

STIEPMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 Q 2 - 83/7

Prüfung ausgewählter Bereiche aus
dem Rechnungswesen der Wohnbauträger

2. T e i l

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsge-
nossenschaft "Eigenheim", Maygasse 11,
Graz.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I.	Prüfungsauftrag 5
II.	Rechtliche Grundlagen und Organe 5
	1. Vorstand 8
	2. Aufsichtsrat 8
	3. Generalversammlung 8
III.	Repräsentation, Werbung 10
IV.	Personalkosten, Kosten der Organe 12
V.	Grundstückskäufe 16
VI.	Feststellungen zur Buchführung 20
VII.	Feststellungen zur Behandlung von Angeboten und Auftragsvergaben 23
	1. Form und Inhalt der Angebote 23
	2. Eröffnung der Angebote 26
	3. Prüfung der Angebote 28
	4. Verhandlung mit Bietern 30
	5. Wahl des Angebotes für den Zuschlag bzw. Auswahl des Erstehers 36
VIII.	Erträge aus Skonti 40
IX.	Instandhaltungsrücklage - Bauerneuerungs- rückstellung 42
X.	Wirtschaftliche Lage 44
XI.	Schlußbemerkungen 48

I. Prüfungsauftrag

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

Mit der Prüfung waren

ORR: Dr. Karl Bekerle
AS. Othmar Rottenschlager

betraut.

Einleitend wird folgendes ausgeführt:

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

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

Gemäß § 5 Abs. 1 leg.cit. hat jede gemeinnützige Bauvereinigung einem gemäß den Bestimmungen des Gesetzes vom 10. Juni 1903, betreffend die

Revision der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und anderer Vereine, RGBl. Nr. 133, und der Genossenschaftsnovelle 1934, BGBl. Nr. 135, anerkannten Revisionsverband anzugehören, dessen Tätigkeit sich auf das gesamte Bundesgebiet erstreckt und dessen Satzung vorsieht, daß die Aufnahme einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung nicht abgelehnt werden kann und die Prüfung auch die Einhaltung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes einschließt.

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

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

durchzuführen.

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

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

Der Steiermärkische Landtag wollte anlässlich der Errichtung des Landesrechnungshofs auch für diesen eine Prüfungszuständigkeit im Bereich

der Wohnbauträger schaffen, um auf diese Weise das Kontrollnetz im Bereich des sozialen Wohnbaues zu verstärken.

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

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

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

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

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

1. Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen:

- a) Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgen. "Eigenheim", Graz, Maygasse 11
- b) ÖWGes. gemeinn. Wohnbaugesellschaft m.b.H., Graz, Schillerplatz 4
- c) Gemeinn. Grazer Wohnungsgenossenschaft, Graz, Neuholdaugasse 5
- d) Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Leoben und Umgebung, reg. Gen.m.b.H.

2. Stichprobenweise Prüfung von Bauvorhaben:

- a) "GWS-Heimstätte", gemeinn. Gesellschaft für Wohnungsbau- und Siedlungswesen m.b.H., Graz, Steyrergasse 5
- b) "Neue Heimat", gemeinn. Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Ges.m.b.H., Graz, Wastian-gasse 7
- c) "Verein der Freunde des Wohnungseigentums", Graz, Hanuschgasse 6
- d) "Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossen-schaft Ennstal", reg.Gen.m.b.H., Liezen, Siedlungstraße 2

II. Rechtliche Grundlagen und Organe der Genossenschaft

1. Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde 1953 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Eigenheim", reg.Gen.m.b.H.

und hat ihren Sitz in 8010 Graz, Maygasse 11.

Die Gemeinnützigkeit der Genossenschaft wurde mit Bescheid des Landes- Wohnungs- und Siedlungsamtes vom 23. November 1953, GZ.: WS 506 Mu 2/9 - 1953, anerkannt.

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen, Eigenheimen und Heimen im eigenen und im fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum. Örtlicher Geschäftsbereich ist die Republik Österreich.

Der Zweck des Unternehmens ist darauf gerichtet, den Mitgliedern zu angemessenen Preisen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG 1979) zu verschaffen, diese Wohnungen zu verwalten und auch Wohnungseigentum an ihnen zu begründen.

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

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

Der Genossenschaft gehörten zum Stichtag 31. Dezember 1982 874 Mitglieder an.

Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300.--. Das Geschäftsguthaben aus den Geschäftsanteilen beträgt zum Stichtag 31. Dezember 1982 S 262.000.--.

2. Die Organe der Genossenschaft

1. Vorstand
2. Aufsichtsrat
3. Generalversammlung

1. Vorstand

Gemäß § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus dem Obmann, dem Obmannstellvertreter und aus einem weiteren Mitglied. Die Amtsdauer beträgt 3 Jahre. Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt
zusammen:

<u>Vor- und Zuname</u>	<u>Funktion</u>
W.Hofrat i.R. Dkfm.Dr. Viktor Bucher	Obmann
Direktor Josef Kassler	Obmannstell- vertreter
Gerhard Pauer	Mitglied

Der Geschäftsführer der Genossenschaft
Ing. Karl Kober war bis 20. Dezember 1982 auch
Vorstandsmitglied.

Der Vorstand ist in den Jahren

1978	zu	24	Sitzungen und
	zu	6	Sitzungen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat
1979	zu	10	Sitzungen und
	zu	6	Sitzungen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat
1980	zu	6	Sitzungen und
	zu	5	Sitzungen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat
1981	zu	6	Sitzungen und
	zu	4	Sitzungen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat
1982	zu	4	Sitzungen und
	zu	5	Sitzungen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat

zusammengetreten.

Für den Vorstand besteht eine eigene
Geschäftsanweisung.

2. Aufsichtsrat

Gemäß § 22 der Satzung besteht der Auf-
sichtsrat aus mindestens 3 Mitgliedern und 3 Er-
satzmännern mit einer Funktionsdauer von 3 Jahren.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei
seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Ver-
waltung dauernd zu überwachen. Die Mitglieder
des Aufsichtsrates haben die Sorgfalt eines or-
dentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit zu-
sammen:

<u>Vor- und Zuname</u>	<u>Funktion</u>
Ing. Erich Amerer	Vorsitzender
Dipl.Ing. Erwin Mücke	Vorsitzenderstell- vertreter
Dipl.Ing. Herbert Grünbacher	Schriftführer
Dr. Roland Straka	Mitglied
Rudolf Zeiml	Mitglied
Karl Winkelmayr	Mitglied

Der Aufsichtsrat ist in den Jahren

1978	zu	2	Sitzungen und zu
		6	Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand
1979	zu	4	Sitzungen und zu
		6	Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand

1980	zu	1	Sitzung und zu
		5	Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand
1981	zu	1	Sitzung und zu
		4	Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand
1982	zu	5	Sitzungen und zu
		5	Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand

zusammengetreten.

Auch für den Aufsichtsrat besteht eine eigene Geschäftsanweisung.

3. Generalversammlung

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

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am

- 5. April 1978
- 4. Dezember 1979
- 17. Dezember 1980
- 26. Mai 1981
- 20. Dezember 1982

abgehalten. Diese Vorgangsweise entspricht - außer im Jahre 1978 - nicht der Satzung.

III. Repräsentation, Werbung

Die Ausgaben der Bauvereinigung für Repräsentation und Werbung betragen in den einzelnen Jahren:

<u>Repräsentation</u>		<u>Werbung</u>	
1978	S 14.704,02	S 13.319,58	
1979	S 19.302,50	S 13.418,82	
1980	S 12.687,70	S 22.712,18	
1981	S 13.129,98	S 13.774,60	
1982	S 20.191,75	S 11.834,65	

Der Repräsentationsaufwand setzt sich überwiegend aus Ausgaben für Speisen und Getränke im Zuge von Baustellenbesichtigungen oder Besprechungen zusammen.

Bei einer stichprobenartigen Überprüfung der Belege konnte festgestellt werden, daß auf den Belegen der Anlaß bzw. die teilnehmenden Personen nicht immer angeführt sind. Nach Auffassung des Landesrechnungshofs wäre dies aber in jedem Fall erforderlich, da vom Landesrechnungshof die Meinung vertreten wird, daß für eine Bauvereinigung z.B. keine Notwendigkeit besteht, Firmenvertreter einzuladen.

Auch konnte vereinzelt festgestellt werden, daß Angestellte der Bauvereinigung Tagesdiäten verrechnen und darüberhinaus zusätzlich Gasthausrech-

nungen vorgelegt haben. Dazu wird vom Landesrechnungshof eindeutig festgehalten, daß die Verrechnung von Tagesdiäten den Zweck hat, den Mehraufwand abzudecken, der durch eine Dienstreise verursacht wird.

Obwohl der Aufwand für Repräsentation im Vergleich zu anderen Wohnbauträgern relativ niedrig ist, empfiehlt der Landesrechnungshof, einen restriktiven Maßstab anzuwenden.

