

ST E I E R M Ä R K I S C H E R L A N D T A G

L A N D E S R E C H N U N G S H O F

GZ.: LRH 24 L 1 - 1984/3

B E R I C H T

betreffend die Überprüfung ausgewählter Bereiche
aus dem Rechnungswesen der
Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der
Arbeiter u. Angestellten in Leoben Donawitz,
8704 Leoben-Donawitz, Kerpelystraße 69.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Prüfungsauftrag	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe	2
1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Organe	3
III. Repräsentation und Werbung	6
IV. Personalaufwand und Kosten der Organe	8
V. Feststellungen zur Buchführung	17
VI. Feststellung zur Vergabe von Leistungen	18
1. Ausschreibung	19
2. Angebot	25
3. Zuschlag	31
VII. Erträge aus Skonti	35
VIII. Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben	36
IX. Instandhaltungsrücklage	37
X. Abschluß von Versicherungen	39
XI. Betriebskostenabrechnung	40
XII. Wirtschaftliche Lage	41
XIII. Schlußbemerkungen	46

I. PRÜFUNGSAUFRAG

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 Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten in Leoben-Donawitz", eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung, eine Einschau durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter ORR. Dr. Karl Bekerle haben die Einzelprüfung im besonderen AS. Othmar Rottenschlager und VB Dipl.Ing. Herbert Unger durchgeführt.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

1. Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde 1946 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten in Leoben - Donawitz"

und hat ihren Sitz in 8704 Leoben-Donawitz, Kerpelystraße 69.

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

Genäß § 2 der Satzung erstreckt sich der Geschäftsbetrieb auf das gesamte Bundesgebiet.

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

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

Mit Stichtag 31. Dezember 1984 waren 1.421 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300.--.

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 einem weiteren Mitglied. Die Amtsdauer beträgt 3 Jahre. Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich. Er hat die ihm obliegenden Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu erfüllen.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname:</u>	<u>Funktion</u>
Volker Prasthofer	Obmann
Franz Kormann	Mitglied

Die Funktion des Obmannstellvertreeters ist ~~nach dem~~ Rücktritt des Herrn Horst Fratzl derzeit nicht besetzt.

Vorstandssitzungen:

1978	13
1979	15
1980	4
1981	1
1982	1
1983	7

Gemeinsame Sitzungen (Vorstand mit Aufsichtsrat):

1978	4
1979	8
1980	7
1981	5
1982	6
1983	7

Vorstandsobmann Prasthofer übt seine Funktion erst seit 2. Mai 1980 aus. Der Vorstand setzte sich in den Vorjahren wie folgt zusammen:

Vor- und Zuname:

Funktion:

Missethon Hans	Vorstandsobmann (1980 verstorben)
Macher Friedrich	Obmannstellvertreter
Schatz Rudolf	Mitglied

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 22 der Satzung aus mindestens 3 Mitgliedern und 3 Ersatzmännern mit einer dreijährigen Amtsdauer. Die Ersatzmänner üben ihre Funktion laut Satzung erst dann aus, wenn ein gewählter Aufsichtsrat ausscheidet. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung dauernd zu überwachen. Er muß sich zu diesem Zweck über den Gang der Angelegenheiten der Genossenschaft stets unterrichtet halten. 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>
Paul Freimann	Vorsitzender
Paul Bucher	Vorsitzender-Stellver- treter
Franz Kogler	Schriftführer
Alfred Oberrosler	Mitglied
Gernot Macher	Mitglied
Edmund Hornbacher	Mitglied
Siegrund Burger	Ersatzmitglied
Karl Kanz	Ersatzmitglied
Gerhard Rockenschaub	Ersatzmitglied

Der Aufsichtsrat ist in den Jahren 1978 bis 1983 jeweils zu einer Sitzung zusammengetreten, während alle anderen Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten wurden.

Für den Aufsichtsrat besteht eine eigene Geschäftsweisung.

c) Generalversammlung

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

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am

28. August 1979

2. Mai 1980 (außerordentliche Generalversammlung)

24. Juli 1980

6. August 1981

22. Juli 1982

25. August 1983

27. September 1984

21. November 1984

- und somit nicht der Satzung entsprechend - abgehalten.

