkosten NH	51.256,98	
Baukreditkosten Stge	1.480.619,49	366.540,--
Kostenber. E.A. d. LReg	- 112.894,56	+ 13.653,51
<u>Genehmigte Kosten</u>	<u>24.729.879,--</u>	<u>6.757.452,--</u>
nicht geförderte Kosten		
Verr.Gesamtkosten m.KA	22.646.754,32	6.767.079,43
Grundstückskosten	432.219,77	36.340,70
<u>Kosten insgesamt</u>	<u>23.078.974,09</u>	<u>6.803.420,13</u>
<u>Finanzierung:</u>		
zugezählte Darlehen	20.377.561,--	6.081.000,--
Stge Finanzierung		
Finanz.Beiträge KA	3.957.117,04	811.200,--
Zuschüsse		
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endabrechnung	+ 789.523,72	+ 18.020,57
Ertrag Grundstück	+ 466.180,23	+ 70.759,30
BW 31.12.1981	27.061.780,79	6.808.809,77
Stand Darl. 31.12.1981	21.815.470,79	5.862.021,27
m <sup>2</sup> /Kosten je m <sup>2</sup>	3201,50/7074	714,32/9473

53.4	Rohrbach III	Neudau	Feldkirchen
Erwerbshäuser 12/81 noch im Bau			
Finanz.Nr.	116	117	112
Verantw. Bauleiter NH	Ing. Kager	Ing. Kager	Ing.Unterschwei- ger, Ing. Kager
Projektiert	11/78 Arch.Büro Rauch	1/79 Arch. Jöstl	1/78 Arch. Neuhold
Ausschreibung	15.05.1979 Ing. Kager	22.03.1979 Arch. Jöstl	6/79 Ing.Unterschwei- ger
Anbotseröffnung/Vergabe	Ing. Kager/ Ennstal	Arch.Jöstl / Ennstal	Ing.Unterschwei- ger/Ennstal
Bezogen	29.10.1981	16.07.1981	11.9.1981
Einreichung: LReg		11.11.1982	
Endabrechnung: KA	-	-	
Grundbücherl. übertr.	-	-	
Geschoße	3	2	4
Einheiten: Wo	12	10	30
Lo			
Ga		10	19
Kosten lt. WBF 5		8.965.305,23	
Kosten lt. Vergabeanbot		9.015.390,93	
Kosten d. Preisberichtg		588.398,30	
Zusatzkosten		763.518,96	
Nebenkosten		165.413,82	
Invest.St./USt		1.875.199,06	
Verw.Kosten (berichtg.)		1.240.792,--	
Baukreditkosten NH		56.509,48	
Baukreditkosten Stge		397.028,10	
Kostenber. E.A. d. LReg			
Einreichkosten		14.102.250,65	
Gesamtkosten z.31.12.81	10.052.705,12	13.611.059,--	22.566.553,28
Grundstückskosten	157.297,--	197.084,16	733.749,05
Kosten insgesamt	10.210.002,12	13.808.143,16	23.300.302,33
<u>Finanzierung:</u>			
zugezählte Darlehen	7.761.000,--	13.033.955,90	19.365.365,--
Stge Finanzierung		,	--
Finanz.Beiträge KA	1.037.100,--	1.444.875,--	3.640.073,74
Zuschüsse		,	--
Über(+)/Unterfinanz.(-) zum 31.12.81	- 1.411.902,12	+ 670.687,74	- 1.148.024,54
Ertrag Grundstück		,	+ 853.160,95
BW 31.12.1981	10.210.002,12	13.808.143,16	23.300.302,33
Stand Darl. 31.12.1981	7.761.000,--	13.033.955,90	19.365.365,--
m <sup>2</sup> /Kosten je m <sup>2</sup>	962,13/10448	1228,20/11082	2041,34/11055

Erwerbshäuser 12/81 noch im Bau	Feldkirchen	Prangelgasse	Gerlitz II
Finanz.Nr.	121-128	082	115
Verantw. Bauleiter NH	Ing. Klamminger	Baum. Unterschwei ger, Ing. Kager	Baum.Unterschwei ger, Arch.Büro Saiko
Projektiert	3/80 Arch. Klar Ennstal	3/80 Arch.Büro Rauch	1/76 Arch. Huth
Ausschreibung	9/80 Ing. Klamminger	5/79 Baum.Unterschwei ger	Arch.Saiko, Baum. Unterschweiger
Anbotseröffnung/Vergabe	Ing. Klamminger/ Ennstal	Baum.Unterschwei ger/Ennstal	Baum.Unterschwei ger/Ennstal
Bezogen	28.12.1981	1.12.1981	5/81
Einreichung: LReg	23.12.1982	12/82	12/82
Endabrechnung: KA			
Grundbücherl. übertr.			
Geschoße	2	4	1-2
Einheiten: Wo	8	20	36
Lo		-	-
Ga	8	20	-
Kosten lt. WBF 5	9.286.195,97		38.676.211,61
Kosten lt. Vergabeangebot	9.643.233,28		42.127.372,04
Kosten d. Preisberichtg	537.452,71		2.358.503,86
Zusatzkosten	163.764,40		- 4.850.575,50
Nebenkosten	760.288,77		3.370.826,86
Invest.St./USt	2.179.276,42		7.371.441,24
Verw.Kosten (berichtg.)	1.184.965,84		4.030.205,66
Baukreditkosten NH			,
Baukreditkosten Stge	282.016,85		1.783.638,18
Kostenber. E.A. d. LReg	,		,
Einreichkosten	14.750.998,27		56.191.412,34
Gesamtkosten z.31.12.81	10.662.030,39	15.590.702,67	52.086.121,44
Grundstückskosten	358.911,42	506.934,63	2.604,--
Kosten insgesamt	11.020.941,81	16.097.637,30	52.088.725,44
<u>Finanzierung:</u>			
zugezahlte Darlehen	7.040.000,--	8.430.390,46	50.315.532,56
Stge Finanzierung		-,-	-,-
Finanz.Beiträge KA	2.579.161,--	1.952.618,--	5.792.596,--
Zuschüsse	-,-	-,-	-,-
Über(+)/Unterfinanz.(-) zum 31.12.81	- 1.682.869,39	- 5.774.500,21	+ 4.019.403,12
Ertrag Grundstück	+ 281.088,58	+ 59.871,37	-,-
BW 31.12.1981	11.020.941,81	16.097.637,30	52.088.725,44
Stand Darl. 31.12.1981	7.040.000,--	8.430.390,46	50.315.532,56
m <sup>2</sup> /Kosten je m <sup>2</sup>	1145,46/9308	1356,30/11495	4772,90/10913

Erwerbshäuser 12/81 noch im Bau	Feldkirchen	
Finanz.Nr.	129/130	
Verantw. Bauleiter NH	Ing. Kager	
Projektiert	3/79 Arch. Neuhold	
Ausschreibung	3/81 Ing. Kager	
Anbotseröffnung/Vergabe	Ing. Kager/ Ennstal	
Bezogen Einreichung: LReg Endabrechnung: KA Grundbücherl. übertr.		
Geschoße	4	
Einheiten: Wo	2	
Lo		
Ga	3	
Kosten lt. WBF 5		
Kosten lt. Vergabeangebot		
Kosten d. Preisberichtg		
Zusatzkosten		
Nebenkosten		
Invest.St./USt		
Verw.Kosten (berichtg.)		
Baukreditkosten NH		
Baukreditkosten Stge		
Kostenber. E.A. d. LReg		
Einreichkosten		
Gesamtkosten z.31.12.81	148.395,10	
Grundstückskosten	14.916,40	
<u>Kosten insgesamt</u>	163.311,50	
<u>Finanzierung:</u>		
zugezahlte Darlehen	148.395,10	
Stge Finanzierung	-,--	
Finanz.Beiträge KA	111.153,60	
Zuschüsse	-,--	
Über(+)/Unterfinanz.(-) zum 31.12.81	-,--	
Ertrag Grundstück	+ 96.237,20	
BW 31.12.1981	163.311,50	
Stand Darl. 31.12.1981	-,--	
m <sup>2</sup> /Kosten je m <sup>2</sup>	419,60	

#### 5.4 Großinstandsetzungen

- 255 Im Jahresabschluß zum 31.12.1981 wurde unter den Aktiven eine Instandsetzungsvorlage im Ausmaß von annähernd S 50 Mio ausgewiesen, so daß es im Zuge der Prüfung geboten erscheinen ließ, diese in ihrer Höhe außerordentliche Position näher zu betrachten.
- 256 Tatsächlich handelt es sich bei diesen Instandsetzungsvorlagen um von der Gesellschaft durchgeführte Großinstandsetzungen der Jahre 1972 bis 1981, die großteils erst im Jahre 1982 endabgerechnet wurden.
- 257 Grundsätzlich können Großinstandsetzungen auf Basis eines Verfahrens gemäß § 7 Mietengesetz (BGBI 1929/21 a) bzw. § 2 Zinsstopppgesetz in Verbindung mit § 28 MG oder aufgrund einer freien Vereinbarung zwischen Hauseigentümer und Mietern erfolgen.
- 258 Bei freier Vereinbarung ist erforderlich, daß zwischen Mieter und Vermieter möglichst vor Beginn der beabsichtigten Instandsetzungsarbeiten eine schriftliche Vereinbarung über den Umfang und die Höhe der Instandsetzungsarbeiten getroffen wird, so daß bei der Endabrechnung keine Streitigkeiten mehr auftreten können.
- 259 Ebenfalls als frei vereinbart gilt eine Großinstandsetzung, wenn von den Mietern kein Einspruch gegen die ihnen zugegangene Endabrechnung erhoben wird, bzw. wenn jene Mietenbestandteile entrichtet werden, die den anteiligen Instandsetzungskosten entsprechen.
- 260 Für neue Verfahren gilt nunmehr § 14 (2) WGG, da durch § 1 (3) MRG gemeinnützige Bauvereinigungen von best. Bestimmungen des MRG (insbesondere von § 18-Verfahren) ausgenommen sind.