Der Werbeaufwand setzt sich neben kleineren Ausgaben wie Weihnachtskarten oder Fotos überwiegend aus Kosten für Inserate zusammen.

IV. Personalkosten, Kosten der Organe

Die Personalkosten der Bauvereinigung betragen in den einzelnen Jahren:

1978	S	1,947.922,88
1979	S	2,075.136,83
1980	S	1,902.252,95
1981	S	1,831.867,99
1982	S	2,022.572,35

In diesen Kosten sind sämtliche Sozialabgaben, der freiwillige Sozialaufwand und die Dotierung der Abfertigungsrückstellung enthalten. Die Verringerung der Personalkosten im Jahre 1980 im Vergleich zu den Jahren 1978 und 1979 ist darauf zurückzuführen, daß der Gehalt des Geschäftsführers in den Jahren 1978 und 1979 in den Personalkosten und ab dem Jahre 1980 in der Position "Kosten der Organe" enthalten ist.

Die Bauvereinigung beschäftigt zum gegenwärtigen Zeitpunkt 8 Angestellte und stundenweise eine Aufräumerin. Die Entlohnung des Personals orientiert sich an dem für die Angestellten der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Österreichs geltenden Kollektivvertrag.

Die in den Personalkosten enthaltenen freiwilligen Sozialaufwendungen betreffen überwiegend einen Essenszuschuß in Höhe von S 30.— pro Person und Arbeitstag.

Im Zuge der Prüfung konnte auch festgestellt werden, daß von den Angestellten der Bauvereinigung

für dienstlich verursachte Außendiensttätigkeiten Tagesdiäten in einer Höhe verrechnet werden, die in den geltenden Bestimmungen nicht Platz finden. So wurden z.B. im Jahre 1982 S 350.-- pro Tag ausbezahlt, obwohl der steuerlich höchstzulässige Betrag S 330.-- betrug. Darüberhinaus muß zur Verrechnung der Tagesgelder festgestellt werden, daß die vollen Tagesgelder nach den Bestimmungen des § 26 Einkommensteuergesetz 1972 für die Dauer einer Dienstreise von 12 Stunden gelten. Abgesehen davon, daß vom Landesrechnungshof bezweifelt wird, daß jede Dienstreise 12 Stunden gedauert hat, muß festgehalten werden, daß in keinem der überprüften Fälle die effektive Ausbleibezeit angeführt war.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung am 9. Februar 1977 beschlossen, Herrn Dr. Schuster als freien Mitarbeiter zu beschäftigen und wurde als Entlohnung für diese Tätigkeit der Bezug von 200 l Superbenzin monatlich festgesetzt.

Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß die Entlohnung eines freien Mitarbeiters in dieser Form, die offensichtlich nur dazu dient, Lohnabgaben zu vermeiden, den Grundsätzen einer ordentlichen Geschäftsführung nicht entspricht.

Die Kosten der Organe betragen in den einzelnen Jahren:

1978	S	286.071,90
1979	S	255.014.--
1980	S	881.378,59
1981	S	867.581,26
1982	S	965.964,01

In diesen Ausgaben sind auch die Kosten der Generalversammlung und die Aufsichtsratabgabe, die von der Bauvereinigung getragen wird, enthalten. Die sprunghafte Erhöhung der Kosten der Organe im Jahre 1980 ist, wie auch schon bei den Personalkosten dargestellt, darauf zurückzuführen, daß der Gehalt des Geschäftsführers ab 1980 unter der Position "Kosten der Organe" verbucht wurde.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kommen folgende monatliche Entschädigungen zur Auszahlung:

Vorstand:

W.Hofrat i.R. Dkfm. Dr. Viktor Bucher	S	8.000.--
Dir. Josef Kassler	S	5.000.--
Gerhard Pauer	S	3.000.--
		<hr/>
	S	16.000.--
		<hr/> <hr/>

Aufsichtsrat:

Dr. Erich Mücke	S	800.--
Dr. Herbert Grünbacher	S	600.--
Dr. Roland Straka	S	500.--
Karl Winkelmayr	S	500.--
Rudolf Zeiml	S	500.--
		<hr/>
	S	2.900.--
		<hr/> <hr/>

An die Mitglieder des Aufsichtsrates werden überdies pro Sitzung S 150.-- als Sitzungsgeld zur Auszahlung gebracht.

In der Geschäftsanweisung für den Aufsichtsrat ist festgehalten, daß die Mitglieder des Aufsichtsrates ehrenamtlich tätig sind.

Auf Grund der Bestimmung des § 2 Abs.2 der Gebarungsrichtlinienverordnung 1979, BGBl. Nr. 523, ist die Auszahlung einer Aufsichtsratsentschädigung dann unzulässig, wenn die Mitglieder des Aufsichtsrates einer Bauvereinigung auf Grund des Genossenschaftsvertrages (Gesellschaftsvertrag, Satzung) ehrenamtlich tätig sind. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates kann jedoch neben dem Auslagenersatz ein Sitzungsgeld gewährt werden, das S 700.-- je Sitzung nicht übersteigen darf. Die Vorgangsweise der Bauvereinigung, zusätzlich zum Sitzungsgeld den Aufsichtsratsmitgliedern eine monatliche Pauschalentschädigung zu gewähren, widerspricht somit dieser Bestimmung.

Bemerkt wird, daß der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Kammerrat Ing. Amerer, auf die Auszahlung einer Aufsichtsratsentschädigung verzichtet hat.

V. Grundstückskäufe

Der Landesrechnungshof hat die Grundstückskäufe der letzten Jahre überprüft.

Die Bauvereinigung hat in den letzten Jahren folgende Grundstücke erworben:

Graz, Andritz VI

Verkäufer	Kaufvertrag	Größe	Kaufpreis S	Finanzierung
Grundverwertungsgesellschaft Ing. Alfred Marek 1050 Wien, Margarethenstr.56	8. u. 11.7.1975	50.259 m ²	11,056.980.-	Allg.BSPK d. Volksbanken Darlehensübernahme S 7,356.980.- u.Raiffeisenbank Graz, 3,200.000

Kärnten, Ebental

Verkäufer	Kaufvertrag	Größe	Kaufpreis S	Finanzierung
Alois Josef Kramer Niederdorf 21, 9020 Klagenfurt	31.1. u. 24.2.1975	2.552 m ²	371.625.-	Eigenkapital

Graz, Andritz VII - Radegunderstraße

Verkäufer	Kaufvertrag	Größe	Kaufpreis S	Finanzierung
"Modernes Wohnen" 8010 Graz, Tummelplatz 7	16.6. 1977	2.382 m2	1,619.760	Eigenkapital

Attendorf

Verkäufer	Kaufvertrag	Größe	Kaufpreis S	Finanzierung
"Modernes Wohnen" 8010 Graz, Tummelplatz 7	21.9. 1977	17.363 m2	1,736.300	Eigenkapital

Ragnitz - Hönigtal

Verkäufer	Kaufvertrag	Größe	Kaufpreis S	Finanzierung
Stefanie Stieber, Münzgraben- str.25/III 8010 Graz	20. u. 29.3.1978	8.640 m2	1,468.000	Eigenkapital

Graz, Gradnerstraße

Verkäufer	Kaufvertrag	Größe	Kaufpreis S	Finanzierung
Florentina Fötsch, Westgasse 2 8055 Graz	2.5.1978 Nachtrag v. 18.5.1978	36.344 m2	13,810.720	Steirische Raiffeisen- bank Graz

Graz, Neuholdaugasse 15

Verkäufer	Kaufvertrag	Größe	Kaufpreis S	Finanzierung
Vladimir u. Marianne Herzog Traunkai 31, 4820 Bad Ischl	31.7. 1980	334 m2	1,000.000	Eigenkapital

Burgau

Verkäufer	Kaufvertrag	Größe	Kaufpreis S	Finanzierung
"Modernes Wohnen", Graz	20.8., Be- schl.v. 22.10.1980	13.970 m2	700.000	Eigenkapital

Graz, Maygasse 11

Verkäufer	Kaufvertrag	Größe	Kaufpreis S	Finanzierung
Ludwig u. Olga Ertl, Wien I., Schülerstr.1	15.12.1980 Beschl.v. 5.2.1981	411 m2	2,000.000	Eigenkapital

Mettersdorf

Verkäufer	Kaufvertrag	Größe	Kaufpreis S	Finanzierung
röm.-kath. Pfarrpfiründe Mettersdorf/ Mureck	12.u.15.6. 1981, Beschl. v.8.9.1981	2.593 m2	414.880	Eigenkapital

Stifting

Verkäufer	Kaufvertrag	Größe	Kaufpreis S	Finanzierung
Fa. Alwog, Beethoven- str. 17 8010 Graz	3.8.1981 Beschl.v. 21.9.1981	2.062 m ²	1,360.000	Eigenkapital

Lannach

Verkäufer	Kaufvertrag	Größe	Kaufpreis S	Finanzierung
Hildegard Kipperer, Kalvarien- bergstr.29 8020 Graz	21.u. 22.10.1982	10.466 m ²	3,250.000	Eigenkapital

Zusammenfassend wird festgestellt, daß der Erwerb der Grundstücke zum Teil durch Kreditaufnahme am Kapitalmarkt und zum Teil durch Eigenmittel erfolgt ist.