III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

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

1978	S 75.142,69	S 70.410,84
1979	S 69.491,59	S 113.035,05
1980	S 189.087,53	S 78.489,94
1981	S 104.415,80	S 127.888,97
1982	S 43.739,10	S 84.161,09
1983	S 23.323,40	S 59.701,15

Der Repräsentationsaufwand der Bauvereinigung besteht zum überwiegenden Teil aus Gasthausrechnungen. Verursacht wurde dieser Aufwand vor allen durch die seinerzeitige Geschäftsführung.

Eine stichprobenweise Überprüfung dieser Belege zeigte, daß für den Großteil der Repräsentationsausgaben keine unmittelbare Veranlassung bestand.

Der Landesrechnungshof hat in seinen bisherigen Berichten immer wieder darauf hingewiesen, daß gemeinnützige Bauvereinigungen im Bereiche des Repräsentationsaufwandes eine sparsame und restriktive Vorgangsweise wählen sollten.

Bei den Gasthausrechnungen, die durch die seinerzeitige Geschäftsführung gelegt wurden, ist weitgehend der Teilnehmerkreis und der Zweck nicht angeführt.

Auf Grund der Entwicklung der Repräsentationsausgaben in den Jahren 1982 und 1983 kann von Landesrechnungshof festgestellt werden, daß ein Urdenken Platz gegriffen hat und erwartet der Landesrechnungshof für die Zukunft, daß solche Aufwendungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Der Werbeaufwand der Bauvereinigung setzt sich ausschließlich aus Kosten für Einschaltungen in diversen Zeitungen zusammen.

Der erhöhte Aufwand in den Vorjahren erklärt sich durch schwer verwertbare Wohnungen, die in Wien errichtet wurden.

Der Landesrechnungshof erwartet für die Zukunft, daß die Bauvereinigung für den Bereich Repräsentation und Werbung den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit Rechnung trägt, da diese vor allen in den Jahren 1978 bis 1981 nicht im erforderlichen Ausmaß beachtet wurden.

IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren

1978	S	2,159.382,21
1979	S	3,751.810,07
1980	S	1,731,122,42
1981	S	1,727.062,82
1982	S	1,842.696,47
1983	S	1,964.719,15

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

1978

Gehälter	S	1,512.346,93
Gesetzliche Sozialabgaben	S	401.890,57
freiwilliger Sozialaufwand	S	23.737,71
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigung	S	221.407.--
	S	<u>2,159.382,21</u>

1979

Gehälter	S	1,501.221,68
gesetzliche Sozialabgaben	S	402.710,56
freiwilliger Sozialaufwand	S	15.174,50
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigung	S	99.456.--
Zuweisung zur Pensionsrückstellung	S	1,733.247,33
	S	<u>3,751.810,07</u>

1980

Gehälter	S	1,340.572,33
gesetzliche Sozialabgaben	S	324.684,09
freiwilliger Sozialaufwand	S	14.171.--
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigung	S	51.695.--
	S	<u>1,731.122,42</u>

1981

Gehälter	S	1,341.881,31
gesetzliche Sozialabgaben	S	323.644,01
freiwilliger Sozialaufwand	S	20.044,50
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	41.493.--
	S	<u>1,727.062,82</u>

1982

Gehälter	S	1,366.975,49
gesetzliche Sozialabgaben	S	355.894,58
freiwilliger Sozialaufwand	S	20.206,40
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	99.620.--
	S	<u>1,842.696,47</u>

1983

Gehälter	S	1,536.790,33
gesetzliche Sozialabgaben	S	330.101,29
freiwilliger Sozialaufwand	S	23.284,90
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	74.543.--
	S	<u>1,964.719,52</u>

Zum Prüfungszeitpunkt wurden von der Bauvereinigung 5 Angestellte beschäftigt, wobei eine Angestellte halbtags tätig war.

Die Bezüge der Angestellten liegen teilweise weit über dem für gemeinnützige Bauvereinigungen gültigen Kollektivvertrag.

