

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 M 1 - 1984/3

Prüfung ausgewählter Bereiche aus
dem Rechnungswesen der Wohnbauträger

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossen-
schaft "Mürztal", reg.Gen.m.b.H., Westsiedlung 5,
8670 Krieglach

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

		Seite
I.	Prüfungsauftrag	1
II.	Rechtliche Grundlagen und Organe	1
	1. Rechtliche Grundlagen •••••	1
	2. Organe ... •••••	2
III.	Repräsentation und Werbung	6
IV.	Personalaufwand und Kosten der Organe •••••	8
V.	Feststellungen zur Buchführung	12
VI.	Feststellungen zur Bauabwicklung und Be-	
	handlung von Angeboten•••••	13
	1. Allgemeine Feststellungen ...•••••	13
	2. Eröffnung der Angebote•••••	14
	3. Prüfung der Angebote •••••••••••	14
VII.	Grundstückskäufe•••••	16
VIII.	Erträge aus Skonti•••••	17
IX.	Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungs-	
	rückstellung •••••	19
X.	Betriebskostenabrechnung•••••	21
XI.	Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben	22
XII.	Versicherungen•••••	23
XIII.	Wirtschaftliche Lage •••••	24
XIV.	Schlußbemerkungen•••••	28

I. Prüfungsauftrag

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

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter ORR. Dr. Karl Bekerle hat die Einzelprüfung im besonderen AS. Othmar Rattenschlager durchgeführt.

II. Rechtliche Grundlagen und Organe der Genossenschaft

1. Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde 1955 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

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

und hat ihren Sitz in 8670 Krieglach, Westsiedlung 5.

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und im fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum.

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf den Bezirk Müzzzuschlag.

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

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

Mit Stichtag 31. Dezember 1983 gehörten 386 Mitglieder der Genossenschaft an. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 500.--.

2. Die Organe der Genossenschaft

- a) Vorstand
- b) Aufsichtsrat
- c) Generalversammlung

a) Vorstand

Gemäß 20 der Satzung besteht der Vorstand aus dem Obmann, dem Obmannstellvertreter und aus 4 weiteren Mitgliedern. Die Amtsdauer beträgt 3 Jahre. Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich. Er hat die Obliegenheiten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu erfüllen.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname</u>	<u>Funktion</u>
Karl Riqler	Obmann
Mag. Horst Hegenbart	Obmannstellvertreter
Walter Spreitzhofer	Buchführer
Fritz Hermann	Kassier
Erich Lederer	Mitglied
Helmut Hammerle	Mitglied

Vorstandssitzungen:

				<u>gemeinsam mit Aufsichtsrat</u>
1980	4	und	4	
1981	4	und	4	
1982	2	und	3	
1983	4	und	7	

Gemäß § 21 Abs. 2 der Satzung sind die Niederschriften über die Vorstandsbeschlüsse in ein Buch einzutragen oder einzukleben. Hiezu wird angemerkt, daß die Niederschriften nur lose in Ordnern gesammelt aufbewahrt werden.

b) Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus 6 Mitgliedern und 3 Ersatzmitgliedern.

Die Amtsdauer beträgt 3 Jahre. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung dauernd zu überwachen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname</u>	<u>Funktion</u>
Helmut Rausch	Vorsitzender
Josef Niederkumm	Vorsitzender-Stellvertreter
Werner Mayer	Schriftführer
Franz Exel	Mitglied
Gerhard Koselka	Mitglied
Karl Dunst	Mitglied

Ersatzmänner:

Erich Gruber

Erich Maier

Max Tesch

Der Aufsichtsrat ist gemeinsam mit dem Vorstand

1980	zu	4
1981	zu	4
1982	zu	3
1983	zu	7

Sitzungen zusammengetreten.

Für den Aufsichtsrat besteht eine eigene Geschäftsanweisung.

c) Generalversammlung

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

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am

3.	Juni	1980
12.	Juni	1981
4.	Juni	1982
9.	Juni	1983

- somit der Sitzung entsprechend - abgehalten.