- 261 Wird eine Großinstandsetzung aufgrund eines Verfahrens gemäß § 14 (2) WGG in Angriff genommen, so ist vorweg in Gemeinden, die eine eigene Schlichtungsstelle gemäß § 39 MRG haben, bei diesen, bei anderen Gemeinden beim zuständigen Bezirksgericht (§ 37 MRG) ein begründeter Antrag einzureichen, der mit einem Grundsatzentscheid erledigt wird.
- 262 Dieser Grundsatzentscheid gilt nunmehr als Grundlage für die Bauvereinigung zur Inangriffnahme der Großinstandsetzung und wird nach deren Durchführung ein Antrag an die zuständigen Gremien (Schlichtungsstelle oder Bezirksgericht) auf Endabrechnung gestellt, worauf die Genehmigung dieser Endabrechnung in Form eines Beschlusses bzw. Bescheides ergeht.
- 263 Dieser Beschluß bzw. Bescheid dient in der Folge als Grundlage bei Endabrechnung mit den Mietern, wobei die bisherigen auf diese Großinstandsetzung bereits geleisteten Vorauszahlungen sowie die in der Bauerneuerungsrücklage enthaltenen Reserven aufgerechnet und der Restbetrag auf die vereinbarte Nutzungsdauer aufgeteilt und den zukünftigen Mieten zugeschlagen wird.
- 264 Bei der geprüften Gesellschaft hat es in der Vergangenheit grobe Mängel und Verstöße gegen eine geordnete Abrechnung der Großinstandsetzungen gegeben, sei es u.a., daß die erforderlichen rechtlichen Schritte nicht oder nicht rechtzeitig unternommen wurden oder die Endabrechnung einer abgeschlossenen Großinstandsetzung nicht zeitgerecht vorgenommen wurde.
- 265 So sind allein 19 Großinstandsetzungen, die sämtliche spätestens im Jahr 1979 fertiggestellt waren, erst im Jahr 1982 abgerechnet worden bzw. ist eine Einigung mit den Mietern erst im Laufe des Jahres 1982 erzielt worden.
- 266 Im nachfolgenden wurden alle in der Zeit von 1975 bis 1981 in Angriff genommenen Großinstandsetzungen dargestellt und

im Hinblick auf den letzten gesicherten Buchstand zum 31.12.1981 getrennt in

- bis 31.12.1981 abgerechnete Großinstandsetzungen (54.1)
- bis 31.12.1981 fertiggestellte Großinstandsetzungen, die nach diesem Stichtag abgerechnet wurden (54.2)
- Großinstandsetzungen, die zum 31.12.1981 noch in Bau befindlich waren (54.3).

267 Bei der Aufbereitung der Großinstandsetzungen wurden insbesondere auch die zeitliche Komponente dargelegt, so daß beispielsweise das Objekt Eggenberg I (Finanz-Nr. 023) im Jahr 1976 baulich abgeschlossen war, die Endabrechnung mit den Mietern aufgrund einer freien Vereinbarung aber erst am 20.9.1982 erfolgte.

268 Für sämtliche Großinstandsetzungen wurden auch anhand der von der Neuen Heimat vorgelegten Unterlagen die Gesamtkosten und deren Finanzierung ermittelt, wobei die Über- oder Unterfinanzierung zum Zeitpunkt des Endbescheides ausgewiesen wurde.

269 In der Bilanz zum 31.12.1981 finden sich die noch abzuwohnenden Instandhaltungskosten unter der Position

Instandsetzungsvorlage (A II 4 K) mit	S 49.136.957,66
und nicht abgerechneten Bauten	
(A I 5 c) zum Teil mit	<u>S 884.129,34</u>
so daß sich zum 31.12.1981 der ausgewiesene Gesamtwert mit	S 50.021.087,--

ergibt (vgl. S 109).

270 Inwieweit die Über- oder Unterfinanzierung nach dem Stichtag des Vorliegen des Endbescheides ausfinanziert wurde, konnte im Rahmen der gegenständlichen Prüfung nicht geprüft werden.

54.1

Großinstandsetzungen 75-81 abger. bis 12/81	Denggenhof	Wartberg II	Gratkorn
Finanz.-Nr.	002	004	013
Verantw. Bauleiter NH	Fischer	Fischer	Fischer
Bauzeit	71 - März 1977	1/76 - 12/77	1975-1976
Antrag gem. § 7 MG bzw. § 2 ZinsstoppG i.V.m. § 28 MG	-	-	
Grundsatzbeschluß/-Bd	-	-	-
Antrag auf Endabre.	-	15.5.1978	26.7.1978
Beschluß/Bescheid	12.6.1981	12.9.1978	12.12.1979
Freie Vereinbarung	1.6.1971	11.3.1977	-
Endabr. Mieter	-	-	-
Baukosten	14.409.246,18	769.443,79	1.055.409,08
Nebenkosten	11.982,73	82.993,90	-,-
Verwaltungskosten NH	657.332,97		,
Vorlage-Zi	2.528.307,55		-,-
<u>Gesamtbaukosten</u>	17.606.869,43	852.437,69	1.055.409,08
lfd. Instandh.-Vorlage	,	25.569,20	55.806,56
bish. gel. Annuitäten	-,-	,	,
abz.vorl. Einhebung WW	- 259.527,52	-,-	,
Geldbeschaffungskosten	,	,	,
<u>Gesamterfordernis</u>	17.347.341,91	878.006,89	1.111.215,64
<u>Finanziert:</u>			
Darlehen	17.400.000,--	836.000,--	,
Eigenmittel NH	,	,	1.111.215,64
Verw. Instandh.R.	-,-	,	,
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endbescheid	+ 52.658,09	- 42.006,89	,
Gesamtkosten	17.606.869,43	852.437,69	1.055.409,08
Veränderungen bis 12/81	- 259.527,52	+ 83.749,--	,
Kosten per 31.12.81	17.347.341,91	936.186,69	1.055.409,08
Abstattung bis 31.12.81	4.391.879,80	214.584,15	146.329,98
Instands.Vorl. 31.12.81	12.955.462,11	721.602,54	909.079,10

Großinstandsetzungen 75-81 abger. bis 12/81	Naglerg. 74/76	Wartberg I	Wartberg III
Finanz.-Nr.	017	019	024
Verantw. Bauleiter NH	Fischer	Fischer	Fischer
Bauzeit	75-79	1/76-12/77	1/76-12/77
Antrag gem. § 7 MG bzw. § 2 ZinsstoppG i.V.m. § 28 MG	30.5.1975	-	-
Grundsatzbeschluß/-Bd	9.3.1976	-	-
Antrag auf Endabre.	28.11.1978	15.5.1978	15.5.1978
Beschluß/Bescheid	30.3.1979	12.9.1978	12.9.1978
Freie Vereinbarung	-	11.3.1977	11.3.1977
Endabre. Mieter	-	-	-
Baukosten		1.718.695,80	234.242,88
Nebenkosten		204.324,90	23.992,78
Verwaltungskosten NH			
Vorlage-Zi			
Gesamtbaukosten	826.406,65	1.923.020,70	258.235,66
lfd. Instandh.-Vorlage	34.428,52	,	,
bish. gel. Annuitäten	-,--	,	,
abz.vorl. Einhebung WW	,	,	,
Geldbeschaffungskosten	87.549,96	,	-,--
<u>Gesamterfordernis</u>	948.385,13	1.923.020,70	258.235,66
<u>Finanziert:</u>			
Darlehen	710.000,--	1.673.000,--	240.000,--
Eigenmittel NH	,	-,--	
Verw. Instandh.R.	,	357.456,--	3.552,03
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endbescheid	- 238.385,13	+ 107.435,30	- 14.683,63
Gesamtkosten	826.406,65	1.923.020,70	258.235,66
Veränderungen bis 12/81	+ 87.489,96	+ 56.941,50	+ 13.068,88
Kosten per 31.12.81	913.896,61	1.979.962,20	271.304,54
Abstattung bis 31.12.81	304.839,42	777.943,27	68.198,79
Instands.Vorl. 31.12.81	609.057,19	1.202.018,93	203.105,75

Großinstandsetzungen 75-81 abger. bis 12/81	Weiz II	Weiz-Elin	Wartberg IV
Finanz.-Nr.	030	031	033
Verantw. Bauleiter NH	Fischer	Fischer	Fischer
Bauzeit	78/79	78/79	1/76-12/77
Antrag gem. § 7 MG bzw. § 2 ZinsstoppG i.V.m. § 28 MG	6.6.1978	23.8.1979	-
Grundsatzbeschluß/-Bd	26.3.1979	12.9.1979	-
Antrag auf Endabre.	9.9.1981	14.8.1981	15.5.1978
Beschluß/Bescheid	28.12.1981	12.10.1981	12.9.1978
Freie Vereinbarung	-	-	11.3.1977
Endabre. Mieter	-	-	-
Baukosten	508.530,09	1.815.235,80	229.309,30
Nebenkosten	2.050,--	122.505,--	} 23.931,24
Verwaltungskosten NH	20.757,--	54.457,50	
Vorlage-Zi	149.577,91	71.756,45	
<u>Gesamtbaukosten</u>	680.915,--	2.063.954,75	253.240,54
lfd. Instandh.-Vorlage	-,--	,	,
bish. gel. Annuitäten	-,--	-,--	-,--
abz.vorl. Einhebung WW	,	46.245,25	,
Geldbeschaffungskosten	29.000,--	-,--	,
<u>Gesamterfordernis</u>	709.915,--	2.110.200,--	253.240,54
<u>Finanziert:</u>			
Darlehen	709.915,--	2.080.200,--	235.000,--
Eigenmittel NH	,	-,--	-,--
Verw. Instandh.R.	-,--	30.000,--	53.161,63
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endbescheid	,	-,--	+ 34.921,09
Gesamtkosten	680.915,--	2.063.954,75	253.240,54
Veränderungen bis 12/81	- 82.829,72	-,--	+ 8.122,--
Kosten per 31.12.81	598.085,28	2.063.954,75	261.362,54
Abstattung bis 31.12.81	28.737,07	133.528,05	106.067,72
Instands.Vorl. 31.12.81	569.348,21	1.930.426,70	155.294,82

54.2

Großinstandsetzungen 75-81 abger. nach 12/81	Pöllau I	Deutschlands- berg IV	Diemlach
Finanz.-Nr.	011	035	020
Verantw. Bauleiter NH	Fischer	Fischer	Fischer
Bauzeit	1972-1979	12/80-12/81	80-12/81
Antrag gem. § 7 MG bzw. § 2 ZinsstoppG i.V.m. § 28 MG		28.12.1981	20.5.1980
Grundsatzbeschuß/-Bd		22.1.1982	22.9.1980
Antrag auf Endabre.		21.6.1982	19.3.1982
Beschluß/Bescheid		14.7.1982	19.6.1982
Freie Vereinbarung	20.3.1973		
Endabre. Mieter	30.7.1982		
Baukosten	297.246,54	136.107,86	365.017,49
Nebenkosten		472,--	29.748,37
Verwaltungskosten NH	11.890,--	6.805,--	21.901,--
Vorlage-Zi	15.405,10	1.595,--	
<u>Gesamtbaukosten</u>	324.541,64	144.979,86	416.666,86
lfd. Instandh.-Vorlage	-,--	46.458,22	-,--
bish. gel. Annuitäten	-,--		-,--
abz.vorl. Einhebung WW	-,--	-,--	
Geldbeschaffungskosten	-,--	21.061,92	-,--
<u>Gesamterfordernis</u>	324.541,64	212.500,--	416.666,86
<u>Finanziert:</u>			
Darlehen	250.000,--	212.500,--	363.000,--
Eigenmittel NH			
Verw. Instandh.R.		-,--	53.666,86
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endbescheid	74.541,64		
Gesamtkosten	324.541,64	144.979,86	416.666,86
Nachträge ab 1.1.82	- 645,07	- 143.260,78	- 1.050,--
<u>Kosten per 31.12.81</u>	323.896,57	1.719,08	415.616,86
Bilanzmäßig unter "nich abgerechnete Bauten" erfaßt			