Die Bauvereinigung hat darüberhinaus ein Bilanzgeld für alle Angestellten gewährt, und zwar bis 1979 jeweils ein volles Gehalt und ab 1980 ein halbes Monatsgehalt.

Außerdem war es bis 1982 üblich, allen Angestellten eine gesonderte Weihnachtswendung zu gewähren, die der Höhe nach jeweils vom Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung beschlossen wurde.

Zum Personalaufwand ist weiters festzustellen, daß eine Angestellte dem Personalstand der VOEST-Alpine zugehörig ist. Die Bauvereinigung muß den Bruttolohn zuzüglich einen 100%igen Aufschlag sowie die Umsatzsteuer der VOEST-Alpine ersetzen. Diese Regelung ist für die Bauvereinigung mit Mehrkosten in Höhe von rd. S 160.000.-- per anno verbunden.

Der freiwillige Sozialaufwand besteht aus Kosten für Weihnachtsfeiern, Betriebsausflügen und kleineren Ausgaben bei Geburtstagsfeiern.

Zum erhöhten Personalaufwand für das Jahr 1979 ist festzustellen, daß es die Bauvereinigung verabsäumt hat, für die 3 ehemaligen Vorstandsmitglieder, mit denen ein Pensionsvertrag bestand, eine entsprechende Rückstellung zu bilden und war daher im Jahre 1979 eine Nachbedeckung erforderlich.

Für die Angemessenheit des Personalaufwandes einer Bauvereinigung ist neben den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit vor allem die Wirtschaftlichkeit in den einzelnen Geschäftsbereichen ein vorrangiges Beurteilungskriterium.

Bei der geprüften Bauvereinigung war die Wirtschaftlichkeit im Bereiche der Bautätigkeit in allen Jahren gegeben, während die Verwaltungstätigkeit erst ab dem Jahre 1981 ein positives Ergebnis zeigte.

Es muß daher festgestellt werden, daß der Personalaufwand in den Jahren bis 1981 gemessen an der Wirtschaftlichkeit der Bauvereinigung zumindest sehr hoch war.

In der derzeitigen wirtschaftlichen Situation der Bauvereinigung wird es unurgänglich sein, Einsparungen im Bereiche des Personalaufwandes vorzunehmen.

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

1978

Bezüge Geschäftsführung	S	638.650.--
freiwilliger Sozialaufwand	S	25.695,52
Aufsichtsratsentschädigung	S	51.800.--
Aufsichtsratsabgabe	S	22.199,96
Kosten der Generalversammlung	S	4.051.--
Kosten der Organe der Heizkostenverrechnungsstelle	S	36.750.--
		<hr/>
	S	779.146,48

1979

Bezüge Geschäftsführung	S	893.420,41
freiwilliger Sozialaufwand	S	17.131,80
Aufsichtsratsentschädigung	S	49.200.--
Aufsichtsratsabgabe	S	17.400.--
Kosten der Generalversammlung	S	2.200.--
Kosten der Organe der Heizkostenverrechnungsstelle	S	41.250.--
		<hr/>
	S	1,020.602,21

1980

Vorstandsbezüge	S	875.349,50
freiwilliger Sozialaufwand	S	22.042,30
Aufsichtsratsentschädigungen	S	34.010.--
Kosten der Generalversammlung	S	2.850.--
Kosten der Organe der Heizkostenverrechnungsstelle	S	28.500.--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	96.400.--
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	22.407.--
	S	<u>1,081.558,80</u>

1981

Vorstandsbezüge	S	805.755,55
freiwilliger Sozialaufwand	S	23.675,60
Aufsichtsratsentschädigungen	S	37.500.--
Kosten der Generalversammlung	S	5.784,03
Kosten der Organe der Heizkostenverrechnungsstelle	S	11.250.--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	15.000.--
Zuweisung für Rückstellung für Abfertigungen	S	20.055.--
	S	<u>919.020,18</u>