III. Repräsentation, Werbung

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1978 bis 1983 Aufwendungen für Repräsentation und Werbung in folgender Höhe getätigt:

	Repräsentation	Werbung
1978	S 179,80	
1979	S 2.356.--	
1980	S 1.831,75	S 3.146,01
1981	S 672,10	
1982	S 9.146,10	
1983	S 6.631,97	

Der Repräsentationsaufwand setzt sich überwiegend aus Ausgaben für Bewirtungen bei Kommissionen und bei den Generalversammlungen zusammen.

Der etwas höhere Aufwand in den Jahren 1982 und 1983 ist durch Aufwendungen anlässlich einer Schlüsselübergabe und durch den Ankauf von Ehrengeschenken für Funktionäre bedingt.

,Aufwendungen für Werbung werden von der Bauvereinigung nicht getätigt und ist der Betrag von S 3.146,01 im Jahre 1980 auf Kosten für die Veröffentlichung von Ausschreibungen und Satzungsänderungen zurückzuführen.

Der Landesrechnungshof hat in allen bisherigen Berichten darauf hingewiesen, daß für gemeinnützige Bauvereinigungen im Bereich Repräsentation und Werbung keine Veranlassung besteht, Ausgaben in höherem Ausmaß zu tätigen.

Für die geprüfte Bauvereinigung kann festgestellt werden, daß die getätigten Aufwendungen keinesfalls überhöht sind und die Bauvereinigung den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit in hohem Ausmaß Rechnung getragen hat.

IV. Personalaufwand und Kosten der Organe

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug
in den einzelnen Jahren:

1978	S	9.100.--
1979	S	9.800.--
1980	S	9.800.--
1981	S	9.550.--
1982	S	25.942.--
1983	S	65.031,98

In den Jahren 1978 bis 1982 sind als Personalaufwand nur Entschädigungen für Schreibearbeiten an eine nicht in einem Dienstverhältnis stehende Person angefallen.

Mit 1. Jänner 1983 wurde eine teilzeitbeschäftigte Angestellte mit einer Wochenarbeitszeit von 15 Stunden eingestellt.

Der Entlohnung zugrundegelegt wurde das Gemeindevertragsbedienstetengesetz und nicht der für gemeinnützige Bauvereinigungen gültige Kollektivvertrag .

Die Berechnung des Gehaltes ist aber auf jeden Fall angemessen und hat die Bauvereinigung auch im Bereich Personalaufwand eine sparsame Einstellung bewiesen.

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

1978	Entschädigungen für Vorstand	S	50.100.--
	Sitzungsgeld und Entschädigung für Aufsichtsrat	S	2.700.--
	Auszahlung Erfolgsprämie	S	132.062.--
	Rückstellung für Erfolgsprämie	S	258.000.--
		S	442.862.--
1979	Entschädigung für Vorstand	S	50.300.--
	Sitzungsgeld und Entschädigung für den Aufsichtsrat	S	3.000.--
	Rückstellung Erfolgsprämie	S	73.500.--
		S	126.800.--
1980	Entschädigung für Vorstand	S	44.000.--
	Rückstellung für Erfolgsprämie	S	8.000.--
	Sitzungsgeld und sonstige Ent- schädigung für Vorstand	S	5.700.--
	Sitzungsgelder Aufsichtsrat	S	3.700.--
		S	61.400.--
1981	Entschädigung für Vorstands- mitglieder	S	30.000.--
	Rückstellung für Prämien	S	69.000.--
	Sitzungsgelder und sonstige Entschädigung für Vorstand	S	3.700.--
	Sitzungsgelder Aufsichtsrat	S	4.150.--
		S	106.850.--

1982	Entschädigung für Vorstandsmitglieder	S	11.458.--
	Rückstellung für Prämien	S	145.000.--
	Sitzungsgelder und sonstige Entschädigung für Vorstand	S	11.242.--
	Sitzungsgelder Aufsichtsrat	S	2.250.--
		S	169.950.--
1983	Entschädigung für Vorstandsmitglieder	S	45.300.--
	Rückstellung für Prämien	S	36.800.--
	Sitzungsgelder und sonstige Entschädigung für Vorstand	S	15.000.--
	Sitzungsgelder Aufsichtsrat	S	4.850.--
		S	101.950.--

Bei der geprüften Bauvereinigung wird die Geschäftsführung vom gesamten Vorstand wahrgenommen, wobei nur der Obmann des Vorstandes und der Buchführer eine Entschädigung erhalten.