Großinstandsetzungen 75-81 abger. nach 12/81	Bruck I	Radkersburg I	Gleisdorf I
Finanz.-Nr.	001	005	006
Verantw. Bauleiter NH	Fischer	Fischer	Fischer
Bauzeit	75-79	77-78	76-78
Antrag gem. § 7 MG bzw. § 2 ZinsstoppG i.V.m. § 28 MG	-	-	-
Grundsatzbeschluß/-Bd	-	-	-
Antrag auf Endabre.	22.1.1981	-	-
Beschluß/Bescheid	3.8.1982	-	-
Freie Vereinbarung	1. Vj. 1977	7.12.1976	20.9.1978
Endabre. Mieter	-	13.9.1982	24.11.1982
<hr/>			
Baukosten	12.590.295,18	203.613,33	290.351,24
Nebenkosten	556.632,02	-,-	6.584,35
Verwaltungskosten NH	506.518,24	8.145,-	12.736,-
Vorlage-Zi	872.290,-	21.582,-	21.470,-
<u>Gesamtbaukosten</u>	14.525.735,44	233.340,33	331.141,59
lfd. Instandh.-Vorlage	371.319,08	75.353,24	,
bish. gel. Annuitäten	-,-	135.599,-	-,-
abz.vorl. Einhebung WW	- 2.466.970,28	- 142.896,06	- 268.925,10
Geldbeschaffungskosten	935.915,76	-,-	-,-
<u>Gesamterfordernis</u>	13.366.000,-	301.396,51	62.216,49
<u>Finanziert:</u>			
Darlehen	13.366.000,-	250.000,-	-,-
Eigenmittel NH	,	-,-	-,-
Verw. Instandh.R.	,	51.396,51	,
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endbescheid	,	,	62.216,49
<hr/>			
Gesamtkosten	14.525.735,44	233.340,33	331.141,59
Nachträge ab 1.1.82	698.658,73	92.666,24	4.355,-
Kosten per 31.12.81	15.224.394,17	326.006,57	335.496,59
Abstattung bis 31.12.81	2.892.544,44	73.974,85	268.925,10
Instands.Vorl. 31.12.81	12.331.849,73	252.031,72	66.571,49

Großinstandsetzungen 75-81 abger. nach 12/81	Weiz I	Hartberg I	Eggenberg I
Finanz.-Nr.	007	008	023
Verantw. Bauleiter NH	Fischer	Fischer	Fischer
Bauzeit	78/79	78/79	74-76
Antrag gem. § 7 MG bzw. § 2 ZinsstoppG i.V.m. § 28 MG	6.6.1978	-	-
Grundsatzbeschluß/-Bd	17.11.1978	-	-
Antrag auf Endabre.	8.9.1981	-	-
Beschluß/Bescheid	22.4.1982	-	-
Freie Vereinbarung	-	17.11.1976	19.11.1973
Endabre. Mieter	-	14.07.1982	20.09.1982
<hr/>			
Baukosten	1.325.920,48	518.730,03	2.952.997,31
Nebenkosten	61.799,--	29.324,--	,
Verwaltungskosten NH	53.036,--	20.749,--	95.521,--
Vorlage-Zi	144.059,--	85.613,70	396.773,10
<u>Gesamtbaukosten</u>	1.584.814,48	654.416,73	3.445.291,41
lfd. Instandh.-Vorlage	170.142,52	,	,
bish. gel. Annuitäten	,	193.258,--	-,--
abz.vorl. Einhebung WW	,	- 552.079,20	,
Geldbeschaffungskosten	93.043,--	,	135.900,--
<u>Gesamterfordernis</u>	1.848.000,--	295.595,53	3.581.191,41
<u>Finanziert:</u>			
Darlehen	1.848.000,--	600.000,--	3.581.200,--
Eigenmittel NH	,	-,--	,
Verw. Instandh.R.	,	129.088,14	,
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endbescheid	,	+ 433.492,61	+ 8,59
<hr/>			
Gesamtkosten	1.584.814,48	654.416,73	3.445.291,41
Nachträge ab 1.1.82	- 13.258,--	+ 25.159,--	+ 264.650,75
Kosten per 31.12.81	1.571.556,48	679.575,73	3.709.942,16
Abstattung bis 31.12.81	69.788,76	560.997,63	1.192.259,49
Instands.Vorl. 31.12.81	1.501.767,72	118.578,10	2.517.682,67

Großinstandsetzungen 75-81 abger. nach 12/81	Bruck II	Radkersburg II	Ruckerlberg- gürtel
Finanz.-Nr.	012	014	015
Verantw. Bauleiter NH	Fischer	Fischer	Fischer
Bauzeit	75-79	1978	75/76
Antrag gem. § 7 MG bzw. § 2 ZinsstoppG i.V.m. § 28 MG	-	-	28.4.1975
Grundsatzbeschluß/-Bd	-	-	7.5.1975
Antrag auf Endabre.	27.09.1982	-	5.12.1979
Beschluß/Bescheid	12.11.1982	-	25.5.1982
Freie Vereinbarung	1. Vj. 1977	7.12.1976	-
Endabre. Mieter	-	13.9.1982	-
Baukosten	2.524.419,71	670.409,25	2.059.491,07
Nebenkosten	1.088,--	10.296,--	,
Verwaltungskosten NH	126.221,--	26.816,--	-,-
Vorlage-Zi	611 841 --	179.108,05	679.365,04
<u>Gesamtbaukosten</u>	3.263.569,71	886.629,30	2.738.856,11
lfd. Instandh.-Vorlage	,	,	339.777,84
bish. gel. Annuitäten	,	192.310,--	-,-
abz.vorl. Einhebung WW	- 1.153.529,16	- 441.227,52	-,-
Geldbeschaffungskosten	228.259,45	-,-	263.919,64
<u>Gesamterfordernis</u>	2.338.300,--	637.711,78	3.342.553,59
<u>Finanziert:</u>			
Darlehen	2.338.300,--	780.000,--	3.342.000,--
Eigenmittel NH	,	-,-	,
Verw. Instandh.R.	,	63.365,51	-,-
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endbescheid	,	+ 205.653,73	- 553,59
Gesamtkosten	3.263.569,71	886.629,30	2.738.856,11
Nachträge ab 1.1.82	- 355.708,50	+ 54.753,--	+ 1.380.880,35
Kosten per 31.12.81	2.907.861,21	941.382,30	4.119.736,46
Abstattung bis 31.12.81	823.949,40	379.721,29	509.199,56
<u>Instands.Vorl. 31.12.81</u>	2.083.911,81	561.661,01	3.610.536,90

Großinstandsetzungen 75-81 abger. nach 12/81	Friedrich Hebbel Gasse 3/5/7	Naglerg. 72	Gleisdorf II
Finanz.-Nr.	016	018 + 027	022
Verantw. Bauleiter NH	Fischer	Fischer	Fischer
Bauzeit	75-77	75-79	76-78
Antrag gem. § 7 MG bzw. § 2 ZinsstoppG i.V.m. § 28 MG		-	-
Grundsatzbeschluß/-Bd	-	11.3.1976	-
Antrag auf Endabre.	19.1.1982	30.9.1981	-
Beschluß/Bescheid	21.5.1982	4.6.1982	-
Freie Vereinbarung	-	-	-
Endabre. Mieter	-	-	29.3.1982
<hr/>			
Baukosten	1.867.498,45	442.073,90	208.868,74
Nebenkosten	125.714,--	14.262,78	5.193,65
Verwaltungskosten NH	110.552,--	-	8.852,--
Vorlage-Zi	238.672,86	71.280,89	7.236,--
<u>Gesamtbaukosten</u>	<u>2.342.437,31</u>	<u>527.617,57</u>	<u>230.150,39</u>
lfd. Instandh.-Vorlage		,	
bish. gel. Annuitäten		,	- ,--
abz.vorl. Einhebung WW		,	- 23.879,04
Geldbeschaffungskosten.		- ,--	- ,--
<u>Gesamterfordernis</u>	<u>2.342.437,31</u>	<u>527.617,57</u>	<u>206.271,35</u>
<hr/>			
<u>Finanziert:</u>			
Darlehen	2.343.000,--	527.600,--	,
Eigenmittel NH	,	,	,
Verw. Instandh.R.	,	,	,
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endbescheid	+ 562,69	- 17,57	- 206.271,35
<hr/>			
Gesamtkosten	2.342.437,48	527.617,57	230.150,39
Nachträge ab 1.1.82	+ 637.489,96	+ 68.148,78	- 4.807,--
Kosten per 31.12.81	2.979.927,44	595.766,35	225.343,39
Abstattung bis 31.12.81	,	174.158,17	11.939,52
<u>Instands.Vorl. 31.12.81</u>	<u>2.979.927,44</u>	<u>421.608,18</u>	<u>213.403,87</u>

Großinstandsetzungen 75-81 abger. nach 12/81	Radkersburg	Hartberg I	Hartberg
Finanz.-Nr.	028	029	040
Verantw. Bauleiter NH	Fischer	Fischer	Fischer
Bauzeit	1978	78/79	1978
Antrag gem. § 7 MG bzw. § 2 ZinsstoppG i.V.m. § 28 MG	-	-	-
Grundsatzbeschluß/-Bd	-	-	-
Antrag auf Endabre.	-	-	-
Beschluß/Bescheid	-	-	30.08.1982
Freie Vereinbarung	7.12.1976	17.11.1976	17.11.1976
Endabre. Mieter	13.9.1982	17.04.1982	-
<hr/>			
Baukosten	336.664,17	115.463,88	20.701,86
Nebenkosten	5.146,--	6.588,66	-,--
Verwaltungskosten NH	13.467,--	4.619,--	828,--
Vorlage-Zi	16.642,--	3.980,04	-,--
<u>Gesamtbaukosten</u>	371.919,17	130.651,58	21.529,86
lfd. Instandh.-Vorlage	74.681,--	,	14.970,95
bish. gel. Annuitäten	93.690,--	38.653,--	- --
abz.vorl. Einhebung WW	- 221.037,18	- 129.342,--	- 37.728,--
Geldbeschaffungskosten	,	-,--	,
<u>Gesamterfordernis</u>	319.252,99	39.962,58	- 1.227,19
<u>Finanziert:</u>			
Darlehen	380.000,--	120.000,--	,
Eigenmittel NH	,	-,--	,
Verw. Instandh.R.	,	28.795,65	,
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endbescheid	+ 60.747,01	+ 108.833,07	+ 1.227,19
<hr/>			
Gesamtkosten	371.919,17	130.651,58	21.529,86
Nachträge ab 1.1.82	+ 101.355,--	+ 5.032,--	+ 16.198,14
Kosten per 31.12.81	473.274,17	135.683,58	37.728,--
Abstattung bis 31.12.81	160.202,32	134.073,83	37.728,--
<u>Instands.Vorl. 31.12.81</u>	313.071,85	1.609,75	,