1982

Vorstandsbezüge	S	912.387,15
freiwilliger Sozialaufwand	S	35.973,51
Aufsichtsratsentschädigungen	S	30.000.--
Kosten der Generalversammlung	S	1.607,50
Kosten der Organe der Heizkostenverrechnungsstelle	S	6.750.--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	15.700.--
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	28.517.--
	S	<u>1,030.935,16</u>

1983

Vorstandsbezüge	S	926.795,97
freiwilliger Sozialaufwand	S	27.266,40
Aufsichtsratsentschädigungen	S	45.550.--
Aufsichtsratsabgabe	S	19.521.--
Kosten der Generalversammlung	S	2.996.--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	23.827.--
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	75.494.--
		<hr/>
	S	1,121.450,37

Die Geschäftsführung der Genossenschaft wurde bis zum Beginn der Prüfung von 3 Vorstandsmitgliedern besorgt, wobei jedes Vorstandsmitglied für diese Tätigkeit entlohnt wurde.

Wie schon bei den Kosten des Personals dargestellt, bestanden mit den früheren Vorstandsmitgliedern Pensionsverträge, wobei in 2 Fällen die Ansprüche seit 1980 auf die Witwen übergegangen sind.

Zum jetzigen Zeitpunkt besteht ein Pensionsvertrag nur mit dem hauptberuflich tätigen Geschäftsführer.

Ähnlich wie bei den Personalkosten ist auch bei den Kosten der Organe festzustellen, daß unter der Führung des früheren Vorstandes Sparsamkeit nicht den notwendigen Stellenwert hatte. Beispielweise kann hiezu angeführt werden:

* Anlässlich des Ausscheidens eines Vorstandsmitgliedes im Jahre 1979 wurde ein Betrag von S 186.720.-- als Abfertigung sowie ein Betrag von S 156.000.-- für besondere Verdienste ausbezahlt. Vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband wurde hiezu festgestellt:

"Diese Zahlungen verursachten - einschließlich der laufenden Erhöhung der Vorstandsbezüge sowie einer Pensionsbelastung von S 213.000.-- im Jahre 1979 einen Anstieg der Kosten der Organe um rd. 92 %. Eine derartige Kostenbelastung des Unternehmens ist mit einer sparsamen Gebarung und mit der wirtschaftlichen Leistungs-

fähigkeit einer Wohnbauvereinigung dieser Größenordnung kaum vereinbar."

* Bezüglich der KFZ-Aufwendungen war folgende Vorgangsweise üblich:

- ** Für die Fahrten von Wohnung zum Büro der Bauvereinigung wurden an die Vorstandsmitglieder Kilometergelder ausbezahlt.
 - ** Für die Fahrten außerhalb von Leoben (Baustellenbesuche, Rechtsabteilung 14 u.ä.) wurde eine Reiserechnung gelegt, wobei Kilometergeld und Tagesdiäten verrechnet wurden.
 - ** Am Monatsende wurden darüberhinaus KFZ-Reparaturen sowie Autobatterien, Autoreifen bis zu Schonbezügen für die Privat-KFZ der Vorstandsmitglieder in Rechnung gestellt und von der Bauvereinigung bezahlt.
 - ** Die auf den Dienstreisen angefallenen Kosten für Konsumation wurden trotz Verrechnung der Tagesdiäten ebenfalls mit der Bauvereinigung verrechnet.
 - ** Außerdem war es üblich, daß bei einer Reisebewegung von 2 Mitgliedern des Vorstandes zum gleichen Ziel und zur gleichen Besprechung von jedem einzelnen Kilometergeld verrechnet wurde. Hierzu wird festgestellt, daß
 - * bei Verwendung privater Fahrzeuge für Dienstfahrten mit dem Kilometergeld alle damit für das Fahrzeug sich ergebenden Aufwendungen abgegolten sind.
 - * bei Verrechnung von Tagesdiäten alle Aufwendungen für Konsumation etc. abgegolten sind und daher nicht noch zusätzlich in Rechnung gestellt werden können.
- * Es war üblich, an die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates Firmendarlehen zu günstigsten Bedingungen zu vergeben. Diese Darlehen, die in der Zwischenzeit zur Gänze rückbezahlt wurden, waren z.B. Ende 1982 noch mit einem Betrag von rd. S 650.000.- aushaftend.