Die übrigen Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates erhalten nur Sitzungsgelder und zwar S 100.-- pro Sitzung bzw. S 350.-- der Vorsitzende des Aufsichtsrates.

Die Entschädigung für den Obmann des Vorstandes und für den Buchführer wird zur Zeit durch einen fixen Prozentsatz (24%) von den Verwaltungskostenbeiträgen errechnet, wobei der Buchführer 3/4 dieses Betrages und der Vorstandsobmann 1/4 erhält.

Darüber hinaus wird eine gesonderte Entschädigung für die Bautätigkeit gewährt. Diese Prämie erhält nur der Buchführer und ist diese nicht in das gleichbleibende Jahrespauschale einbezogen. Die Höhe dieser Prämie beträgt 18% der aktivierten Bauverwaltungskosten. In den Jahren, in denen keine Bauten errichtet werden, kommt diese Prämie nicht zur Auszahlung.

In den Vorjahren wurde die Entschädigung für Buchführer und Obmann des Vorstandes mit einem fixen Prozentsatz von der Bilanzsumme errechnet und kam die Erfolgsprämie für die Bautätigkeit mit 1,5 % der Baukosten zur Auszahlung.

Bemerkt wird, daß es die Bauvereinigung bisher unterlassen hat, für die Entschädigungen des Aufsichtsrates die Aufsichtsratsabgabe an das zuständige Finanzamt abzuführen.

Zusammenfassend kann zu den Kosten der Organe festgestellt werden, daß die Entschädigungen für Vorstand und Aufsichtsrat angemessen sind und zur wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung in einem angemessenen Verhältnis stehen.

V. Feststellungen zur Buchführung

Die Buchhaltung wird bei der Bauvereinigung nach dem System Ruf geführt.

Zum Prüfungszeitpunkt kann festgestellt werden, daß die Buchhaltung tagfertig ist und zu keinen Beanstandungen Anlaß gibt.

Auch der österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband hat in den Berichten der letzten Jahre festgestellt, daß die Buchführung den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

Auf die Verpflichtung der Bauvereinigung zur Abfuhr der Aufsichtsratsabgabe für die Entschädigungen des Aufsichtsrates wird in diesem Zusammenhang noch einmal aufmerksam gemacht.

VI. Feststellungen zur Bauabwicklung und Behandlung von An-
boten

1. Allgemeine Feststellungen

Die Bauvereinigung "Mürztal" verfügt über kein eigenes technisches Büro, sondern beauftragt einen Baumeister mit Planung, Erstellung der Ausschreibungsunterlagen, Prüfung der Angebote, Bauaufsicht, Prüfung der Schlußrechnungen **usw.**

In den letzten Jahren wurden folgende Bauvorhaben durchgeführt:

	<u>Baubeginn</u>	<u>Baufertigstellung</u>
Krieglach Steinfeld I	November 1977	Jänner 1979
Krieglach Steinfeld II	Juni 1981	Oktober 1982
Krieglach Steinfeld III	September 1983	voraussichtlich Dezember 1984

2. Eröffnung der Angebote

Die ÖNORM A 2050 sieht unter Punkt 4.22 eine Kennzeichnung der Angebote (z.B. Lochung) vor, damit ein nachträgliches Auswechseln von einzelnen Blättern feststellbar wäre. Die Prüfung der Angebote hat ergeben, daß die Bauvereinigung die eingelangten Angebote nicht gekennzeichnet hat.