54.3

Großinstandsetzungen_ 12/81 im Bau befindl.	Kreuzgasse/ Körblergasse	Eggenberg II	Mitterdorf I Haus 171 - 174
Finanz.-Nr.	039	026	069
Verantw. Bauleiter NH	Zotter	Zotter	Fischer
Bauzeit	5/81-6/82	1982/1982	1978
Antrag gem. § 7 MG bzw. § 2 ZinsstoppG i.V.m. § 28 MG	7.5.1980	5.6.1982	
Grundsatzbeschluß/-Bd	29.10.1982	9.7.1982	
Antrag auf Endabre.	29.6.1982	28.12.1982	
Beschluß/Bescheid			
Freie Vereinbarung			
Endabre. Mieter			
<hr/>			
Baukosten b Fertigst.	477.448,50	1.470.398,51	116.458,03
Nebenkosten	280,--	210,--	,
Verwaltungskosten NH	23.886,--	88.224,--	-,-
Vorlage-Zi	7.906,--	18 363 08	7.084,-
<u>Gesamtbaukosten</u>	509.520,50	1.577.195,59	123.542,03
lfd. Instandh.-Vorlage	781.079,60	235.046,82	316.311,42
bish. gel Annuitäten	-,-	-,-	,
abz.vorl. Einhebung WW	- 58.692,96	- 235.657,30	,
Geldbeschaffungskosten	135.692,86	195.414,89	,
<u>Gesamterfordernis</u>	1.367.600,--	1.772.000,--	439.853,45
<u>Finanziert:</u>			
Darlehen	1.367.600,--	1.772.000,--	,
Eigenmittel NH	,	-,-	,
Verw. Instandh.R.	,	,	,
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endbescheid	,	-,-	- 439.853,45
<hr/>			
Gesamtkosten	509.520,50	1.577.195,59	123.542,03
Baukosten ab 1.1.82	- 490.375,70	- 1.576.985,59	
<u>Kosten per 31.12.81</u>	19.144,80	210,--	123.542,03
Bilanzmäßig unter "nicht abgerechnete Bauten" erfaßt			

Großinstandsetzungen 12/81 im Bau befindl.	Andritz		Wies
Finanz.-Nr.	003	003	034
Verantw. Bauleiter NH	Fischer		Fischer
Bauzeit	74-76		1979
Antrag gem. § 7 MG bzw. § 2 ZinsstoppG i.V.m. § 28 MG			-
Grundsatzbeschluß/-Bd	-		-
Antrag auf Endabre.	31.08.1977	21.12.1982	-
Beschluß/Bescheid	16.10.1978		-
Freie Vereinbarung	Nov. 1973		20.06.1979
Endabre. Mieter	-		20.12.1982
<hr/>			
Baukosten b. Fertigst.			100.489,33
Nebenkosten			6.232,--
Verwaltungskosten NH			4.019,--
Vorlage-Zi			6.728,19
<u>Gesamtbaukosten</u>	4.021.196,90	218.839,99	117.468,52
lfd. Instandh.-Vorlage	105.170,46		- { 48.102,57
bish. gel. Annuitäten	,		
abz.vorl. Einhebung WW	- 718.892,16		
Geldbeschaffungskosten	448.006,--	27.160,01	
<u>Gesamterfordernis</u>	3.855.481,20	246.000,--	69.365,95
<u>Finanziert:</u>			
Darlehen	3.600.000,--		110.000,--
Eigenmittel NH	,		,
Verw. Instandh.R.	,		,
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endbescheid	- 255.481,20		+ 40.634,05
<hr/>			
Gesamtkosten	4.021.196,90		117.468,52
Baukosten ab 1.1.82	+ 441.722,--		,
Kosten per 31.12.81	4.462.918,90		117.468,52
Abstattung bis 31.12.81	1.937.940,97		20.562,45
Instands.Vorl. 31.12.81	2.524.977,93		96.906,07

Großinstandsetzungen 12/81 im Bau befindl.	R. Wagner G. 33	Summe
Finanz.-Nr.	042	
<hr/>		
Verantw. Bauleiter NH	Fischer	
Bauzeit	78-80	
Antrag gem. § 7 MG bzw. § 2 ZinsstoppG i.V.m. § 28 MG Grundsatzbeschluß/-Bd Antrag auf Endabre. Beschluß/Bescheid Freie Vereinbarung Endabre. Mieter	1.3.1979 7.4.1983	
<hr/>		
Baukosten b. Fertigst.	782.550,--	
Nebenkosten	44.044,--	
Verwaltungskosten NH	31.302,--	
Vorlage-Zi	65.773,18	
<u>Gesamtbaukosten</u>	923.669,18	
lfd. Instandh.-Vorlage	119.040,65	
bish. gel. Annuitäten	81.985,--	
abz.vorl. Einhebung WW	- 693.461,92	
Geldbeschaffungskosten	-,--	
<u>Gesamterfordernis</u>	431.232,91	
<hr/>		
<u>Finanziert:</u>		
Darlehen	970.000,--	
Eigenmittel NH	-,--	
Verw. Instandh.R.		
Über(+)/Unterfinanz.(-) bei Endbescheid	+ 538.767,09	
<hr/>		
Gesamtkosten	923.669,18	
Baukosten ab 1.1.82	- 1.423,--	
Kosten per 31.12.81	922.246,18	
Abstattung bis 31.12.81	636.780,11	
<u>Instands.Vorl. 31.12.81</u>	285.466,07	50.021.087,--
<hr/>		
Bilanz zum 31.12.1981		
Instandhaltungsvorlage (A II 4 K)		49.136.957,66
Nicht abgerechnete Bauten (A I 5 c)		<u>884.129,34</u>
zusammen		50.021.087,--

## 5.5 Verwaltungsaufwand

271 Im nachfolgenden wird der Verwaltungsaufwand der Jahre 1975 bis 1981 auf Grundlage der jährlichen Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Betriebsabrechnungsbogens dargestellt.

### 55.1 Allgemeines

272 Zufolge des Bau- und Betreuungsvertrages mit der Siedlungsgenossenschaft "Ennstal", wonach 85 % der von der Neuen Heimat vorgeschriebenen Betreuungsgebühr bzw. den vereinnahmten Verwaltungskosten an die Ennstaler abzuführen sind, bildet zweifelsfrei die größte Position des Verwaltungsaufwandes der geprüften Gesellschaft die an die Ennstaler abzuführende Betreuungsgebühr.

273 Aufgrund des Bau- und Betreuungsvertrages mit der Ennstal (vgl. 32.1) dürften der Neuen Heimat an Verwaltungsaufwand neben der Betreuungsgebühr für die Ennstaler nur mehr solche Verwaltungskosten verbleiben, die ursächlich mit der Aufrechterhaltung der Neuen Heimat als Gesellschaft ansich im Zusammenhang stehen, wie Verbandsbeiträge, Prüfungskosten, Kosten der Organe, soweit sie für die Gesellschaft als solche und nicht in deren Aufgabenbereich wirken, sowie einen Anteil an den Raumkosten und den Kosten für das Rechnungswesen, soweit diese der Verwaltung der Gesellschaft ansich, dienen.

274 Die diesbezüglichen Auswirkungen des Bau- und Betreuungsvertrages werden in diesem Bericht gesondert behandelt (vgl. 55.2) so daß im nachfolgenden nur die einzelnen Positionen des Verwaltungsaufwandes (in S 1.000,--) dargestellt werden:

275	Verwaltungsaufwand lt. G + (in S 1.000,--)		
		1980	1981
276	Kosten der Organe (vgl. Tz	42	58
	EDV-Pers.A. Schütz		
	EDV-Kosten	139	22
	Raumkosten (vgl. Tz 292 )		
	Zinsen	72	36
	Miete	31	
	Wertsicherung		
	Instandhaltung etc.	15	86
	Mietablöse Taurer		31
	AfA Betriebsausstattung	411	370
	Sonstige Instandhaltung (in service)	20	163
	Fachbücher		3
	Bankspesen	381	9
	Nicht abzugsf. Vorsteuer	44	1
277	Betreuungsgebühr Ennstaler	358	4.944
	Verbandsbeitrag	63	79
	Prüfungskosten	90	180
	Rechtskosten		30
278	Werbeaufwand (vgl. Tz 322 )		4
279	Repräsentationen (vgl. Tz		3
	Diverse Kosten	17	<u>15</u>
280	Verwaltungsaufwand lt. G+V	683	<u>6.034</u>

- 281 Nicht berücksichtigt in diesen von der Neuen Heimat bisher zusätzlich zum Betreuungsvertrag getragenen Verwaltungskosten sind die Zinsen für die in den Jahren 1973 bis 1981 getätigten Neuanschaffungen und können die hierfür jährlich anfallenden Zinsen zusätzlich mit S 100.000,-- angenommen werden.
- 282 Bei der Betrachtung der bisherigen Verteilung der Verwaltungskosten ergibt sich folgendes Bild (in S 1.000,--), wobei der 15 %ige Ertragsanteil der Neuen Heimat an den gesamten Betreuungs- und Verwaltungsgebühren jenen Kostenanteilen gegenübergestellt wird, die von den gesamten Verwaltungskosten neben der Betreuungsgebühr an die Ennstal von der Neuen Heimat getragen werden müssen:

1975	1.245	1.143	+	102
1976	860	902		42
1977	1.358	1.156	+	202
1978	1.344	838	+	506
1979	1.544	937	+	607
1980	769	1.325		556
1981	872	1.090		<u>218</u>
zusammen	7.992	7.391	+	601
283 Durchschnitt p.a.	1.142	1.056	+	86

- 284 Nach Punkt 10 des Bau- und Betreuungsvertrages sollte es u.a. Aufgabe dieses Vertrages sein, den Geschäftsbetrieb zu rationalisieren.
- 285 Dies müßte aber bedeuten, daß die Neue Heimat von ihren 15 %igen Anteil an den gesamten aktivierten bzw. verrechneten Bau- und Verwaltungsgebühren lediglich ihre gesellschaftseigenen Verwaltungsaufwendungen zu tragen hätte und ihr daher aus diesem Titel insgesamt ein größerer jährlicher Ertrag

verbleiben müßte.

286 Tatsächlich verbleiben ihr aber im Schnitt der letzten Jahre von ihrem Ertragsanteil lediglich ein Reinertrag in Höhe von rd. 7,5 %, der in der Tendenz mit abnehmender Bautätigkeit in den letzten Jahren sogar einen Verlust ausweist, so daß im Jahr 1980 der aus der Verwaltungstätigkeit zu tragende Verlustanteil fast annähernd 75 % des gesamten Ertragsanteiles beträgt.

287 Noch nicht berücksichtigt in den ausgewiesenen Verwaltungskosten sind die Kosten für die Pensionszusagen an die ehemaligen Geschäftsführer Dr. Löschnig und Reich, die in den Jahren 1976 bis 81 durch die Bildung einer Pensionsrückstellung die Gesellschaft zusätzlich mit über S 2 Mio belastet haben.

288 Berücksichtigt man diese Kosten im Bereich des Verwaltungsaufwandes, so ergibt sich der Betrachtung der letzten Jahre ein wesentlicher Abgang.