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

VI. Feststellungen zur Buchführung

Seit dem Jahre 1981 erfolgt die Buchführung der Bauvereinigung mittels einer Computeranlage IBM-S 34. Dazu konnte vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß zwar ein Vertrag zwischen der Genossenschaft und der Firma IBM in bezug auf den Ankauf des IBM-Computers S-34 besteht, die Leistungen für die Software jedoch nur in Aktenvermerken der Geschäftsführung festgehalten wurde.

Die Bauvereinigung ist durch das Fehlen eines schriftlichen Vertrages für das Software-Paket daher nicht in der Lage, den Leistungsumfang abzugrenzen bzw. zu prüfen, ob von der Firma IBM in Rechnung gestellte Kosten zu Recht bestehen oder nicht.

Für den Landesrechnungshof nicht verständlich ist es auch, daß unmittelbar nach dem Ankauf schon eine Erweiterung der EDV-Anlage erforderlich war, da die Speicherkapazitäten falsch eingeschätzt wurden. Zur Zeit ist diese Anlage jedenfalls derart dimensioniert, daß fast die doppelte Anzahl von Wohnungseinheiten, die zur Zeit von der Bauvereinigung verwaltet werden, erfaßbar wären. Nach Meinung des Landesrechnungshofs ist bei der Umstellung der Buchführung auf elektronische Datenverarbeitung eine sorgfältige Bedarfs- und Kapazitätsprüfung erforderlich.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden und konnte auch die Bilanz für das Jahr 1982 zeitgerecht erstellt werden. Zur Buchführung ist weiters festzu-

halten, daß die Bauvereinigung erst seit dem Jahre 1981 den zwingend vorgeschriebenen Kontenrahmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verwendet. Außerdem wurden in keinem der überprüften Jahre von der Bauvereinigung ein Betriebsabrechnungsbogen erstellt, obwohl dies in der Gebarungsrichtlinienverordnung vom 12. Dezember 1979, BGBl. Nr. 523, zur Gewährleistung einer Gebarung nach einheitlichen Grundsätzen, gefordert wird. Der österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband - hat zur Buchführung in seinem Bericht Nr. 4.946 vom 23. Juni 1983 über die Prüfung der Geschäftsjahre 1980 und 1981 folgendes festgestellt:

- * Das Belegwesen und die Kontenpflege war 1980 äußerst mangelhaft, da die Transparenz der auf Konten erfaßten Zahlen nur unter Mitwirkung des Personals möglich ist.
- * Das Gegenkonto ist auf den einzelnen Konten nicht ersichtlich.
- * Der Kontenabschluß ergibt nicht eindeutig, ob der Saldo auf ein anderes Konto oder in die Schlußbilanz übernommen wurde.
- * Die Belegerstellung läßt oft keine Rückschlüsse auf den Zweck der Buchung zu.
- * Der Kontenplan 1980 stimmt nicht mit den Richtlinien des Verbandes überein, insbesondere fehlt eine klare Trennung in ordentliche und außerordentliche Gebarungsbereiche.

- * Die Jahresabschlüsse bis 1981 wurden wesentlich verspätet erstellt.
- * Beim Objekt Rotmoos VIII erfolgte die Ausbuchung mit der Endabrechnung 1980, obwohl die Kaufvertragserstellung erst 1981 erfolgt ist. Diese Vorgangsweise widerspricht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bilanzierung, da eine Ausbuchung der Grund- und Baukosten sowie der dazugehörigen Finanzierungen frühestens im Jahre der Erstellung eines verbücherungsfähigen Kaufvertrages erfolgen darf.
- * Es erfolgt keine Erfassung von Mehr- und Mindertilgungen.

Diese Feststellungen waren neben der nicht gegebenen Wirtschaftlichkeit im Bereich der Hausverwaltung und der Bauverwaltung mit ausschlaggebend für die Feststellung des Revisionsverbandes, daß die Gebarung der Bauvereinigung den für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen nur teilweise entspricht.

Im Zuge dieser Überprüfung konnte vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Bauvereinigung bemüht ist, diese vom Revisionsverband festgestellten Mängel abzustellen.

VII. Feststellungen zur Behandlung von Angeboten
und Auftragsvergaben

1. Form und Inhalt der Angebote

Die ÖNORM A 2050 sieht unter anderem vor, daß besondere Erklärungen des Bieters, so etwa, daß er unter bestimmten Voraussetzungen einen Preisnachlaß gewährt, im Angebot enthalten sein müssen.

Der Landesrechnungshof hat stichprobenweise in Angebote Einsicht genommen und dabei folgendes festgestellt:

1.1 Preisnachlässe in Form eines Begleitschreibens

Die Prüfung hat ergeben, daß Preisnachlässe häufig nicht im Angebot enthalten sind, sondern durch Begleitschreiben eingeräumt bzw. zugesichert werden.

1.2 Preisnachlässe in Form von Nachtragsschreiben

Die Bauvereinigung hat auch nach der Anbieteröffnung eingelangte Schreiben über Preisnachlässe akzeptiert.

Beispiel:

* Bauvorhaben Andritz VI/2. Teil;

Die Anbieteröffnung für diesen Bereich fand am 13. Oktober 1977 statt. Die Anbieterprüfung fand

am 19. Oktober 1977 statt und ergab folgendes Ergebnis:

1. Firma Gaulhofer	S 38.784.--/je Haus
2. Firma Jöbstl	S 39.129.--/je Haus
3. Firma Detitscheg	S 42.834.--/je Haus

Mit Schreiben vom 12. Mai 1978 teilte die Firma Detitscheg folgendes mit:

"Auf Grund der gehaltenen Aussprache teile ich Ihnen mit, daß ich meinen Angebotspreis für das Objekt Andritz VI/Teil II auf S 39.000.-- pro Haus ermäßige. Auf obigen Betrag werden noch 18 % MWSt. in Anrechnung gebracht." (Beilage 2)

Die Auftragserteilung an die Firma Detitscheg erging mit Schreiben vom 21. Juni 1978 um den Preis von S 39.000.-- inkl. MWSt. Es fanden somit noch weitere Preisverhandlungen mit der genannten Firma statt.

1.3 Preisnachlässe in Form von offensichtlich rückdatierten Nachtragsschreiben

Beispiele:

* Bauvorhaben Andritz VI/4.Teil

Die Anboteröffnung für diesen Bereich fand am 27. August 1980 statt.

Die Anbotprüfung fand am 9. September 1980 statt und ergab folgendes Ergebnis:

1. Firma Förster	S 28.395,40/je Haus
2. Firma Thermosan	S 29.862,55/je Haus

Mit Schreiben vom 25. August 1980 teilt die Firma Thermosan mit:

"Sollten Sie die Heizungs- und Sanitäreanlage an uns vergeben, sind wir bereit, Ihnen auf Grund verschieden möglicher Einsparungen einen Rabatt von 2 % zu gewähren." (siehe Beilage 3)

Dieses Schreiben trägt jedoch den Posteingangsstempel der Bauvereinigung vom 7. November 1980.

Tatsache ist, daß dieser Rabatt auch erst am 7. November 1980 auf dem Protokoll vom 9. September 1980 über die Anbotprüfung vermerkt wurde.

Das Schreiben der Firma Thermosan ist daher ganz offensichtlich rückdatiert. Bemerkt wird, daß die Firma Thermosan den Auftrag erhielt.

* Bauvorhaben Graz, Neuholdaugasse 15

Anbote Baumeisterarbeiten

Die Anboteröffnung fand am 30. Oktober 1981 statt.

Billigstbieter war die Firma Lohr mit S 2,602.313,56 ohne MWSt.

Das Anbot der Firma Völker trägt das Datum 30. Oktober 1981 (Beilage 4). Mit Schreiben vom 28. Oktober 1981 teilt die Firma Völker folgendes mit:

"Sehr geehrte Herren,
zu den im Offert angeführten Preisen für die gegenständliche Baustelle gewähren wir einen Sondernachlaß von 6 %." (Beilage 5)

In der am 4. November 1981 stattgefundenen gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat wird folgender Beschluß gefaßt:

"Der Zuschlag wird mit 3 Vorstands- und 5 Aufsichtsratsstimmen an die Firma Völker, Graz, erteilt, unter der Auflage, daß die Arbeiten zum Preis des Billigstbieters (Fa.Lohr-Bau, Graz) S 2,602.313,56 durchzuführen. Die bekannt starke Belastung der Firma Lohr-Bau durch die Grazer Stadtwerke und die PTT ließen terminliche Schwierigkeiten bei der Auftragserteilung an die Firma Lohr-Bau erwarten."