Der Landesrechnungshof empfiehlt daher, in Zukunft im Hinblick auf eine möglichst große Transparenz des Vergebungsverfahrens grundsätzlich eine besondere Kennzeichnung der Angebote vorzunehmen.

3. Prüfung der Angebote

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

Die Prüfung dieses Bereiches hat folgendes ergeben:

- * Über die Anbotsprüfungen werden keine Niederschriften im Sinne der ÖNORM A 2050 verfaßt.
- * Vielmehr wird die Anboteröffnungsniederschrift handschriftlich in der Weise ergänzt, daß neben der jeweiligen Anbotsumme laut Anboteröffnung die sich nach der Prüfung ergebende Summe hinzugeschrieben wird.

Hiezu wird ausgeführt, daß

- ** die Anboteröffnungsniederschrift
die wesentlichen Feststellungen über die Anboteröffnung
- ** die Niederschrift über die Anbotprüfung
das Ergebnis der Prüfung mit allfälligen für die Beurteilung der Angebote wesentlichen Umstände
zu enthalten hat.

In Zukunft sollte daher doch - wie in der ÖNORM vorgesehen - eine Niederschrift über das Ergebnis der Anbotprüfung verfaßt werden.

Bemerkt wird, daß die mit Wirkung vom 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien für die Vergabe die Anwendung der jeweils geltenden ÖNORMEN - soweit die Richtlinien nichts anderes vorsehen - zur Pflicht machen.

Es kann daher erwartet werden, daß in Zukunft auch die diesbezüglichen Formvorschriften entsprechend beachtet werden.

Die gegenständliche Prüfung bezieht sich an sich nur auf den Bereich Rechnungswesen. Ob daher Verletzungen der Richtlinien im bautechnischen Bereich - von der Planung über Bauabwicklung bis zur Endabrechnung - allenfalls vorliegen, bleibt einer künftigen den bautechnischen Bereich umfassenden Prüfung vorbehalten.

VII. Grundstückskäufe

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 1983 hat die Bauvereinigung unbebaute Grundstücke im Ausmaße von insgesamt 14.611 m² besessen. Der Bilanzwert dieser Grundstücke beträgt S 928.537,70.

Der Landesrechnungshof hat die Grundstückskäufe der letzten Jahre überprüft.

Es kann festgestellt werden, daß der Erwerb der Grundstücke durch Einsatz der Eigenmittel der Bauvereinigung erfolgt ist. Firmen des Baugewerbes sind als Vermittler bei Grundstückskäufen nicht aufgetreten.

VIII. Erträge Rus Skonti

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1978 bis 1983 Skontierträge in folgender Höhe erzielt:

1978	S	155.023,64
1979	S	160.844,86
1980		
1981	S	748,13
1982	S	38.923,56
1983	S	34.600.--

Der Landesrechnungshof hat in allen bisherigen Berichten auf die Problematik aufmerksam gemacht, daß es wohl im Bereiche der Betriebskosten und der Kosten für die ordnungsgemäße Erhaltung und für nützliche Verbesserungen geringen Umfanges eine eindeutige Regelung gibt, nämlich, daß diese Skonti als kostenmindernd zu berücksichtigen sind und nicht als Ertrag vereinnahmt werden dürfen, nicht aber für den Bereich der Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen.

Der Landesrechnungshof hat daher auch immer auf die Notwendigkeit einer entsprechenden Regelung im Interesse der Wohnungswerber hingewiesen.

In einer von Landeshauptmann Dr. Josef Krainer eingesetzten Kommission "Kontrolle im sozialen Wohnbau", die den Auftrag hatte, ihm und dem für den Wohnbau zuständigen Mitglied der Steiermärkischen Landesregierung Vorschläge zur Verbesserung der Kontrolle im sozialen Wohnbau zu erstatten, hatte der Landesrechnungshof Gelegenheit, seine

bisher im sozialen Wohnbau gemachten Prüfungserfahrungen in die Kommissionsarbeit einzubringen. Der Endbericht der Kommission wurde in der am 2. April 1984 stattgefundenen Sitzung der Steiermärkischen Landesregierung zustimmend zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig wurden unter Berücksichtigung der Vorschläge der Kommission neue Förderungsrichtlinien beschlossen, die mit 19. Mai 1984 in Kraft getreten sind.