55.2 Bau- und Betreuungsvertrag "Ennstal"

- 289 Die rechtliche Grundlage des Bau- und Betreuungsvertrages mit der "Ennstal" wurde bereits unter Punkt 32.1 behandelt.
- 290 Aufgrund Punkt 6 des Bau- und Betreuungsvertrages stellt die Neue Heimat der Ennstal ihr Büro sowie die seinerzeit.vorhandenen Maschinen, Einrichtungen und Geräte kostenlos zur Verfügung, wobei die Ennstal für die Benützung eine Gebühr entrichtet, deren Höhe noch gesondert zu vereinbaren war.
- 291 Des weiteren trägt im Sinne des Punkt 7 dieser Vereinbarung die Betriebskosten der Räumlichkeit sowie die Kosten, die durch die Durchführung der übertragenen Arbeiten entstehen, Gebühren, Porto etc. die Ennstal.
- 292 Tatsächlich werden von der Neuen Heimat nachfolgende Kosten getragen, denen nur eine geringfügige Gebühr gegenübersteht: (in öS 1.000,--)

	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981
Zinsen Umbau 1972	74	94	101	72	95	72	36
Miete	25	28		23	27	31	
Instandhaltung etc.	4	3				15	86
AfA Betriebsausstattung	351	406	561	274	318	411	370
Ablöse Taurer							31
diverse Instandhaltungen einschl. Geräteservice	4	16	23		17	20	163
EDV-Kosten				153	127	139	22
Rechtskosten	50	55	53	50			30
Werbekosten	21			13	2		4
Repräsentationen	49		1				3
293 zusammen	578	602	739	585	586	688	745
294 Gebühr Ennstal	241	241	241	241	90	26	26
295 ungedeckte Verwaltungskosten	337	361	498	344	496	662	719

- 296 Wie bereits in Tz 273 ausgeführt wurde, ist diese Unterdeckung bei den Verwaltungskosten der Neuen Heimat im Zusammenhang mit denen die "Ennstal" abzuführenden Verwaltungsgebühren zu sehen; es kann daher auch nicht beurteilt werden, inwieweit diese von der Neuen Heimat zu tragende Unterdeckung durch den Gesamterfolg der "Ennstal" aus dem gegenständlichen Bau- und Betreuungsvertrag mit der Neuen Heimat gerechtfertigt erscheint.
- 297 Jedenfalls ist bei Verträgen dieser Art anzustreben, klare und überprüfbare Bestimmungen zu vereinbaren, was im Falle der von der "Ennstal" zu tragenden Verwaltungs-, Büro- und Raumkosten nicht der Fall zu sein scheint.
- 298 Ebenso unklar ist die laufende Verrechnung des 85 %igen Anteiles an den Bau- und Verwaltungskosten, für die zwar jährliche Abrechnungen vorliegen, die im nachfolgenden auch übersichtsmäßig dargestellt werden, die jedoch nicht mit dem tatsächlich verrechneten Beträgen zwischen den Gesellschaften übereinstimmen.
- 299 Es konnte daher nicht lückenlos festgestellt werden, inwieweit zu Unrecht aktivierte Verwaltungskosten, nachträglich verrechnete Verwaltungskosten sowie nachträglich durchgeführte Wertberichtigungen für seinerzeitige Aktivierungen in diese Abrechnung nach dem Bau- und Betreuungsvertrag einbezogen wurden.
- 300 So wurde stichprobenweise am Verrechnungskonto der "Ennstal" festgestellt, daß stornierte Bauverwaltungskosten direkt mit dem 85 %igen Anteil der "Ennstal" vom entsprechenden Baukonto auf das Konto der "Ennstal" gebucht wurde, ohne daß es in die Erfolgsrechnung eingegangen wäre, die letztlich auch die Grundlage für die jährliche Verrechnung der Betreuungsgebühr sein sollte.

- 301 Somit entsprechen die vorhin dargestellten und mit der "Ennstal" verrechneten Betreuungsgebühren nur jenen, die anlässlich der Jahresabrechnung ermittelt wurden, sie stimmen jedoch nicht mit jenen überein, die tatsächlich verrechnet bzw. tatsächlich zu verrechnen gewesen wären.
- 302 Im Zuge dieser Prüfung kann auf diesen Umstand nur hingewiesen werden, da eine genaue Nachvollziehung der tatsächlichen Bewegungen bzw. Verrechnungen zu zeitaufwendig gewesen wäre.
- 303 Im nachfolgenden werden die jährlichen Abrechnungen der Gebühren aus dem Bau- und Betreuungsvertrag mit der "Ennstal" wiedergegeben, wie sie in den jährlichen Abrechnungen aus den eingehobenen bzw. aktivierten Verwaltungskosten der "Neuen Heimat" dargestellt wurden.

304 Verwaltungskosten\_NH\_(100\_

	1980	1981
305 <u>Verwaltung:</u>		
Wohnhäuser nicht mietzinsg und sonstige Gebäude	875.675,61	1.117.445,06
Mietzinsgestoppte Wohnunge	343.710,68	318.250,66
Eigentumsbauten	<u>989.151,66</u>	<u>1.090.468,17</u>
	<u>2.208.537,95</u>	<u>2.526.163,89</u>
306 <u>Bautätigkeit:</u>		
Wohngebäude	1.931.935,03	,
Sonstige Gebäude	- ,--	- ,--
Instandsetzungen	--	109.672,82
Erwerbshäuser	2.549.331,55	- ,--
Bauverwaltung	- ,--	2.870.914,40
Arch. Honorare	/1.568.314,74	- ,--
	<u>2.912.951,84</u>	<u>2.980.587,22</u>
307 <u>zusammen</u>	5.121.489,79	5.506.751,11
308 <u>davon 85 %</u>	<u>4.353.266,32</u>	<u>4.680.738,45</u>

55.3 Prüfung einzelner Positionen

309 Im Sinne des Prüfungsauftrages wurden aus den Verwaltungskosten einzelne Positionen genauer untersucht und nachfolgend dargestellt.

553.1 Repräsentationskosten

310 Wie bereits bei der Behandlung des Bau- und Betreuungsvertrages mit der Ennstaler festgestellt wurde, werden in den einzelnen Jahren verschiedene Verwaltungskosten und hier insbesondere auch im Bereich der Repräsentationen zum Teil von der Neuen Heimat, zum Teil von der Ennstaler getragen, oder auch im Verhältnis des Betreuungsentgeltes, das heißt 85 : 15 aufgeteilt.

311 Dadurch ergeben sich in den einzelnen Jahren auch verschiedene hohe Aufwendungen und konnte die unterschiedliche Behandlung auch von der Geschäftsführung nicht befriedigend erklärt werden.

312 Im nachfolgenden werden daher die Repräsentationskosten jahrweise kurz behandelt:

313 1975

Handbeleg betreffend Firma Palmers, Text "Repräsentationskosten" (unterfertigt von Wilhelmer) Bel.-Nr. 4495	S	10.000,--
Beleg K 292, Re vom 23.12.1975, Firma Palmers, Geschenkmünzen	S	600,--
Firma Auer, Bel.Nr. 4995, Re vom 29.12.1975, Wein und Spirituosen	S	26.480,19
Firma Arndt, Bel.Nr. 4997, Re vom 12.12.1975, Wein	S	588,60
Firma Simmerl, Bel.Nr. 4998, Re vom 16.12.1975, Wein	S	5.923,50
Firma Simmerl, Bel.Nr. 4999, Re vom 21.12.1975, Wein	S	2.453,--
Diverse kleinere Ausgaben	S	3.506,91
zusammen	S	49.552,20
		-----

314 Die derzeitige Geschäftsführung der Gesellschaft verantwortet diese ansich nicht nachgewiesenen Repräsentationskosten der seinerzeitigen Geschäftsführung damit, daß es sich hier um Gutscheine sowie um Zuwendungen alkoholischer Getränke insbesondere an Beamte jener Behörden handelte, mit denen die Gesellschaft ständig zu tun hatte.

315 1976

In diesem Jahr werden in der Buchhaltung keine Repräsentationsaufwendungen ausgewiesen.

316 1977

Die in diesem Jahr auf Konto 4349 ausgewiesenen Repräsentationsaufwendungen wurden zu 100 % von der Ennstaler getragen und handelt es sich hiebei um

Weihnachtstrinkgelder	S	4.273,40
-----------------------	---	----------

Ausgaben anlässlich diverser Schlüsselübergaben	S	<u>9.934,89</u>
---	---	-----------------

zusammen	(S	14.208,29)
----------	----	------------

317 1978

In diesem Jahr wurden keine Repräsentationskosten ausgewiesen.

318 1979

Auch die in diesem Jahr ausgewiesenen Repräsentationsaufwendungen wurden zur Gänze von der Ennstaler getragen und zwar

Weihnachtsgeschenk an Dr. Großbauer (RA)	S	1.245,34
--	---	----------

Firma Stroh (23 Geschenkskassetten)	S	7.056,--
-------------------------------------	---	----------

Diverse Repräsentationskosten insbesondere anlässlich von Schlüsselübergaben	S	<u>5.730,69</u>
--	---	-----------------

zusammen	(S	14.032,03)
----------	----	------------

319 1980

Der ausgewiesene und zur Gänze von der Ennstaler getragene Repräsentationsaufwand betrug:

Diverse Geschenkskassetten	S 3.976,70
Diverse Kosten	<u>S 900,58</u>
zusammen	(S 4.877,28)

320 1981

In diesem Jahr wurden erstmals die Repräsentationskosten im Verhältnis 85 % : 15 % zwischen der Ennstaler und der Neuen Heimat aufgeteilt und setzten sich wie folgt zusammen:

Bewirtung Firma Philips	S 1.616,69
Bewirtung Verbandsprüfer etc.	S 853,27
Sonstige Kosten für Kaffee und Geburtstagsfeier	S 1.063,17
Bewirtung etc. anlässlich Besprechung Instandsetzungsvorhaben Bruck	S 3.505,71
verschiedene Bewirtungskosten anlässlich Übergabe von Objekten	S 9.916,03
nicht abzugsfähige Vorsteuern	<u>S 238,78</u>
zusammen	(S 17.193,65)

davon Anteil Neue Heimat 15 % S 2.579,05

321 Nach Ansicht des gefertigten Prüfers hält sich der Repräsentationsaufwand, insbesondere hinsichtlich seines Anteiles für die Neue Heimat, in Grenzen, ausgenommen das Jahr 1975, wo die geltend gemachten Kosten relativ hoch erscheinen und auch keine geordneten Hinweise auf die Empfänger vorgelegt werden konnten.

322 Für das Jahr 1975 muß in diesem Zusammenhang besonders auf den in der "Neuen Heimat" angefertigten Handbeleg, angeblich die Fa. Palmers betreffend, hingewiesen werden, da hier nicht einmal ein Originalbeleg über immerhin S 10.000,-- Repräsentationen vorgelegt werden konnte, ebenso wie alle anderen Erfordernisse des Nachweises der Notwendigkeit dieses getätigten Aufwandes, fehlen.

553.2 Werbeaufwand

Hinsichtlich des Werbeaufwandes gelten die Ausführungen bei den Repräsentationskosten sinngemäß, so daß auch hier ohne klare Linie diese Kosten unterschiedlich von der betreuenden und der betreuten Gesellschaft getragen wurden.

323 Im einzelnen wurden im Rahmen der Verwaltungskosten folgende Werbekosten geltend gemacht:

324 1975

Inserat in der Zeitschrift des Verbandes sozialistischer Gemeindevertreter	S 20.000,--
sonstige kleine Werbeaufwendungen	<u>S 538,80</u>
zusammen	(S 20.538,80)

325 1976 und 1977

In diesen Jahren wurden keine Werbeaufwendungen ausgewiesen.