Das Schreiben der Firma Völker vom 23. Oktober 1981 war somit am 4. November (Anboteröffnung 30. Oktober 1981) noch nicht bekannt und wurde offensichtlich rückdatiert.

Diese Vorgangsweisen stellen eine krasse Verletzung der ÖNORM A 2050 dar.

2. Eröffnung der Angebote

2.1 Öffnen der Angebote

Die ÖNORM A 2050, Vergabung von Leistungen, sieht vor, daß vor dem Öffnen eines jeden Angebotes festzustellen ist, ob Umschlag, Verpackung und Verschuß unversehrt sind und ob das Anbot rechtzeitig eingelangt ist. Nach Ablauf der Anbotfrist eingelangte Angebote sind ungeöffnet als solche zu kennzeichnen und auszuscheiden. Nach Zuschlagserteilung dürfen sie, wenn es erforderlich ist, auch geöffnet werden.

Die stichprobenweise Prüfung hat ergeben, daß die Bauvereinigung auch nach Ende der Anbotfrist eingelangte Angebote berücksichtigt hat.

Beispiel:

* Bauvorhaben Hönigtal

Anbot Zimmermeister

Das Anbot der Firma Rössl ist erst nach der am 13. März 1979 stattgefundenen Anboteröffnung eingelangt. Trotzdem wurde dieses Anbot berücksichtigt und erging sogar der Auftrag an diese Firma.

2.2 Niederschrift über die Anboteröffnung

Gemäß den Bestimmungen der ÖNORM A 2050 ist über die Eröffnung der Angebote eine Niederschrift aufzunehmen.

Diese Niederschrift hat unter anderem zu enthalten:

- * Beginn und Ende der Eröffnung
- * die Namen der Anwesenden
- * die Unterschrift desjenigen, der die Eröffnung vornimmt und mindestens die Unterschrift eines Zeugen.

Die stichprobenweise Überprüfung der Anboteröffnungsprotokolle hat ergeben, daß in diesen Protokollen die Namen der Anwesenden fehlen.

Auch mußte festgestellt werden, daß in einzelnen Fällen nachträglich Ergänzungen der Anboteröffnungsprotokolle vorgenommen wurden.

Beispiel:

* Bauvorhaben Graz, Neuholdausasse 15

Der von der Baufirma Völker in einem gesonderten Schreiben eingeräumte Nachlaß war in der am 4. November 1981 stattgefundenen Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrates, in welcher die Auftragsvergabe erfolgt ist, noch nicht bekannt. Der im Anboteröffnungsprotokoll vom 30. Oktober 1981 erfolgte handschriftliche Zusatz von " - 6 %" wurde daher zu einem späteren Zeitpunkt erst beigelegt. (Beilagen 5, 6, 7/4)

3. Prüfung der Angebote

Über die Prüfung und ihr Ergebnis ist eine Niederschrift zu verfassen, in welcher alle für die Beurteilung der Angebote wesentlichen Umstände festzuhalten sind (Punkt 4.4 der ÖNORM A 2050).

Die Prüfung dieses Bereiches hat folgendes ergeben:

* Über das Ergebnis der Angebotprüfung wurden keine Niederschriften verfaßt. Vielmehr wurden bzw. werden Formblätter verwendet, aus denen die anbietenden Firmen, die Anbotsummen, die überprüften Anbotsummen, sowie das Datum der erfolgten Überprüfung sowie allfällige Bemerkungen ersichtlich sind. Diesen ausgefüllten Formblättern kann jedoch der Name des Prüfers nicht entnommen werden und scheint auch keine Unterschrift auf (siehe Beilage 1, 8)

- * Auffallend ist, daß die Spalte "überprüfte Anbotsumme" in den überwiegenden Fällen mit Bleistift (!) ausgefüllt ist, wodurch eine nachträgliche Abänderung leicht möglich ist.
- * Auch mußte festgestellt werden, daß in vielen Fällen der Hinweis, wann die Prüfung des Angebotes vorgenommen wurde, überhaupt fehlt.
- * Die überprüfte Anbotsumme wurde in einigen Fällen offensichtlich auf Grund von nachträglichen Preisverhandlungen wieder abgeändert.
- * In einzelnen Fällen mußte such festgestellt werden, daß anbietende Firmen, die auch nach der Überprüfung des Angebotes Billigstbieter geblieben sind, ohne Angabe von Gründen in die Bieterreihung überhaupt nicht aufgenommen wurden.

Beispiel:

Bauvorhaben Andritz VI/2. Teil (20 Häuser)

Anbote Bautischler (Beilage 1)

Anboteröffnung: 18. Oktober 1977

Anbotüberprüfung: 19. Oktober 1977

Reihung (nach Überprüfung):

1. Firma Gaulhofer	S	775.680.--
2. Firma Jöbstl	S	782.580.--
3. Firma Detitscheg	S	856.680.--
4. Firma Steyer	S	934.394,80

Die Bauvereinigung hat bei der Reihung nicht das von ihr selbst errechnete Anbotprüfungs-
ergebnis zugrundegelegt, sondern folgende Reihung
getroffen:

1. Firma Jöbstl
2. Firma Detitscheg
3. Firma Steyer

Das Anbot der Firma Gaulhofer wurde ohne
Angabe von Gründen - obwohl die Richtigkeit der
Anbotsumme der Firma Gaulhofer bestätigt wurde -
in die Bieterreihung überhaupt nicht aufgenommen.

Der Auftrag erging aber auch nicht an die
von der Bauvereinigung erstgereichte Firma Jöbstl,
sondern nach Preisverhandlungen mit der Firma
Detitscheg um S 780.000.— an diese Firma, somit
trotz Preisverhandlungen noch immer zu einem
höheren Preis als die Firma Gaulhofer (S 775.680.---)
angeboten hatte.

Der Landesrechnungshof muß daher auch be-
züglich der Prüfung der Angebote krasse Verletzungen
der ÖNORM A 2050 feststellen.

4. Verhandlung mit den Bietern

Der stichprobenweise Vergleich der geprüften
Anbotergebnisse mit den Auftragvergaben hat ergeben, daß
die Bauvereinigung nach der Anboteröffnung mit einzelnen
Firmen Absprachen über Preisnachlässe geführt hat.

Im folgenden werden einige Beispiele angeführt:

* Bauvorhaben Andritz VI/4. Teil

Anbote Baumeisterarbeiten

Die Anboteröffnung fand am 27. August 1980 statt.

Die Anbotüberprüfung ist am 5. September 1980, also 9 Tage nach Anboteröffnung, erfolgt.

Die Anbotüberprüfung ergab folgende Reihung:
(Beilage 8)

1. Firma Ing. ^X Schöck, Weiz	S	581.077.--
2. Firma Wosta, Ges.m.b.H.	S	630.329.--
3. Firma Dipl.Ing. Papst, Frohnleiten ⁸	S	808.490.--

In der Spalte "Bemerkungen" des Anbotüberprüfungsprotokolls scheint beim Anbot der Firma Ing. Schöck der Vermerk "Bestbieter" auf und ist zusätzlich noch der Betrag S 49.252.-- als Differenz zur zweitgereihten Firma "Wosta, Ges.m.b.H." ausgewiesen (Beilage 8).

Am unteren Rand des Überprüfungsblattes findet sich noch folgender Zusatz:

		630.329.--
- 7,8 %	-	<u>49.166.--</u>
		581.163.--

Es wurde hier vom Prüforgan (!) der Bauvereinigung dargelegt, wie hoch der nachträgliche Preisnachlaß der Firma Wosta, Ges.m.b.H., sein müßte, daß diese Firma Billigstbieter wird.

Tatsache ist, daß mit Schlußbrief vom 1. September 1981 der Auftrag nicht an die Firma Ing. Schöck, sondern an die Firma Wosta, Ges.m.b.H., mit der Auftragssumme S 630.329.— je Reihenhaus - 8 % Rabatt ergangen ist (Beilage 9).

Auf der ersten Seite des Angebotes der Firma Wosta, Ges.m.b.H., welches sich am 27. August 1980 bereits bei der Bauvereinigung befunden hat, findet sich der Zusatz "... - 8 % Rabatt" (Beilage 8).

Bei der am 5. September 1980 erfolgten Prüfung dieses Angebotes war ein Rabatt von 8 % noch nicht bekannt. Es kann daher der Zusatz "- 8 % Rabatt" erst nach dem 5. September 1980 auf die Seite 1 des Angebotes geschrieben worden sein. Es sollte damit bei Vorlage der Unterlagen im Rahmen der Prüfung der Endabrechnung an die Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung offensichtlich für die Rechtsabteilung 14 der Eindruck entstehen, daß der Zusatz "- 8 % Rabatt" bereits im Anbot vom 27. August 1980 aufgeschienen ist.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, daß es sich bei der Handschrift im Anbotüberprüfungsprotokoll, auf Seite 1 des Angebotes der Firma Wosta und Schlußbrief (siehe Beilagen 8, 9, 10) jeweils um die gleiche Handschrift, vermutlich des Prüforganes der Bauvereinigung, handelt.