Diese neuen Förderungsrichtlinien sehen u.a. vor, daß Skonti in jedem Fall als kostenmindernd zu berücksichtigen sind. Es ist somit gewährleistet, daß in Zukunft Skonti in jedem Fall den Wohnungswerbern zugute kommen, die ja auch die Kosten zu tragen haben.

IX. Instandhaltungsrücklage, Bauvereinbarung

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.

Die Bauvereinbarung ist dieser Bestimmung nachgekommen und wurden für alle ins Eigentum übertragenen Objekte Sparbücher angelegt.

Im Zuge der Überprüfung wurde die Entwicklung des Sparbuches für die Hausgemeinschaft Westsiedlung Nr. 7 geprüft.

Hierzu ist anzumerken, daß die Bauvereinbarung die monatlich anfallenden Zahlungen für die Instandhaltungsrücklage nur halbjährlich auf das Sparbuch überträgt.

Wie schon einleitend ausgeführt, handelt es sich bei der Instandhaltungsrücklage um das Eigentum der Hausgemeinschaft und wäre es daher nach Meinung des Landesrechnungshofes richtig, die Überweisung auf das Sparbuchmonatlich vorzunehmen.

überdies konnte festgestellt werden, daß die Bauvereinbarung zwar im Zuge der Betriebskostenabrechnung den Stand der Instandhaltungsrücklage mit Stichtag jeweils 31. Dezember ausweist, jedoch die Entwicklung dieser Rücklage (Entnahmen, Zinsen etc.) nicht detailliert darstellt.

Positiv zu vermerken ist, daß die Bauvereinigung bemüht ist, für die Rücklagen jeweils den günstigsten Zinssatz zu erreichen.

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 1 Ziffer 5 WGG 1979 normiert, daß bei der Berechnung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ein angemessener Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen geringeren Umfanges angerechnet werden darf. Dieser Betrag darf derzeit jährlich S 25.-- pro Quadratmeter Nutzfläche nicht übersteigen. Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31. Dezember 1983

S 497.096,44.

In diesem Zusammenhang wird vom Landesrechnungshof auch darauf hingewiesen, daß die Bauvereinigung sämtliche Sparbücher mit einem Einlagenstand von über S 5 Mio. in einer Handkasse im Büro aufbewahrt. Der Landesrechnungshof empfiehlt, die Sparbücher bei der Bank zu hinterlegen, um jedes Sicherheitsrisiko auszuschalten.

X. Betriebskostenabrechnung

Die Betriebskostenabrechnung führt oftmals zu Unstimmigkeiten zwischen Bauvereinigung und Mieter bzw. Eigentümern und hat daher der Landesrechnungshof diesen Bereich in die Prüfung miteinbezogen.

Eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung sollte nach gültiger Rechtssprechung möglichst detailliert dargestellt werden.

Eine ziffernmäßige Ausweisung der Darlehenstilgung (Kapital und Zinsen) und die zum Stichtag noch ausstehende Restdarlehensschuld sind unbedingt anzugeben.

Außerdem sind die Betriebskosten einzeln unter Angabe der Belege auszuweisen.

Der Landesrechnungshof hat für die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung zweckmäßigerweise das gleiche Objekt, Westsiedlung 7, herangezogen, für das auch die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage geprüft wurde.

Es konnte festgestellt werden, daß die Betriebskostenabrechnung den gesetzlichen Anforderungen weitestgehend entspricht, wobei in diesem Zusammenhang nochmals darauf hingewiesen wird, daß die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage in Zukunft detaillierter dargestellt werden sollte.

XI. Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben

Auf Grund der Förderungsrichtlinien nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 sind die Bauvereinigungen seit 1. September 1981 dazu verhalten, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen. Diese Bestimmung soll gewährleisten, jederzeit einen genauen Überblick über die Baukosten zu haben.