326 1978

Inserat bei ATSE Long Life	S 10.000,--
Diverse Werbekosten	<u>S 2.647,87</u>
zusammen	(S 12.647,87)

327 1979

In diesem Jahr wurden nur kleinere Werbeaufwendungen in Höhe von S 1.650,-- verzeichnet.

328 Die verzeichneten Werbekosten für eine Einschaltung betreffend die Marktgemeinde Feldkirchen in Höhe von S 1.237,50 wurden zur Gänze von der Ennstaler getragen.

329 1981

Diverse Inserate für Bauvorhaben Feldkirchen und Neudau sowie Ausschreibung Heizöl =	S 13.018,43
Übertrag	

Übertrag	S	13.018,43
Aufwendungen für die gesellschaftseigene NH-Zeitung	S	7.350,--
Fahne, Mast etc. anlässlich Übergabe Gerlitz II	S	6.640,--
Diverse	S	99,32
nicht abzugsfähige Vorsteuer	S	<u>1.056,38</u>
zusammen	(S	28.164,13)
davon 15 % Anteile Neue Heimat	S	4.224,62

## 5.6 Versicherungsabschlüsse

- 330 Mit Ausnahme von zwei Objekten und zwar das Wohnhaus Vinzenzgasse/Georgigasse und Krottenhofstraße 40/44 werden sämtliche Objekte bzw. sämtliche anfallenden Versicherungen mit der Wr. Städtischen Versicherungsanstalt nach Auskunft der Geschäftsführung als "Direktionsgeschäfte" abgeschlossen.
- 331 Die Versicherungen für die beiden genannten Objekte wurden seinerzeit vom Prokuristen Braun mit der Ersten Allgemeinen Versicherungsanstalt abgeschlossen und zwar nicht als Direktionsgeschäfte, sondern als normale Versicherungsgeschäfte, wobei jedenfalls der Gesellschaft keine Provisionen zugeflossen sind; inwieweit der Prokurist Braun Provisionen hierfür erhalten hat, konnte im Zuge der Prüfung nicht festgestellt werden, es ist jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, daß Braun eine Provision erhalten haben muß, da er hiebei ausdrückliche Geschäftsführerbeschlüsse, wonach Versicherungen nur über die Wr. Städtische als Direktionsgeschäfte abzuwickeln sind, mißachtet hat.
- 332 Das jährliche Prämienaufkommen der Neue Heimat beträgt rd S 2,5 Mio, wobei die mit der Ersten Allgemeinen abgeschlossenen Versicherungen rd S 95.000,- jährlich betragen.
- 333 Daß es sich bei den gegenständlichen Versicherungsabschlüssen mit der Wr. Städtischen Wechselseitigen Versicherungsanstalt um sogenannte "Direktionsgeschäfte" handelt, wurde von dieser Anstalt trotz ausdrücklichem Wunsch des Prüfers nicht bestätigt, sondern wurde das diesbezügliche Begehren des Prüfers mit zwei Briefen beantwortet.
- 334 Danach bestätigt die Wr. Städtische, daß bei den bestehenden Versicherungsverträgen mit der Neuen Heimat Provisionen weder an Funktionäre oder Angestellte der Gesellschaft noch an die Gesellschaft ausbezahlt wurden.

- 335 Dies schließt allerdings nicht aus, daß Provisionen beispielsweise an die "Ennstal" oder an Versicherungsmakler etc. geflossen sind.
- 336 Im zweiten Brief vom 22.4.1983 versucht die Wr. Städtische an Hand von zwei Objekten nachzuweisen, daß die Neue Heimat für die Versicherungsabschlüsse die günstigsten Konditionen erhalten hat und ihr hierbei sämtliche Öffentlichkeits-, Genossenschaftsrabatte und Gewinnanteile eingerechnet wurden (vgl. Beilage 16).
- 337 Die beim vorgenannten Brief errechneten Versicherungsprämien erfolgten bei Objekten, deren Auswahl vom gefertigten Prüfer getroffen wurde und betragen die Prämiennachlässe von der tarifmäßigen Prämie gegenüber der tatsächlich verrechneten Jahresprämie etwa 20 %.
- 338 Bei der gegenständlichen Prüfung konnte jedenfalls kein Hinweis festgestellt werden, das Dritte mit der Abwicklung von Versicherungsgeschäfte mit der Wr. Städtischen befaßt sind.
- 339 Angebote von mehreren Versicherungen über die günstigste Versicherungsvariante wurden in keinem der Jahre eingeholt und kann, auch aufgrund der Verschiedenartigkeit der Versicherungsleistungen ein Vergleich unter den einzelnen abgeschlossenen Verträgen nicht erfolgen.
- 340 Es wäre daher für die Zukunft anzuregen, daß für die Vergabe von Versicherungen von mehreren Anstalten ernsthafte Angebote einzuholen wären, um auf diesem Weg die wirtschaftlichste bzw. günstigste Versicherungsvergabe zu ermöglichen.

### 5.7 Verwaltung der Instandhaltungsrücklagen

- 341 Die Gesellschaft verwaltet rund 500 Wohnungseinheiten im Wohnungseigentum und wird bei sämtlichen dieser Wohneinheiten eine Instandhaltungsrücklage gebildet.
- 342 Gemäß § 16 (1) WEG dient diese Rücklage der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten.
- 343 Gemäß § 16 (2) WEG ist die Rücklage als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer zu verwalten, gesondert zu verwahren und fruchtbringend anzulegen.
- 344 Bei der geprüften Gesellschaft sind diese Instandhaltungsrücklagen weder in der Bilanz gesondert ausgewiesen noch im Geschäftsbericht erwähnt, ebenso wie die diesen Instandhaltungsrücklagen entsprechenden Veranlagungen (Sparguthaben) unter den Aktiven nicht gesondert ausgewiesen sind.
- 345 Tatsächlich betragen die Instandhaltungsrücklagen nach der von der Gesellschaft vorgelegten Listung S 6.147.621,62 für jeweils einzeln zum 31.12.1981 in Sparbüchern bei der BAWAG Graz veranlagt sind (vgl. Beilage 12).
- 346 Diese Sparbücher wurden bis 1981 mit 8 % und ab 1.1.1982 bis heute entsprechend der Kapitalmarktsituation noch bis zu 7 % verzinst.
- 347 Des weiteren wurde von der BAWAG bestätigt, daß der für die einzelnen Objekte ausgewiesene Stand der Sparbücher richtig ist und diese Sparbücher auch in keiner Weise belastet sind.
- 348 Die Richtigkeit der Höhe der einzeln ausgewiesenen Instandhaltungsrücklagen konnte im Rahmen dieser Prüfung nicht überprüft werden.

- 349 Zum 31.12.1981 stimmen die Sparbuchstände mit dem jeweiligen Stand der Instandhaltungsrücklage noch nicht genau überein, da einerseits die Zinsengutschrift berücksichtigt wurde oder auch nicht und andererseits, soweit die Dotation im Sparbuch höher ist, Guthaben aus Vorsteuerverrechnungen mit dem Finanzamt nicht an die Neue Heimat überwiesen werden, sondern lediglich auf das Sparbuch des jeweiligen Objektes bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft.
- 350 Diese Differenzen sind jedoch nicht gravierend, da die für die Instandhaltungsrücklagen angelegten Sparbücher insgesamt S 6.394.689,76 betragen, die Instandhaltungsrücklage hingegen nur S 6.147.621,62.
- 351 Im Laufe des Kalenderjahres 1982 wurden die entsprechenden Nachabstimmungen vorgenommen, so daß per Ende November 1982 ein Gleichstand zwischen Instandhaltungsrücklage und Sparbuch hergestellt wurde, was auf Grund einiger Stichproben auch im Zuge dieser Prüfung festgestellt werden konnte.

## 5.8 Verwaltung der Bauerneuerungsrückstellung

- 356 Gemäß § 14 (1) Zif. 5 WGG dürfen bei der Berechnung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ein angemessener Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen geringeren Umfanges angerechnet werden.
- 357 Gemäß § 8 (1) Entgeltrichtlinien-VO ist der Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Baulichkeit unter Berücksichtigung des Baualters, des Bauzustandes und der Abnutzungsdauer der Baulichkeit zu bemessen.
- 358 Dieser Betrag darf jedoch jährlich S 25,-- je m<sup>2</sup> der Nutzfläche (§ 16 (2) WGG) zuzüglich des zur Bedeckung der gem. § 14 (1) Zif. 5 WGG zu entrichtenden Umsatzsteuer notwendigen Erfordernisse nicht übersteigen.
- 359 Nach dieser Bestimmung sind aus der Rückstellung nach Maßgabe des WGG gegebenenfalls die im Verhältnis zu den Baukosten geringfügigen Verbesserungen, die zur erleichterten Nutzung der Baulichkeit führen, zu bedecken.
- 360 Neben den angeführten Beträgen sind dieser Rückstellung auch Beträge gem. § 14 (4) WGG zuzuführen, die im Sinne § 14 (1u.2) WGG unverändert der Berechnung des Entgeltes zugrundegelegt werden und nicht mehr zur Verzinsung und Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln verwendet werden und nicht
1. zur verstärkten Tilgung anderer noch aushaftender Fremdmittel, soweit Vertragsbestimmungen dem nicht entgegenstehen und
  2. weiters zur verstärkten Tilgung von noch aushaftenden Darlehen aus öffentlichen Mittel verwendet werden.

- 361 Bei der geprüften Gesellschaft wird die Bauerneuerungsrücklage je Objekt geführt und zum Jahresabschluß auch gelistet, so daß im Zuge der gegenständlichen Prüfung die Übereinstimmung der Summe der je Objekt ausgewiesenen Bauerneuerungsrückstellung zum 31.12.1981 mit der ausgewiesenen Bilanzposition festgestellt werden kann.
- 362 Eine Prüfung hinsichtlich der Richtigkeit der Zuführung bzw. Verwendung dieser Bauerneuerungsrückstellung erfolgte jedoch nicht.
- 363 Obwohl diese Bauerneuerungsrückstellung Verbindlichkeitscharakter gegenüber den Mietern hat, da über sie eine Ansparung für zukünftige Instandhaltungsarbeiten erfolgt, sieht das Gesetz im Gegensatz zur Instandhaltungsrücklage im Sinne des WEG keine gesonderte Veranlagung dieser Werte vor.
- 364 Wenngleich keine unmittelbare gesetzliche Regelung für die Bedeckung der Bauerneuerungsrückstellung besteht, ergibt sich jedoch aus dem Auftrag des Gesetzgebers auf eine ordnungsgemäße Gebarung, daß für die Verwendung der Bauerneuerungsrückstellung Vorsorge getroffen werden muß, um erforderlichenfalls entsprechende liquide Mittel bereit zu haben, ohne daß für die von den Mietern angesparten Beträge Fremdmittel aufgenommen werden müssen.
- 365 Im Falle der geprüften Gesellschaft wurde bei der Darstellung der Vermögens- und Kapitallage (7.1) die Beträge der Bauerneuerungsrückstellung dem nicht langfristig gebundenen Kapital zugeordnet und somit als (relativ) kurzfristige Verbindlichkeit behandelt. Diese Beurteilung der Fristigkeit wurde aus Gründen einer vorsichtigen Darstellung der Vermögenssituation der Gesellschaft gemacht, da erfahrungsgemäß Großinstandsetzungen nicht zugleich an allen verwalteten Wohnobjekten auftreten und somit diese Verbindlichkeit auch als

mittel- bis langfristig, wie dies auch der Revisionsverband tut, angesehen werden kann.