In diesem Zusammenhang muß noch auf folgendes hingewiesen werden:

* Die Gesellschafter der Bauunternehmung Wosta, Ges.m.b.H., 8054 Graz, Trattfelderstraße 56 sind:

Stammkapital: S 100.000.--

Ing. Alfred Hopfer	20 %
Walter Stojan, Geschäftsführer	35 %
Elisabeth Schröttner	35 %
Alois Manhardt	10 %

Die Gesellschafterin Elisabeth Schröttner ist die Tochter des Geschäftsführers Ing. Kober, der bis 20. Dezember 1982 auch Vorstandsmitglied war.

Das Bauunternehmen Wosta wurde öfters mit den Baumeisterarbeiten von Projekten der Bauvereinigung betraut.

* Bauvorhaben Hönigtal

Anbote Sanitär und Heizung

Anboteröffnung fand am 13. März 1979 statt.

<u>Reihung:</u>	Sanitär	Heizung
1. Firma Förster	S 21.763,05	S 38.907,20/je Haus
2. Firma Walluch	S 23.899,45	S 40.041,90/je Haus

Mit Schreiben vom 6. September 1979, also fast 6 Monate nach der Anboteröffnung, richtet die Firma Walluch an die Bauvereinigung folgendes Schreiben (Beilage 11):

Sehr geehrte Herren!

Wir boten im März 1979 die Sanitär- und Heizungsinstallation für 14 Einfamilienhäuser in Hönigtal an und liegen nach der uns bekannten Anbieteröffnung mit einer geringfügigen Differenz an zweiter Stelle.

Durch die seinerzeitige Nichtberücksichtigung durch Ihre Genossenschaft beim Bauvorhaben Andritz VI hat sich bei uns die Auftragslage sehr verschlechtert und sind wir gezwungen, Sie zu ersuchen, uns bei der Vergabe des Auftrages für die oben erwähnten Häuser zu berücksichtigen. Selbstverständlich sind wir bereit, das Anbot des Bestbieters zu halten und sehen Ihrer wohlwollenden Erledigung mit großem Interesse entgegen und zeichnen ..."

In der Folge wurde der Auftrag von der Bauvereinigung auf die Firmen Förster und Walluch zu den Preisen der Firma Förster aufgeteilt.

* Bauvorhaben Andritz VI/2. Teil

Anbote Glaser

Die Anbieteröffnung ist am 11. April 1978 erfolgt. Reihung nach am 18. April 1978 durchgeführten Anbieteröffnung:

1. Firma Pelzmann	S 9.805,80
2. Firma Meisl	S 10.136,20
3. Firma Zemann	S 10.260,10

Mit Schlußbrief vom 21. August 1978 erging der Auftrag an die Firma Meisl zu den Preisen des Billigstbieters, das war die Firma Pelzmann. (Vorstands- und Aufsichtsratsbeschuß vom 3. Mai 1978, Beilage 12/3).

Auch in diesem Falle fanden Preisverhandlungen mit der Firma Meisl statt.

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

Die ÖNORM A 2050 sagt hierzu folgendes aus:

Verhandlung mit den Bietern

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

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

Überdies muß nachdrücklichst darauf hingewiesen werden, daß Preisnachlässe des Bieters im Anbot bereits enthalten sein müssen (P. 3.22 der ÖNORM A 2050).

5. Wahl des Angebotes für den Zuschlag bzw. Auswahl
des Erstehers

Die stichprobenweise Überprüfung der durchgeführten Auftragsvergaben hat gezeigt, daß die Bauvereinigung häufig Vergaben ohne Begründung unter Übergangung des Billigstbieters zu höheren Preisen - unter Berücksichtigung des Anbotprüfungsergebnisses - an nachgereichte Firmen durchgeführt hat.

Beispiele:

a) Bauvorhaben Andritz VI/2. Teil (20 Reihenhäuser)

* Anbote Spengler

Reihung nach Anbotprüfung:

1. Firma Rath	S 277.405,20 inkl. MWSt.
2. Firma Blöschl	S 291.766,80 inkl. MWSt.

Der Auftrag erging mit Schlußbrief vom 7. Juli 1978 an die Firma Blöschl zum Preis von S 291.766,80 inkl. MWSt. (Beschluß des Vorstandes und Aufsichtsrates vom 3. Mai 1978, Beilage 12/3).

* Anbote Bautischler

Reihung nach Anbotprüfung:

1. Firma Gaulhofer	S 775.680.--
2. Firma Jöbstl	S 782.580.--
3. Firma Detitscheg	S 856.680.--

Der Auftrag erging an die Firma Detitscheg zum Preis von S 780.000.-- nach Preisverhandlungen. Trotz dieser Preisverhandlung ist die Auftragssumme noch immer höher als die des Billigstbieters (Beschluß des Vorstandes und Aufsichtsrates vom 3. Mai 1978, Beulage 12/3).

* Anbote PVC-Beläge

Reihung nach Anbotprüfung:

1. Firma Portugal	S	13.068,50/je Haus
2. Firma Lorbeck	S	14.673,30/je Haus
3. Firma Ph. Haas & Söhne	S	14.875,08/je Haus

Vorstand und Aufsichtsrat haben in ihrer Sitzung am 8. Mai 1978 beschlossen, den Auftrag an die Firma Ph. Haas & Söhne zu den Preisen des Billigstbieters (= S 13.068,50 inkl. MWSt. je Haus) zu vergeben (Beilage 12/3).

Mit Schlußbrief vom 21. August 1978 erging der Auftrag an die Firma Ph. Haas & Söhne, jedoch nicht zum Preis des Billigstbieters, sondern zum Anbotpreis der Firma Ph. Haas & Söhne (S 14.875,08) inkl. MWSt. je Haus)

b) Bauvorhaben Andritz VI/3. Teil (30 Reihenhäuser)

* Anbote Glaser

Reihung nach Anbotprüfung:

1. Firma Zemann	S	8.170.--inkl.MWSt. je Haus
2. Firma Pelzmann	S	9.200.-- " "
3. Firma Meisl	S	9.345,60 " "

Mit Schlußbrief vom 5. März 1979 erging der Auftrag an die Firma Meisl mit der Auftragssumme von S 9.345,60 inkl. MWSt. je Haus (Beilage 13).

c) Bauvorhaben Andritz VI/4. Teil

* Anbote Bautischler

Reihung nach Anbotprüfung:

Fenster (ohne Verglasung)

1. Firma Detitscheg	S	20.032.--	je Haus
2. Firma Zöscher	S	23.640.--	je Haus
3. Firma Haar	S	24.800.--	je Haus

Türen

1. Firma Detitscheg	S	20.214.--	je Haus
2. Firma Zöscher	S	28.410.--	je Haus
3. Firma Haar	S	31.690.--	je Haus

Mit Schlußbrief vom 7. Dezember 1981 erging der Auftrag an die Firma Zöscher mit der Auftragssumme von S 23.640.-- je Haus für Fenster und S 28.410.-- je Haus für Türen (Beilage 14).

Auch für diesen Bereich hat der Landesrechnungshof nur einige Beispiele über Auftragsvergaben zum Nachteil der Wohnungseigentümer angeführt.

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

- * Eröffnung von Anboten
- * Niederschrift über die Anbieteröffnung
- * Prüfung der Angebote
- * Verhandlung mit Bietern
- * Auftragsvergabe

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

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

VIII. Skonti, Rabatte

Im Zuge der Überprüfung konnte festgestellt werden, daß Rabatte in jedem Fall kostenmindernd berücksichtigt wurden. Skonti aus der Bautätigkeit sind in den Jahren 1978 bis 1982 wie folgt angefallen:

1978	S	633.746,41
1979	S	745.371,91
1980	S	626.421,27
1981	S	583.950,37
1982	S	257.395,75

Diese Beträge wurden von der Bauvereinigung als Ertrag vereinnahmt.

Im Jahre 1981 wurden Skonti in Höhe von rd. S 4.500.-- für Betriebs- und Instandhaltungsrechnungen vereinnahmt. Im Zuge der Prüfung konnte festgestellt werden, daß dies durch einen Programmfehler verursacht wurde und wurden diese Beträge in der Zwischenzeit entsprechend gutgebracht.

Auch im Zuge dieser Prüfung sieht sich der Landesrechnungshof veranlaßt, darauf hinzuweisen, daß die derzeitige Praxis, nach der wohl eindeutig geregelt ist, daß Skonti, die bei der Bezahlung von Betriebskostenrechnungen, von Rechnungen für die ordnungsgemäß Erhaltung und für nützliche Verbesserungen geringeren Umfanges erzielt werden, als kostenmindernd zu berücksichtigen sind und nicht als Ertrag vereinnahmt werden dürfen, nicht aber Skonti, die bei der

Errichtung von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen erreicht werden, unbefriedigend ist.