Die geprüfte Bauvereinigung ist dieser Bestimmung nachgekommen und hat für das Objekt Steinfeld III ein eigenes Konto angelegt.

Die Überprüfung hat ergeben, daß die Bauvereinigungen Überziehungen dieses Kontos bisher vermeiden konnte.

XII. Versicherungen

Der Landesrechnungshof konnte feststellen, daß die Bauvereinigung sämtliche Versicherungsabschlüsse mit einer einzigen Versicherung unter Einschaltung eines Vermittlers tätigt.

Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß auch für Versicherungsabschlüsse mehrere Angebote eingeholt werden sollten, um den günstigsten Abschluß zu erreichen.

Außerdem sollten Abschlüsse in Form von "Direktionsgeschäften", d.h. ohne Einschaltung von Vermittlern oder Versicherungsmaklern, erfolgen.

Für den Versicherer ist die Verpflichtung zur Zahlung einer Provision eine Kostenposition, die in Form der Prämie an den Versicherungsnehmer überwälzt wird.

Der Landesrechnungshof erwartet daher, daß die Bauvereinigung in Zukunft bemüht ist, Vergleichsanbote einzuholen und Abschlüsse ohne Einschaltung eines Vermittlers zu tätigen.

XIII. Wirtschaftliche Lage

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1978 bis 1983 folgende Gewinne ausgewiesen:

1978	S	550.387,10
1979	S	644.993,40
1980	S	291.622,67
1981	S	365.723,45
1982	S	612.017,94
1983	S	503.327,62

Eine Aufteilung der Gewinne in ordentliche und außerordentliche Gebarung zeigt folgendes Bild:

1978	ordentliche Gebarung	S	152.342,61
	a.o. Gebarung	S	702.729,71
		S	550.387,10
1979	ordentliche Gebarung	S	123.134,68
	a.o. Gebarung	S	521.858,72
		S	644.993,40
1980	ordentliche Gebarung	S	32.872,40
	a.o. Gebarung	S	258.750,27
		S	291.622,67
1981	ordentliche Gebarung	S	85.280,64
	a.o. Gebarung	S	280.442,81
		S	365.723,45

1982	ordentliche Gebarung	S	194.938,55
	a.o. Gebarung	S	417.079,39
		S	612.017,94
1983	ordentliche Gebarung	S	145.588,22
	a.o. Gebarung	S	357.739,40
		S	503.327,62

In der ordentlichen Gebarung sind die Erlöse aus den aktivierten Verwaltungskosten, die Mietenentgelte und die Erträge aus der Betreuungstätigkeit - vermindert um den Personalaufwand, die Kosten der Organe, den Sachaufwand, die Kapitalkosten und die Abschreibungen von Anlagevermögen - erfaßt. Die ordentliche Gebarung ist somit der Bereich, in dem eine Bauvereinigung überwiegend tätig ist.

In der sonstigen oder außerordentlichen Gebarung sind daher Geschäftsfälle erfaßt, die mit der Verwaltungs- und Bautätigkeit einer Bauvereinigung in keinem ursächlichen Zusammenhang stehen.

In diesem Gebarungsbereich sind Erlöse aus erzielten Skonti, Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten, Erträge aus dem Verkauf von Anlage- oder Umlaufvermögen - vermindert um Aufwendungen aus dem Verkauf von Anlage- oder Umlaufvermögen, Zuweisungen zur Wertberichtigung, Ausbuchungen von Forderungen udgl. erfaßt.

Bei der geprüften Bauvereinigung zeigt diese Gegenüberstellung, daß abgesehen vom Jahre 1978 in beiden Gebarungsbereichen positive Ergebnisse erzielt werden konnten, wobei das Ergebnis im Jahre 1978 durch die Auszahlung der Erfolgsprämie und die Bildung der Rückstellung für die Erfolgsprämie beeinflußt war. Ohne Berücksichtigung dieser Po-

sition hätte auch im Jahre 1978 die ordentliche Gebarung ein positives Ergebnis gezeigt.