- 366 Dies bedeutet für die geprüfte Gesellschaft, daß selbst bei vorsichtiger Beurteilung der Vermögenssituation im langfristigen Bereich, zum 31.12.1981 rein rechnerisch eine Überdeckung in diesem Fristigkeitsbereich von rd. S 4 Mio gegeben ist, die Vermögenslage aber zumindest ausgeglichen zu sein scheint und somit die Bauerneuerungsrückstellung, die dem kurzfristigen Bereich zugeordnet ist, auch durch kurzfristig realisierbare Vermögenswerte gedeckt ist; somit erscheint die in der Bilanz ausgewiesene Bauerneuerungsrückstellung in Höhe von S 5.941.127,48 im Sinne der vorhin geschilderten rechtlichen Bestimmungen abgesichert zu sein.

### 5.9 Wohnungsvergabe bzw. Rücktritte

- 367 Grundsätzlich hat die Gesellschaft geförderte Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen zu vergeben bzw. auch gelegentlich alte Mietwohnungen bei Rücktritten.
- 368 Bis zum Jahr 1980 erfolgte die Vergabe von Wohnungen ausschließlich über Vorschlag der Gewerkschaft der Privatangestellten über deren Landessekretär Ing. Willinger.
- 369 Die Gewerkschaft ist hiebei nach Auskunft der derzeitigen Geschäftsführung nach sozialen Gesichtspunkten vorgegangen.
- 370 In Einzelfällen soll es jedoch bei der Vergabe von Wohnungen durch den ehemaligen Abgeordneten zum Nationalrat Ing. Willinger zu Unregelmäßigkeiten gekommen sein, so daß zur Untersuchung dieser Angelegenheit dessen Abgeordnetenimmunität aufgehoben worden ist.
- 371 Im Zuge der Prüfung konnten hiezu jedoch keine Feststellungen getroffen werden.
- 372 Ab 1980 erfolgt die Vergabe von Wohnungen ausschließlich durch die Geschäftsführung nach sozialen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten jener Gemeinden, in der sich das Wohn- bzw. Mietobjekt befindet.
- 373 Hiezu war im ganzen Prüfungszeitraum aufgrund von Vereinbarungen zwischen der Neuen Heimat einerseits sowie der Gemeinde Graz, Bruck, Deutschlandsberg und Weiz andererseits bei bestimmten Objekten mit diesen hinsichtlich der Zuweisung ein Einvernehmen herzustellen.
- 374 Des weiteren fungierten die Finanzlandesdirektion für Steiermark, die Vereinigten Bühnen, die Steweag, das Eisenwerk Breitenfeld, Leykam Gratkorn, die Post- und Telegraphendirek-

tion, Elin-Weiz sowie Vogl & Noot als Generalmieter für bestimmte Objekte und konnten somit in diesem Rahmen Wohnungen bzw. Rücktritte frei vergeben werden.

375 Danach hat die Neuen Heimat von den in der von ihr vorgelegten Liste (Beilage 12) ausgewiesenen 2.450 Wohneinheiten das Einweisungsrecht für rd. 32 %, die restlichen sind nach den vorhin genannten Kriterien gebunden.

#### 5.10 Behandlung von Skonti und Rabatten

376 Bis zum Inkrafttreten des WGG 1979 per 1.4.1979 wurden Skonti grundsätzlich von der Neuen Heimat einbehalten und an die einzelnen Wohnobjekte bzw. Erwerbshäuser nicht weitergegeben.

Diese Vorgangsweise wird nach wie vor bei der Errichtung von Wohnhäusern gehandhabt, bei der Errichtung von Erwerbshäusern zur Schaffung von Wohnungseigentum wird auf den Einbehalt des Skontos verzichtet, soweit eine Rücklage gemäß § 11 (2) ERV (Eigenkapital- bzw. Wirtschaftlichkeitskomponente) gebildet bzw. verrechnet wird.

377 Skonti, die bei der Bezahlung von Betriebskostenrechnungen, von Rechnungen für die ordnungsmäßige Erhaltung und für nützliche Verbesserungen geringeren Umfangs erzielt werden, wurden im Sinne des § 6 (2) Gebarungsrichtlinien-V0 lt. Auskunft der Geschäftsführung und nach den stichprobenweisen Erhebungen kostenmindernd berücksichtigt.

Skonti, die bei der Bezahlung von Rechnungen für Großinstandsetzungen angefallen sind, wurden bis Ende 1979 zugunsten der Gesellschaft einbehalten.

378 Rabatte wurden nach Auskunft der Geschäftsführung und nach den stichprobenweisen Erhebungen im Zuge der Prüfung in jeden Fall kostenmindernd berücksichtigt.

6. ERFOLGSSITUATION DER GESELLSCHAFT

---

379 Die Erfolgssituation der Gesellschaft wird im nachfolgenden überblicksmäßig nach Gebarungsbereichen dargestellt (in öS 1.000,--).

380 Darnach ergibt sich für die Jahre 1975 bis 1981 im Bereich der ordentlichen Gebarung ein positives Bild, wobei lediglich im Jahr 1980 im Bereich der Bautätigkeit ein geringfügiger Verlust zu verzeichnen ist, der im wesentlichen auf die eingeschränkte Bautätigkeit zurückzuführen sein wird.

381 Große Verluste waren nur im Bereich der sonstigen und außerordentlichen Gebarung zu finden, wo allein aus dem Titel nicht durchsetzbarer Ansprüche der Neuen Heimat Verluste von annähernd S 14 Mio zu verzeichnen waren.

382 Diese Wertberichtigungen und somit außerordentliche Verluste betreffen fast ausschließlich den Zeitraum vor dem 31.12.1978 und können nach der in der Bilanz zum 31.12.1978 ausgewiesenen Wertberichtigungen (vgl. Tz 408 d. Rev.Ber. vom 29.12.1980, bzw. Tz 283 des Rev.Ber. vom 8.11.1982)

Uneinbringliche Forderungen aus Mieten und Wohnungsvergütungen	S 4,0 Mio
Wertberichtigung Mietennachforderung Laudon- gasse	" 2,1 "
Wertberichtigung aktivierter Zinsen nach Bezug	" 0,6 "
Wertberichtigung für nach den Bezug der Wohnung aktivierte Eigenmittelzinsen für bestehende Unterfinanzierungen (Neu Hart, Feldkirchen I)	" 2,0 "
Bauüberwachungskosten, Vorlagezinsen und sonstige Kosten bei Großinstandsetzungen	" 5,0 "
383 zusammen	<u>S13,7 Mio</u> =====



395 Bei Betrachtung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Jahre 1975 bis 1981 ergibt sich für den gesamten Zeitraum ein Reingewinn aus der ordentlichen Gebarung von S 18,94 Mio dem in der außerordentlichen Gebarung Wertberichtigungen zu Ansprüchen der Neuen Heimat aus Mietforderungen, aktivierten Zinsen, Verwaltungskosten etc. (vgl. Tz 382 u. 391) von S 13,7 " gegenübersteht, sodaß ein Reingewinn für den geprüften Zeitraum (sieben Jahre) von insgesamt S 5,24 Mio verbleibt.

Dies entspricht einem durchschnittlichen Jahresgewinn aus der ordentlichen Gebarung von etwa S 750.000,--, von dem allerdings auch noch andere Aufwendungen aus der außerordentlichen Gebarung zu tragen sind.

396 Es kann daher zusammenfassend für die Erfolgssituation gesagt werden, daß durch grobe Versäumnisse der Geschäftsführung in den geprüften Jahren große Verluste durch verjährte oder sonstige uneinbringliche Mietforderungen sowie verspätete aber nicht ordnungsgemäße Aktivierung von Zinsen, Verwaltungskosten etc. entstanden sind, die den Reingewinn aus der ordentlichen Gebarung weitestgehend verbraucht haben und somit eine ausreichende Vermögensbildung in der Bauvereinigung verhindert haben.

## 7. VERMÖGENS- UND LIQUIDITÄTSSITUATION

397 Ausgehend von den Zahlen des geprüften Jahresabschlusses zum 31.12.1980 und des zwischenzeitig vorgelegten Jahresabschlusses 31.12.1981 wird nachfolgend die Vermögens- und Liquiditätssituation der Gesellschaft dargestellt.

### 7.1 Vermögens- und Kapitalanlage

398 Unter Berücksichtigung der vom Revisionsverband für die Darstellung dieser Position gewählten Gliederung wird im nachfolgenden die Vermögens- und Kapitalanlage der Gesellschaft (in S 1.000,--) zum 31.12.1980 bzw. 31.12.1981 dar- bzw. gegenübergestellt.

399 Abweichend von der Beurteilung des Revisionsverbandes wurden jedoch die Bauerneuerungsrückstellungen nicht dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital zugeordnet, sondern dem kurzfristigen, da sie jederzeit für anfallende Instandhaltungsarbeiten zur Verfügung stehen müssen und darüberhinaus bereits von 1980 auf 1981 von rd S 14,5 Mio auf rd S 6 Mio, also annähernd 60 %, abgebaut wurden.

400 Demnach wurde die lt. Revisionsbericht für 1980 ausgewiesene Unterdeckung des langfristig gebundenen Vermögens durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel von S 35,7 Mio bzw. bei Behandlung der Bauerneuerungsrückstellung als kurzfristiges Kapital, von S 45,1 Mio bis zum 31.12.1981 auf S 0,4 Mio abgebaut, so daß zu diesem Stichtag bereits von einer annähernd ausgeglichenen Fristigkeit der Vermögenswerte gesprochen werden kann.

401 Nicht zuletzt durch die Grundstücksabverkäufe im Geschäftsjahr 1981 hat sich auch die Eigenkapitalsituation verbessert, so daß derzeit ein buchmäßiges Eigenkapital von S 76 Mio ausgewiesen wird.