Unter der Annahme, daß Skonti als Preisnachlässe für die fristgerechte Bezahlung von Rechnungen im branchenüblichen Ausmaß zu gelten haben, gehört es nach Meinung des Landesrechnungshofs zu den Aufgaben und Pflichten einer gemeinnützigen Bauvereinigung, die fristgerechte Bezahlung nach Möglichkeit zu veranlassen. Desweiteren gibt der Landesrechnungshof zu bedenken, daß die Gelder, die für die fristgerechte Bezahlung der Rechnungen verwendet werden, praktisch Gelder der Wohnungswerber sind und es ist daher nicht einzusehen, daß die erzielten Skontierlöse nicht kostenmindernd berücksichtigt werden. Der Landesrechnungshof ist auch der Ansicht, daß auch beim Einsatz von Eigenmitteln der Bauvereinigung für die Bezahlung von Rechnungen Skonti baukostenmindernd zu berücksichtigen wären, da den Wohnungswerbern die Verzinsung der eingesetzten Eigenmittel in Rechnung gestellt wird.

Eine entsprechende Regelung wäre im Interesse der Wohnungswerber wünschenswert.

IX. Instandhaltungsrücklage - Bauerneuerungsrück- stellung

Die Instandhaltungsrücklage dient der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Gemäß § 16 Abs. 2 WEG 1975 ist die Rücklage als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer zu verwalten, gesondert zu verwahren und fruchtbringend anzulegen. Sie darf nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten und zur Abstattung eines zu ihrer Deckung aufgenommenen Darlehens verwendet und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden. Das Gesetz erklärt die Rücklage zum Eigentum der jeweiligen Miteigentümer.

Den Bestimmungen des WEG 1975 entsprechend hat die Bauvereinigung die Instandhaltungsrücklagen, welche für alle übertragenen Objekte mit Stichtag 31. Dezember 1982 S 432.384,16 betragen, in Sparbücher bei der Steiermärkischen Sparkasse angelegt. Die Sparbücher befinden sich in einem Safe der Raiffeisen-Zentralkasse.

Die Sparbücher weisen teilweise zu hohe Beträge aus, da Zahlungen für laufende Instandhaltungsrechnungen nicht den Sparbüchern entnommen, sondern als Betriebskosten den Wohnungseigentümern verrechnet wurden.

Der Landesrechnungshof empfiehlt daher dringend, eine genaue Abgrenzung zwischen den im § 21 Mietrechtsgesetz taxativ aufgezählten Betriebskosten und den Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten vorzunehmen.

Die Bauerneuerungsrückstellung, die - wie im § 14 (1) Ziffer 5 WGG 1979 angeführt - eine Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung und für in

absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen geringeren Umfanges ist und die bei der Berechnung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes mit derzeit jährlich S 25.-- je m2 Nutzfläche in Rechnung gestellt werden kann, beträgt zum Stichtag 31. Dezember 1982

S 35.483,07

Der relativ geringe Betrag erklärt sich daraus, daß die Bauvereinigung nur ein einziges Mietobjekt verwaltet.

Obwohl für die Bauerneuerungsrückstellung keine gesonderte Veranlagung erforderlich ist, hat die Bauvereinigung auch diese Rückstellung auf einem Sparbuch veranlagt.

X. Wirtschaftliche Lage

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

1978	S	919.686,65
1979	S	1.545.063,54
1980	S	1.514.009,86
1981	S	850.248,73
1982	S	250.000.--

Wie schon im Berichtsteil über die Feststellungen zur Buchführung ausgeführt, hat die Bauvereinigung in den Jahren 1978 und 1979 keinerlei Trennung nach ordentlicher und außerordentlicher Gebarung durchgeführt und ist daher eine Betrachtung dahingehend, in welchen Bereichen Verluste eingetreten sind bzw. Gewinne erzielt wurden, nicht möglich. Eine solche Betrachtung ist daher erst ab dem Jahre 1980 möglich und zeigt dies in der ordentlichen Gebarung folgende Entwicklung:

1980	Aufwendungen	S	3.790.728,30
	Erträge	S	2.966.954,44
			<hr/>
	Verlust	S	823.773,86
			<hr/> <hr/>
1981	Aufwendungen	S	4.365.367,49
	Erträge	S	2.037.712,05
			<hr/>
	Verlust	S	2.327.655,44
			<hr/> <hr/>

1982	Aufwendungen	S 5,217.575,65
	Erträge	S 3,662.876,33
		<hr/>
	Verlust	S 1,554.699,32
		<hr/> <hr/>

In der ordentlichen Gebarung sind von einer Bauvereinigung als Erlöse vor allem die aktivierten Verwaltungskosten, die sich aus den Bauverwaltungskosten für die kaufmännisch administrative Tätigkeit und den Kosten für Planung und örtliche Bauaufsicht zusammensetzen, die Mietentgelte und die Erträge aus der Betreuungstätigkeit zu erfassen.

Diesen Erträgen gegenüberzustellen sind der Personalaufwand, die Kosten der Organe, der Sachaufwand, die Kapitalkosten und die Abschreibungen vom Anlagevermögen. Die ordentliche Gebarung ist somit der Bereich, in dem die überwiegenden Agenden einer gemeinnützigen Bauvereinigung abgewickelt werden.

In der sonstigen oder außerordentlichen Gebarung sind daher nur Geschäftsvorfälle zu erfassen, die mit den Aufgaben einer Bauvereinigung nicht in ursächlichem Zusammenhang stehen.

So finden sich in diesem Bereich als Erlöse vor allem erzielte Skonti, Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten, Erträge aus dem Verkauf von Anlage- oder Umlaufvermögen, Erträge, die wirtschaftlich gesehen in Vorjahre gehören und Auflösungen von Wertberichtigungen und Rückstellungen. Diesen Erlösen stehen Aufwendungen aus dem Verkauf von Anlage- oder Umlaufvermögen, Aufwendungen für frühere Jahre, Zuweisungen zu Wertberichtigungen, Ausbuchungen von Forderungen und dgl. gegenüber.

Diese außerordentliche Gebarung zeigt bei der geprüften Bauvereinigung folgende Entwicklung:

1980	Aufwendungen	S	71,813.210,41
	Erträge	S	74,150.994,13
			<hr/>
	Gewinn	S	2,337.783,72
			<hr/> <hr/>
1981	Aufwendungen	S	187.423,49
	Erträge	S	3,365.327,66
			<hr/>
	Gewinn	S	3,177.904,17
			<hr/> <hr/>
1982	Aufwendungen	S	1,625.928,39
	Erträge	S	3,429.627,71
			<hr/>
	Gewinn	S	1,803.699,32
			<hr/> <hr/>

Diese Gewinne in der außerordentlichen Gebarung setzen sich überwiegend aus Skontierträgen, aus Zinsen von Bankhuthaben, Wertpapierzinsen und aus der Auflösung von Rückstellungen zusammen.

Die Verluste in der ordentlichen Gebarung sind vor allem in dem hohen Personalaufwand, der die Wirtschaftlichkeit sowohl in der Bautätigkeit wie auch in der Verwaltungstätigkeit beeinträchtigt, zu suchen. Negativ auf die ordentliche Gebarung hat sich selbstverständlich auch der Rückgang der Bautätigkeit ausgewirkt. Zum Personalaufwand ist zu bemerken, daß die Höhe weniger durch überhöhte Entlohnungen verursacht ist, sondern durch die Altersstruktur der Angestellten geprägt wird.

Die ständigen und großen Verluste in der ordentlichen Gebarung werden auf die Dauer auch nicht in der außerordentlichen Gebarung aufgefangen werden können, da sowohl die Skontierträge auf Grund der verminderten Bautätigkeit geringer und zwangsläufig die Guthaben bei den Banken kleiner werden. Die Bauvereinigung hat überdies im Jahre 1980 eine Rückstellung für Gewährleistungen in Höhe von S 5,944.632,78 gebildet, die eventuelle Ansprüche für Skonti und Pönalien zurückgehend auf den Konkurs der Siedlungsbau-Ges.m.b.H. abdecken soll. Aus der teilweisen Auflösung dieser Rückstellung resultieren auch die Gewinne im außerordentlichen Gebarungsbereich. Soweit von den zuständigen Angestellten der Bauvereinigung in Erfahrung gebracht werden konnte, ist mit einer Heranziehung aus dem Titel Konkurs-Siedlungsbau-Ges.m.b.H. nicht mehr zu rechnen und wäre diese Rückstellung nach Meinung des Landesrechnungshofs aufzulösen. Eine Auflösung - verteilt auf mehrere Jahre - würde nach Meinung des Landesrechnungshofs ein falsches Bild über die Ertragslage der Bauvereinigung geben, da Gewinne anfallen würden, die an der Liquidität nichts ändern und nur buchhalterischen Charakter haben.

Abschließend kann zur wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung bemerkt werden, daß es nur durch Einsparungen in der ordentlichen Gebarung und dem Erreichen der Wirtschaftlichkeit sowohl in der Bau- wie auch in der Hausverwaltung möglich sein wird, die derzeit noch relativ gute wirtschaftliche Situation, beizubehalten.