Das positive Ergebnis in der ordentlichen Gebarung ist durch die äußerst sparsame Geschäftsführung der Bauvereinigung begründet. Darüberhinaus ist zu erwähnen, daß die Bauvereinigung durch die kostengünstige Gebarung in der Lage ist, den Mietern bzw. Eigentümern geringere als die gesetzlich zulässigen Verwaltungskosten in Rechnung zu stellen. Die Erfolge in der außerordentlichen Gebarung sind zum Großteil auf das Ergebnis der Zinsen- und Skontoverrechnung zurückzuführen.

Diese Erträge haben in den einzelnen Jahren wie folgt betragen:

1978	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S	161.281,04
	aktivierte Eigenmittelzinsen	S	58.185,85
	Skonti	S	155.023,64
		S	374.490,53
1979	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S	280.048,33
	aktivierte Eigenmittelzinsen	S	61.584,48
	Skonti	S	160.844,86
		S	502.477,67
1980	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S	293.169,74
	Eigenmittelzinsen	S	53.121,05
	Skonti	S	
		S	346.290,79

1981	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S	199.424,19
	Eigenmittelzinsen	S	70.699,32
	Skonti	S	748,13
		S	270.871,64
1982	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S	236.478,85
	Eigenmittelzinsen	S	58.103,44
	sonstige Zinsen	S	384,40
	Skonti	S	38.923,56
		S	333.890,25
1983	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S	257.325,41
	Eigenmittelzinsen	S	48.601,50
	Skonti	S	34.600.--
		S	340.526,91

Aus dieser Aufstellung ist zu ersehen, daß die außerordentliche Gebarung in Zukunft durch die Verpflichtung zur Weitergabe der Skonti an die Wohnungswerber nicht wesentlich beeinflußt werden wird.

Zusammenfassend ist zur wirtschaftlichen Lage festzustellen, daß zum Stichtag 31. Dezember 1983 die Vermögenslage geordnet und gesichert und auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war.

XIV. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat bei der gemeinnützigen Bau-, \ 'lohn- und SiedlungsC)enossenschaft "Mürztal ".reg. Gen.m.b.H., eine Einschau durchgeführt, die sich im wesentlichen auf den Bereich Rechnungswesen bezog.

Die Prüfung erbrachte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

GRUNDSÄTZLICHES

Die Bauvereinigung wurde 1955 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

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

und hat ihren Sitz in 8670 Krieglach, Westsiedlung 5.

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf den Bezirk Mürzzuschlag.

Mit Stichtag 31. Dezember 1983 gehörten 386 Mitglieder der Genossenschaft an.

VORSTAND, AUFSICHTSRAT, GENERALVERSAMMLUNG

Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsanweisung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen.

Die Generalversammlungen wurden der Satzung entsprechend jeweils bis 3U. Juni jeden Jahres abgehalten.

REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Hiezu kann festgestellt werden, daß die Bauvereinigung dem Grundsatz der Sparsamkeit in hohem Maße Rechnung getragen hat.

PERSONALKOSTEN UND KOSTEN DER ORGANE

Die Geschäftsführung wird vom gesamten Vorstand wahrgenommen, wobei nur der Obmann und der Buchführer eine Entschädigung erhalten. Die übrigen Mitglieder des Vorstandes und die Aufsichtsratsmitglieder erhalten nur Sitzungsgelder. Die Entschädigungen sind nicht überhöht und stehen in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung.

FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Buchhaltung wird nach dem System Ruf geführt. Es kann festgestellt werden, daß die Buchhaltung tagfertig ist und zu keinerlei Beanstandungen Anlaß gibt.

FESTSTELLUNGEN ZUR BAUABWICKLUNG UND BEHANDLUNG VON ANBOTEN

Die Bauvereinigung verfügt über kein eigenes technisches Büro, sondern beauftragte jeweils einen Baumeister mit Planung, Erstellung der Ausschreibungsunterlagen, Prüfung der Angebote, Bauaufsicht usw.