402 Vermögenslage

1) Langfristig gebundenes Vermögen

Anlagevermögen

	<u>31.12.1980</u>	<u>31.12.1981</u>
Unbebaute Grundstücke (abz. Wertber.)	8.652	3.055
Wohngebäude (abz. Wertber.)	173.681	176.178
Unternehmenseigenes Miteigentum (abz. Wertber.)	263	257
Sonstiges Gebäude (abz. Wertber.)	3.315	3.238
Nicht abgerechnete Bauten (abz. Wertber. u. a.o. Instandsetzungen)	223.724	185.054
Bauvorbereitungskosten	890	285
Betriebs- und Geschäftsaussttg.	2.457	1.830
Beteiligungen	6	6

Umlaufvermögen

Erwerbshäuser	1.780	68.526
Nicht abgerechnete Erwerbshäuser	294.070	211.495
Forderungen aus der Hausbewirt- schaftung:		
A.o. Instandsetzung ("Nicht abge- rechnete Bauten") abz. Wertber.	58.717	46.345
Instandhaltungsvorlage	<u>4.044</u>	<u>5.497</u>

403

771.599                      701.766

2) Nicht langfristig gebundenes Vermögen

Forderungen aus dem Grundstücks- verkehr		269
Forderungen aus der Hausbewirt- schaftung (Rest, abz. Wertber.)	5.702	2.591
Verrechnung aus der Betreuungs- tätigkeit (abz. Wertber.)	10.067	11.224
Forderungen an Unternehmensorgane und Angestellte	14	12
Sonstige Forderungen (abz. Wertber.)	6.440	10.790
Kassenbestand	<u>17</u>	16
Übertrag	22.240	24.902

	Übertrag	22.240	24.902
	Guthaben bei Geldinstituten	4.673	24.027
	Vorräte		80
	Bausparguthaben		8.655
	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	918	2.001
		<u>27.831</u>	<u>59.739</u>
404	<u>Gesamtvermögen</u>	799.430	761.505
		=====	=====
	zuzüglich abgesetzte Wertberichtigungen und Mindertilgungen	31.293	34.546
	<u>Bilanzsumme</u>	830.723	796.051
		=====	=====
405	<u>Kapitalslage</u>		
	1) <u>Langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</u>		
	<u>Eigenkapital</u>		
	Stammkapital	10.000	10.000
	Rücklagen	47.625	47.625
	Wertberichtigungen (Mehrtilgung)	11.233	12.166
	Mindertilgungen	./. 5.002	./. 6.757
	Bilanzgewinn (einschl. Vorjahre)	376	13.291
406		<u>64.232</u>	<u>76.325</u>
		=====	=====
	<u>Fremdkapital</u>		
	Hypothekendarlehen	533.352	512.621
	Nicht verbücherte Darlehen	700	5.376
	Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	27.807	19.163
	Pensionsrückstellung	1.687	1.320
	Darlehen sonstiger Art	32.788	34.655
	Übertrag	596.334	573.135

	Übertrag	596.334	573.135
	Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern (Teil)	63.773	49.753
	Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr (Teil)	<u>2.153</u>	<u>2.138</u>
407		<u>662.260</u>	<u>625.026</u>
408		<u>726.492</u>	<u>701.351</u>
2) <u>Nicht langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</u>			
	Bauerneuerungsrückstellung	14.582	5.941
	Sonstige Rückstellungen	1.994	1.073
	Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern (Rest)	1.597	3.944
	Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr (Rest)	9	
	Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	21.506	26.338
	Kautionen	120	180
	Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2.665	5.555
	Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	11.363	12.957
	Verbindlichkeiten gegenüber Geldinstituten	5.479	1.275
	Verbindlichkeit Ennstal	12.962	2.176
	Sonstige Verbindlichkeiten	442	491
	Passive Rechnungsabgrenzungsposten	<u>219</u>	<u>224</u>
		<u>72.938</u>	<u>60.154</u>
409	<u>Gesamtkapital</u>	799.430	761.505
		=====	=====

Somit ergibt zum 31.12.(1980) 1981 eine Gegenüberstellung des langfristig gebunden Vermögens in Höhe von = 771.599 701.766  
Übertrag

Übertrag	771.599	701.766
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital in Höhe von	<u>726.492</u>	<u>701.351</u>
eine <u>vorläufige Unterdeckung</u> des langfrist gebundenen Vermögens durch das langfristig zur Verfügung stehen-		
410 de Kapital im Ausmaß von	./.. 45.107	./.. 415
	=====	=====

Nach Berücksichtigung der Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit, die von der Gesellschaft zum jeweiligen Stichtag aufgestellt wurden (vgl. Beilage 16), ergibt sich zu den einzelnen Stichtagen nachfolgendes Bild:

vorläufige Unterdeckung (Tz 410)	./.. 45.107	./.. 415
411 Überfinanzierungen	} 25.630	./.. 8.975
412 Unterfinanzierungen		14.034
somit ergibt sich nach Berücksichtigung der bekanntgegebenen Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit eine		
413 Unter-/Überdeckung von rd.	./.. 19.477	4.644
	=====	=====

414 Mit dem Vorbehalt, daß nicht sämtliche Bilanzpositionen genau geprüft werden konnten, scheint zum 31.12.1981 die Vermögens- und Kapitalanlage der Gesellschaft gesichert zu sein.

415 Dies ist gegenüber der ungesicherten Situation zum vorhergehenden Stichtag damit begründet, daß das Geschäftsjahr 1981 mit einem Gewinn in der außerordentlichen Gebarung von annähernd S 10 Mio abschloß (Tz 394) der darauf zurückzuführen ist, daß beim Verkauf von Grundstücken (vgl. insbesondere Seite 59) wesentliche stille Reserven realisiert wurden.



Übertrag	S 30.850.240,66
Bausparkasse Wüstenrot, diverse Verträge für Objekt Neudau	S 1.789.061,60
Raiffeisenbausparkasse, diverse Ver- träge für Objekt Gerlitz	<u>S 6.866.128,54</u>
zusammen	S 39.505.430,80

Im Zuge der Prüfung wurden die einzelnen Guthabenstände mit den Kontoauszügen der Bank verglichen und hinsichtlich der Sparbücher Bestätigungen eingefordert, aus denen hervorgeht, daß die Verfügung über die Sparbücher unbeschränkt und die Sparbücher unbelastet sind.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

- 418 Die letzte Prüfung bei der "Neuen Heimat" durch die Kontrollabteilung der Stmk. Landesregierung erfolgte für Zeiträume bis 1974; die gegenständliche Prüfung sollte an diesen Zeitraum anschließen und die Verbindung zu den aktuellen Verhältnissen herstellen.
- 419 Zu Beginn der Prüfung wurde von der "Neuen Heimat" der Jahresabschluß zum 31.12.1981 vorgelegt, der zwar vom Revisionsverband noch nicht geprüft ist, aber doch als Grundlage für einen relativ aktuellen Vermögensstand bilden konnte, so daß ausgehend von diesem Stichtag die Zeiträume bis 1974 zurück im erforderlichen Ausmaß behandelt werden konnten und auch im Einzelfall bis Ende 1982 Darstellungen möglich waren.

Es kann daher zu den einzelnen Bereichen festgestellt werden:

- 420 Aufgrund des Bau- und Betreuungsvertrages mit der "Ennstal" aus dem Jahr 1972 wird das gesamte Personal zur Verwaltung der "Neuen Heimat" einschließlich der Geschäftsführung von der "Ennstal" gestellt, die derzeit 95 % des gesamten Stammkapitals hält, und werden auch die Aufsichtsräte naturgemäß aus dem Interessensbereich der jeweiligen Gesellschafter bestellt.
- 421 Bis zum Jahr 1980, wo eine neue Geschäftsführung bestellt wurde, hat die Geschäftsführung äußerst mangelhaft gewirkt, und zwar in allen Gebarungsbereichen, so auch im Rechnungswesen, wo große Buchungsrückstände zu verzeichnen waren, die einerseits eine geordnete Mahnung- und Zahlungsabwicklung nicht ermöglichten und andererseits die Jahresabschlüsse erst um Jahre verspätet fertiggestellt und den entsprechenden Organen vorgelegt werden konnten.

- 422 Im übrigen laufen derzeit gegen vier ehemalige Mitarbeiter der "Neuen Heimat" Strafverfahren (Tz 145).
- 423 Die Mängel in der Geschäftsführung wurden immer wieder vom Revisionsverband aufgezeigt, so daß in diesem Zusammenhang auf die Beanstandungen und Mängel der Jahre 1975 bis 1980 in den Beilagen 8 - 11 verwiesen wird.
- 424 Insoweit ist auch der Aufsichtsrat seiner Aufsichts- und Prüfpflicht nur sehr mangelhaft nachgekommen und hat Jahre hindurch nicht einmal die quartalsmäßig vorgesehenen Aufsichtsratsitzungen abgehalten.
- 425 Die Generalversammlung ist in den Jahren 1974 bis 1976 und 1978 kein einziges Mal zusammengetreten bzw. einberufen worden.
- 426 Durch die mangelhafte Geschäftsführung ist der Gesellschaft insbesondere für den Zeitraum bis 1978 ein Schaden von annähernd S 14 Mio entstanden (vgl. Tz 383 ff), der im wesentlichen aus uneinbringlichen Mietforderungen sowie Wertberichtigungen für zu Unrecht aktivierte Zinsen, Bauüberwachungskosten, Vorlagezinsen sowie Mietennachforderungen resultiert.
- 427 Des weiteren waren grobe Mängel im Zeitraum der Abrechnung von Bauvorhaben zu erkennen, wo beispielsweise die Endabrechnung mit Wohnungswerbern erst bis zu 10 Jahren nach Bezug der Wohnung erfolgte (vgl. Tz 236).
- 428 Deshalb wurde auch vom Revisionsverband für die Jahresabschlüsse bis einschließlich 1978 nur ein eingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt (vgl. Beilage 9).
- 429 Ursprünglich waren an der "Neuen Heimat" die Wohnbauvereinigung der Privatangestellten gemn. GmbH, Wien sowie die Gewerkschaft der Privatangestellten mit 90 % bzw. 10 % be-

teiltigt.

- 430 Ab 1972 wurden diese Anteile sukzessive an die "Ennstal" und an die gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen abgetreten, die nunmehr 95 % bzw. 5 % der Stammanteile besitzen.
- 431 Hierbei haben beide ursprünglichen Gesellschafter über den Abtretungspreis ungerechtfertigte bzw. ungesetzliche Vermögensvorteile erwirkt und zwar die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte S 6.400.000,-- (vgl. Tz 46) und die Gewerkschaft der Privatangestellten S 533.000,-- (vgl. Tz 48).
- 432 Zum Bau- und Betreuungsvertrag mit der "Ennstal" wäre zu bemerken, daß dieser laufend geändert und unterschiedlich gehandhabt wird, so daß hier eine eindeutige, klare und auch prüfbare Vereinbarung getroffen werden sollte, die auch hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Auswirkungen transparent erscheint (vgl. Tz 125 ff und 290 ff).
- 433 Im Gegensatz zu den seinerzeitigen Feststellungen im Kontrollamtsbericht sowie den Feststellungen im gegenständlichen Bericht ist derzeit das Rechnungswesen als geordnet anzusehen und war zum Erhebungsstichtag Ende 1982 praktisch tagfertig; als wesentlicher Mangel sind lediglich die nicht abgestimmten Finanzamtskonten der jeweiligen Objekte zu nennen und ist hier eine dringliche Bereinigung erforderlich.
- 434 Auch in anderen Bereichen der für die Vergangenheit aufgezeichneten Mängel konnten von der seit Ende 1980 bestellten Geschäftsführung, und hier insbesondere von Herrn Dr. Huber weitestgehend abgestellt werden, so daß derzeit unter den gegebenen Verhältnissen die Situation der Gesellschaft im großen und ganzen als geordnet angesehen werden kann.
- 435 Auch im Bereich der Vermögens- und Liquiditätssituation

ist gegenüber den Vorjahren ein ausgeglichener Stand gegeben (vgl. Tz 410-413), der allerdings nur gehalten werden kann, wenn in Zukunft eine kontinuierliche Bautätigkeit gesichert ist.

Graz, am 25.4.1983



Mag. Helmut Griensch  
beideter Buchprüfer  
und Steuerberater