Zum derzeitigen Zeitpunkt kann jedenfalls noch von einer geordneten und gesicherten Kapitalanlage gesprochen werden und ist auch die Zahlungsfähigkeit gegeben.

XI. Schlußbemerkungen

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

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

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

Die bei der "Eigenheim", gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft m.b.H., durchgeführte Einschau in ausgewählte Bereiche des Rechnungswesens erbrachte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Grundsätzliches:

Die Bauvereinigung wurde 1953 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft
"Eigenheim", reg.Gen.m.b.H.,

und hat ihren Sitz in 8010 Graz, Maygasse 11.

Die Gemeinnützigkeit der Genossenschaft wurde mit Bescheid des Landes- Wohnungs- und Siedlungsamtes vom 23. November 1953 anerkannt.

Mit Stichtag 31. Dezember 1982 gehörten 874 Mitglieder der Genossenschaft an.

Vorstand, Aufsichtsrat, Generalversammlung

Vorstand und Aufsichtsrat sind in regelmäßigen Abständen zu Sitzungen zusammengetreten.

Die Generalversammlungen sind in den letzten Jahren nicht der Satzung entsprechend, d.h. im ersten Kalenderhalbjahr, abgehalten worden.

Repräsentation

Der Repräsentationsaufwand, der an sich relativ niedrig ist, setzt sich überwiegend aus Ausgaben für Speisen und Getränke im Zuge von Baustellenbesichtigungen oder Besprechungen zusammen.

Bei einer stichprobenartigen Überprüfung der Belege konnte festgestellt werden, daß auf den Belegen der Anlaß bzw. die teilnehmenden Personen nicht immer angeführt sind. Nach Auffassung des Landesrechnungshofs wäre dies aber in jedem Fall erforderlich, da vom Landesrechnungshof die Meinung vertreten wird, daß für eine Bauvereinigung z.B. keine Notwendigkeit besteht, Firmenvertreter einzuladen.

Auch konnte vereinzelt festgestellt werden, daß Angestellte der Bauvereinigung Tagesdiäten verrechnen und darüberhinaus zusätzlich Gasthausrechnungen vorgelegt haben. Dazu wird vom Landesrechnungshof eindeutig festgehalten, daß die Verrechnung von Tagesdiäten den Zweck hat, den Mehraufwand abzudecken, der durch eine Dienstreise verursacht wird.

Grundstückskäufe

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

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

Personalkosten, Kosten der Organe

Die Bauvereinigung beschäftigt derzeit 8 Angestellte und stundenweise eine Aufräumerin. Die Entlohnung richtet sich nach den für die Angestellten der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Österreichs geltenden Kollektivvertrag.

Die in den Personalkosten enthaltenen freiwilligen Sozialaufwendungen betreffen überwiegend einen Essenszuschuß in der Höhe von S 30.-- pro Dienst-

nehmer und Arbeitstag.

Im Zuge der Prüfung der Dienstreisen der Angestellten mußte festgestellt werden, daß im Jahre 1982 Tagesdiäten in der Höhe von S 350.— zur Verrechnung gelangten, obwohl der steuerlich höchstzulässige Betrag S 330.— betrug. Auch muß bezweifelt werden, daß in jedem Falle die Ausbleibezeit die Verrechnung einer vollen Tagesdiät gerechtfertigt hat. Im Einzelfall konnte dies deshalb nicht geprüft werden, da in keiner der überprüften Reiserechnungen die effektive Ausbleibezeit angeführt war.

Bezüglich der Entlohnung des freien Mitarbeiters der Bauvereinigung Dr. Schuster in der Form, daß dem Genannten monatlich 200 Liter Superbenzin zur Verfügung gestellt werden, ist mit den Grundsätzen einer ordentlichen Geschäftsführung nicht zu vereinbaren, da diese Vorgangsweise offensichtlich nur dazu dient, Lohnabgaben zu vermeiden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates, die auf Grund der Satzung ehrenamtlich tätig sind, erhalten - mit Ausnahme des Vorsitzenden Ing. Amerer, der auf eine Entschädigung verzichtet hat - eine monatliche Pauschalentschädigung zwischen S 500.— und S 800.—, sowie zusätzlich ein Sitzungsgeld von S 150.— je Sitzung.

Hiezu wird festgestellt, daß auf Grund der Bestimmung des § 2 Abs. 2 der Gebärungsrichtlinienverordnung 1979, BGBl. Nr. 523, die Auszahlung einer Aufsichtsratsentschädigung dann unzulässig ist, wenn die Mitglieder des Aufsichtsrates ehrenamtlich tätig sind. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates kann jedoch neben dem Auslagenersatz ein Sitzungsgeld gewährt werden, das S 700.— je Sitzung nicht überstei-

gen darf. Die Vorgangsweise der Bauvereinigung, zusätzlich zum Sitzungsgeld den Aufsichtsratsmitgliedern eine monatliche Pauschalentschädigung zu gewähren, widerspricht somit dieser Bestimmung.

Feststellungen zur Buchführung

Die Buchführung der Bauvereinigung erfolgt mittels einer Computeranlage IBM-S 34. Zwischen der Bauvereinigung und der Firma IBM besteht zwar ein Vertrag, die Leistungen für die Software sind jedoch nur in Aktenvermerken der Geschäftsführung festgehalten. Durch das Fehlen eines entsprechenden schriftlichen Vertrages für das Software-Paket ist die Bauvereinigung nicht in der Lage, den Leistungsumfang abzugrenzen bzw. zu prüfen, ob von der Firma IBM in Rechnung gestellte Kosten zu Recht bestehen oder nicht.

Für den Landesrechnungshof ist es auch unverständlich, daß unmittelbar nach Ankauf der EDV-Anlage bereits eine Erweiterung erforderlich war. Bei Umstellung der Buchführung auf elektronische Datenverarbeitung wäre eine sorgfältige Bedarfs- und Kapazitätsprüfung durchzuführen gewesen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

Die Bilanz für das Jahr 1982 wurde rechtzeitig erstellt.

Generell ist zur Buchführung festzustellen, daß die Bauvereinigung erst seit 1981 den zwingend vorgeschriebenen Kontenrahmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verwendet. Auch hat die Bauvereinigung den seit Wirksamkeit der Gebarungsrichtlinienverordnung 1979 (1. Jänner 1980) zu verfassenden Be-

triebsabrechnungsbogen ihrer Abrechnung nicht zugrundegelegt.

Der Revisionsverband des österr. Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen sah sich daher in seinem Bericht vom 28. Juni 1983 betreffend die Prüfung der Geschäftsjahre 1980 und 1981 unter anderem zu folgenden Beanstandungen veranlaßt:

- * Das Belegwesen und die Kontenpflege war 1980 äußerst mangelhaft.
- * Das Gegenkonto ist auf den einzelnen Konten nicht ersichtlich.
- * Die Belegerstellung läßt oft keine Rückschlüsse auf den Zweck der Buchung zu.
- * Die Jahresabschlüsse bis zum Jahre 1981 wurden wesentlich verspätet erstellt.

Der Revisionsverband sah sich daher zur Feststellung veranlaßt, daß die Gebarung der Bauvereinigung den für sie geltenden Bestimmungen nur teilweise entspricht.

Der Landesrechnungshof konnte nunmehr feststellen, daß die Bauvereinigung - wie z.B. die rechtzeitige Erstellung der Bilanz 1982 zeigt - bemüht ist, für eine ordnungsgemäß Buchführung Sorge zu tragen.

Feststellungen zur Behandlung von Angeboten und Auftragsvergaben

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

So mußten folgende Verletzungen der Bestimmungen der ÖNORM A 2050 festgestellt werden:

* Preisnachlässe in Form von Nachtragsschreiben

Die Bauvereinigung hat auch nach der Anbieteröffnung eingelangte Schreiben über Preisnachlässe akzeptiert.

Die ÖNORM A 2050 sieht diesbezüglich vor, daß besondere Erklärungen des Bieters, so etwa, daß er unter bestimmten Voraussetzungen einen Preisnachlaß gewährt, im Anbot enthalten sein müssen.

* Prüfung der Angebote

Über die Prüfung der Angebote und ihr Ergebnis ist eine Niederschrift zu verfassen, in welcher alle für die Beurteilung der Angebote wesentlichen Umstände festzuhalten sind (Punkt 4.4 der ÖNORM A 2050).

Die Prüfung dieses Bereiches hat folgendes ergeben:

** Über das Ergebnis der Angebotprüfung wurden keine Niederschriften verfaßt. Vielmehr wurden bzw. werden Formblätter verwendet, aus denen die anbietenden Firmen, die Anbotsummen, die überprüften

Anbotssummen, sowie das Datum der erfolgten Überprüfung sowie allfällige Bemerkungen ersichtlich sind. Diesen ausgefüllten Formblättern kann jedoch der Name des Prüfers nicht entnommen werden und scheint auch keine Unterschrift auf.