Zur Behandlung der Angebote muß festgestellt werden, daß

- * eine Kennzeichnung der Angebote (z.B. Lochung) nicht erfolgt
- und
- * über das Ergebnis der Angebotsprüfung keine Niederschrift verfaßt wird.

Hiezu wird ausgeführt, daß die ÖNORM A 2050 sowohl die besondere Kennzeichnung der Angebote als auch die Verfassung einer Niederschrift über die Angebotprüfung, aus der das Ergebnis der Prüfung mit allfälligen für die Beurteilung der Angebote wesentlichen Umstände ersichtlich sind, vorsieht.

Die mit Wirkung vom 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien machen für die Vergebung die Anwendung der jeweils geltenden ÖNORMEN - soweit die Richtlinien nichts anderes vorsehen - zur Pflicht.

Es kann daher erwartet werden, daß in Zukunft die diesbezüglichen Formvorschriften entsprechend beachtet werden.

Die gegenständliche Prüfung bezieht sich an sich nur auf den Bereich Rechnungswesen. Ob daher Verletzungen der Richtlinien im bautechnischen Bereich - von der Planung über Bauabwicklung bis zur Endabrechnung - allenfalls vor-

liegen, bleibt einer künftigen den bautechnischen Bereich umfassenden Prüfung vorbehalten.

GRUNDSTÜCKSKÄUFE

Die Überprüfung dieses Bereiches hat ergeben, daß der Erwerb der Grundstücke durch Einsatz der Eigenmittel der Bauvereinigung erfolgt ist und Firmen des Baugewerbes als Vermittler bei Grundstückskäufen nicht aufgetreten sind.

ERTRÄGE AUS SKONTI

Die Bauvereinigung hat - wie andere Bauvereinigungen auch - anlässlich der Abwicklung von Bauvorhaben erzielte Skonti als Ertrag vereinnahmt

Die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien sehen u.a. vor, daß Skonti in jedem Fall den Wohnungswerbern, die ja auch die Kosten zu tragen haben, zugute kommen.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN

Die Instandhaltungsrücklage, die der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten dient, wurde dem Gesetz entsprechend gesondert verwahrt und fruchtbringend angelegt.

Da die Instandhaltungsrücklage im Eigentum der Miteigentümer steht, sollte die Bauvereinigung von der bis-

her geübten Praxis, die Rücklage halbjährlich auf das Sparbuch zu überweisen, abgehen und eine monatliche Überweisung vornehmen.

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Der Landesrechnungshof hat stichprobenweise die Betriebskostenabrechnung für ein Objekt in die Prüfung einbezogen.

Diese Prüfung gibt keinen Anlaß für Beanstandungen.

GESONDERTES BANKKONTO FÜR DIE EINZELNEN BAUVORHABEN

Die Bauvereinigungen sind auf Grund der Förderungsrichtlinien dazu verhalten, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen. Die Bauvereinigung ist diesem Auftrng nachgekommen.

ABSCHLUSS VON VERSICHERUNGEN

Die Bauvereinigung schließt sämtliche Versicherungen bei einer Versicherung unter Einschaltung eines Vermittlers ab. In Hinkunft sollten doch mehrere Vergleichsanbote eingeholt werden, um den günstigsten Abschluß zu erreichen.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

Am 19. September 1984 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom BLlro Landesrat Dipl. Ing. Josef Riegler:

DRR. Dr. Ingrid Klug-Funovits

Von der Bauvereinigung "Mlirzthal":

Walter Spreitzhofer, Buchflhhrer

Von der Rechtsabteilung¹⁴:

W.Hofrat Dr. Erich Nopp

LRR. Mag. DDr. Gerhard Kapl

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor

W.Hofrat Dr. Gerold Ortner

ORR. Dr. Karl Bekerle

AS. Othmar Rattenschlager

Im Rahmen dieser Besprechung wurde das Ergebnis der Prüfung dargelegt und darüber diskutiert.

Graz, am 26. September 1984

Der Landesrechnungshofdirektor:

Ortner e.h.

F.d.R.d.A.:

Arbier