- ** Auffallend ist, daß die Spalte "überprüfte Anbotsumme" in den überwiegenden Fällen mit Bleistift (!) ausgefüllt ist, wodurch eine nachträgliche Abänderung leicht möglich ist.
- ** Auch mußte festgestellt werden, daß in vielen Fällen der Hinweis, wann die Prüfung des Angebotes vorgenommen wurde, überhaupt fehlt.
- ** Die überprüfte Anbotsumme wurde in einigen Fällen offensichtlich auf Grund von nachträglichen Preisverhandlungen wieder abgeändert.
- ** In einzelnen Fällen mußte auch festgestellt werden, daß anbietende Firmen, die auch nach der Überprüfung des Angebotes Billigstbieter geblieben sind, ohne Angabe von Gründen in die Bieterreihung überhaupt nicht aufgenommen wurden.

Beispiel

Bauvorhaben Andritz VI/2. Teil (20 Häuser)

Anbote Bautischler (Beilage 1)

Anboteröffnung: 18. Oktober 1977

Anbotüberprüfung: 19. Oktober 1977

Reihung (nach Überprüfung):

1. Firma Gaulhofer	S	775.680.--
2. Firma Jöbstl	S	782.580.--
3. Firma Detitscheg	S	856.680.--
4. Firma Steyer	S	934.394,80

Die Bauvereinigung hat bei der Reihung nicht das von ihr selbst errechnete Anbotprüfungsergebnis zugrundegelegt, sondern folgende Reihung getroffen:

1. Firma Jöbstl
2. Firma Detitscheg
3. Firma Steyer

Das Anbot der Firma Gaulhofer wurde ohne Angabe von Gründen - obwohl die Richtigkeit der Anbotsumme der Firma Gaulhofer bestätigt wurde - in die Reihung überhaupt nicht aufgenommen.

Der Auftrag ging aber auch nicht an die von der Bauvereinigung erstgereichte Firma Jöbstl, sondern nach Preisverhandlungen mit der Firma Detitscheg um S 780.000.-- an diese Firma, die somit trotz Preisverhandlungen noch immer zu einem höheren Preis als die Firma Gaulhofer (S 775.680.--) angeboten hatte.

Der Landesrechnungshof muß daher auch bezüglich der Prüfung der Angebote krasse Verletzungen der ÖNORM A 2050 feststellen.

* Verhandlung mit Bieter

Der stichprobenweise Vergleich der geprüften Anbotergebnisse mit den Auftragsvergaben hat ergeben, daß die Bauvereinigung nach der Anboteröffnung mit einzelnen Firmen Absprachen über Preisnachlässe geführt hat.

Beispiel

Bauvorhaben Andritz VI/4. Teil

Anbote Baumeisterarbeiten

Die Anboteröffnung fand am 27. August 1980 statt.

Die Anbotüberprüfung ist am 5. September 1980, also 9 Tage nach Anboteröffnung, erfolgt.

Die Anbotüberprüfung ergab folgende Reihung (Beilage 8):

1. Firma Ing. Schöck, Weiz	S	581.077.---
2. Firma Wosta, Ges.m.b.H.	S	630.329.---
3. Firma Dipl.Ing. Papst, Frohneiten	S	808.490.---

In der Spalte "Bemerkungen" des Anbotüberprüfungsprotokolls scheint beim Anbot der Firma Ing. Schöck der Vermerk "Bestbieter" auf und ist zusätzlich noch der Betrag S 49.252.-- als Differenz zur zweitgereihten Firma "Wosta, Ges.m.b.H." ausgewiesen (Beilage 6).

Am unteren Rand des Überprüfungsblattes findet sich noch folgender Zusatz:

		S	630.329.---
- 7,8 %	-		49.166.---
			<hr/>
			581.163.---

Es wurde hier vom Prüforgang (!) der Bauvereinigung dargelegt, wie hoch der nachträgliche Preisnachlaß der Firma Wosta, Ges.m.b.H., sein müßte, daß diese Firma Billigstbieter wird.

Tatsache ist, daß mit Schlußbrief vom 1. September 1981 der Auftrag nicht an die Firma

Ing. Schöck, sondern an die Firma Wosta, Ges.m.b.H., mit der Auftragssumme "S 630.329.— je Reihenhaus - 8 % Rabatt" ergangen ist (Beilage 7).

Auf der ersten Seite des Angebotes der Firma Wosta, Ges.m.b.H., welches sich am 27. August 1980 bereits bei der Bauvereinigung befunden hat, findet sich der Zusatz "...- 8 % Rabatt" (Beilage 8).

Bei der am 5. September 1980 erfolgten Prüfung dieses Angebotes war ein Rabatt von 8 % noch nicht bekannt. Es kann daher der Zusatz " - 8 % Rabatt" erst nach dem 5. September 1980 auf die Seite 1 des Angebotes geschrieben worden sein. Es sollte damit bei Vorlage der Unterlagen im Rahmen der Endabrechnung an die Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung offensichtlich für die Rechtsabteilung 14 der Eindruck entstehen, daß der Zusatz " - 8 % Rabatt" bereits im Anbot vom 27. August 1980 aufgeschienen ist.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, daß es sich bei der Handschrift im Anbot-Überprüfungsprotokoll, auf Seite 1 des Angebotes der Firma Wosta und Schlußbrief (siehe Beilagen 8, 9, 10) jeweils um die gleiche Handschrift, vermutlich des Prüforganes der Bauvereinigung, handelt.

Weitere Beispiele über die Verletzung der Bestimmungen über

- Eröffnung der Angebote
- Prüfung der Angebote
- Verhandlung mit Bietern
- Auswahl des Erstehers

können dem Berichtsteil VII. entnommen werden.

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

Skonti

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

Auch die "Eigenheim", gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft m.b.H., vereinnahmt die bei Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen erzielten Skonti für sich. Der Landesrechnungshof sieht sich auch im Rahmen dieser Prüfung veranlaßt, auf die Notwendigkeit einer entsprechenden Regelung im Interesse der Wohnungswerber hinzuweisen. Es wird neuerlich die Meinung vertreten, daß bei der Errichtung von Eigentumswohnungen Skonti den Wohnungswerbern gutzubringen sind.

Instandhaltungsrücklage

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

Die Bauvereinigung hat dem Gesetz entsprechend diese Rücklage, die zum Stichtag 31. Dezember 1982 insgesamt S 432.384,16 betrug, gesondert für jedes Objekt auf Sparbüchern bei der Steiermärkischen Sparkasse angelegt. Die Sparbücher befinden sich in einem Safe der Raiffeisen-Zentralkasse.

Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage der Bauvereinigung ist dadurch geprägt, daß vor allem im Bereiche der Bautätigkeit und der Hausverwaltung Verluste in nicht unbeträchtlicher Höhe erwirtschaftet werden, die derzeit noch durch Gewinne aus Skonti, durch die Auflösung von Rückstellungen sowie durch Zinsenerträge aus Bankguthaben aufgefangen werden können.

Die Vermögens- und Kapitalanlage ist zum Prüfungszeitpunkt geordnet und ist auch die Zahlungsfähigkeit gegeben.

Für die Bauvereinigung wird es in Zukunft wichtig sein, die Wirtschaftlichkeit sowohl in der Bau- wie auch in der Hausverwaltung zu erreichen, da die Verluste aus diesem Bereich auf die Dauer nicht in der außerordentlichen Gebarung aufgefangen werden können und es daher zu befürchten ist, daß sich die Ver-

mögens- und Kapitalanlage und auch die Zahlungsfähigkeit sehr schnell verschlechtern wird.

Am 31. Oktober 1983 fand die Schlußbesprechung im Amtsraum des Landesrechnungshofdirektors mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor
W.Hofrat Dr. Gerold Ortner
ORR. Dr. Karl Bekerle
RBR. Dipl.Ing. Horst Sparer
AS. Othmar Rottenschlager

Von der Rechtsabteilung 14:

Abteilungsvorstand W.Hofrat Dr. Erich Nopp
LRR. Mag. DDr. Gerhard Kapl

Vom Büro Landesrat Ing. Simon Koiner:

LRR. Dr. Ingrid Klug-Funovits

Von der "Eigenheim", gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft m.b.H.:

W.Hofrat i.R. Dkfm. Dr. Viktor Bucher, Obmann
Direktor Josef Kassler, Obmannstellvertreter
Ing. Erich Amerer, Aufsichtsratsvorsitzender

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

Zu den im Bereich des Vergabewesens festgestellten Mängeln wurde von den anwesenden Vertretern

der "Eigenheim" vorgebracht, daß der Großteil der erfolgten Beanstandungen sich auf Zeiträume bezieht, in denen sie noch nicht als Funktionäre der "Eigenheim" tätig waren. Erforderliche Reorganisationsmaßnahmen wurden bereits eingeleitet.

Graz, am 10. November 1983

Der Landesrechnungshofdirektor:

Dr. Ortner e.h.

F.d.R.d.A.

Robler