Unter der Führung des neuen Vorstandes wurden diese Darlehensgewährungen schrittweise abgebaut.

Ende 1984 sind 2 Vorstandsmitglieder ausgeschieden, und zwar Herr Freimann und Herr Fratzl. Für das Vorstandsmitglied Freimann wurde bei der Generalversammlung Herr Kornmann in den Vorstand gewählt, während Herr Fratzl nach der Generalversammlung sein Amt zur Verfügung gestellt hat.

Da Herr Kornmann bisher auf eine Entlohnung seiner Tätigkeit verzichtet hat, bedeutet dies für die Bauvereinigung eine Einsparung von rd. S 300.000.-- im Jahr.

In diesem Zusammenhang erhebt sich für den Landesrechnungshof die grundsätzliche Frage, ob bei einer Größenordnung von rd. 1.100 zu verwaltenden Wohnungen und einer stark rückgängigen Bautätigkeit überhaupt die Notwendigkeit von 3 entlohten Vorstandsmitgliedern besteht.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten ein Sitzungsgeld von S 700.-- pro Sitzung und wird auch die Aufsichtsratsabgabe von der Bauvereinigung entrichtet.

Dem hauptberuflich tätigen Geschäftsführer steht ein Firmen-PKW zur Verfügung, der im Jahre 1981 angekauft wurde.

Die Verwendung des PKW's für private Zwecke ist dem Geschäftsführer gestattet.

Dazu ist festzustellen, daß für die Jahre 1981 bis November 1983 kein Fahrtenbuch geführt wurde, obwohl dies im § 4 der Gebahrungsrichtlinienverordnung 1979, BGBl. Nr. 523, zwingend vorgeschrieben ist.

Bei der Überprüfung des Fahrtenbuches für das Jahr 1984 konnte errechnet werden, daß im Jahre 1984 insgesamt 16.365 km gefahren wurden. Darauf entfallen 4.638 km auf Privatfahrten sowie 7.040 km auf

Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte des Geschäftsführers. Dadurch verbleiben rd. 4.700 km für dienstliche Zwecke. Bei Auszahlung vom Kilometergeld hätte dies einen Aufwand von rd. S 16.000.- verursacht, dem aber tatsächliche Kosten im Jahre 1984 von S 75.440,30 (inkl. AFA) gegenüberstehen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt daher, diesen Kostenvergleich bei einer eventuellen Neuanschaffung miteinzubeziehen bzw. wäre für den Landesrechnungshof auch der Verkauf des Firmen-PKW an den Geschäftsführer aus Einsparungsgründen überlegenswert.

Zusammenfassend kann zu den Kosten der Organe festgestellt werden, daß Einsparungen auch in diesem Bereich notwendig sein werden, wobei von Landesrechnungshof nicht verkannt wird, daß ein Urdenken bereits eingesetzt hat.

V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Buchführung wird bei der Bauvereinigung mit Hilfe eines Ruf-Magnetkontencomputers vorgenommen, wobei für den Bereich der Mieten eine externe EDV-Anlage herangezogen wird.

Zum Prüfungszeitpunkt kann festgestellt werden, daß die Buchhaltung tagfertig ist und gab der Bereich der Buchführung auch in den bisherigen Berichten des Revisionsverbandes zu keinen Beanstandungen Anlaß.

Wünschenswert wäre in bezug auf das Konto "Sonstige Aufwendungen" eine exaktere Vorgangsweise, da mehrmals eindeutig zuordenbare Aufwendungen (z.B. Repräsentation, EDV, Raumkosten) auf diesem Konto verbucht wurden.

VI. FESTSTELLUNGEN ZUR VERGABE VON LEISTUNGEN
(AUSSCHREIBUNG - ANGEBOT - ZUSCHLAG)

<u>Geprüfte Bauvorhaben</u>	Baubeginn	Bauende
Kalwang 86a	Oktober 1978	März 1980
Mautern 119	Dezember 1979	Dezember 1981
Leoben - Dirnböckweg	November 1980	Dezember 1982
Aflenz	August 1981	Dezember 1982
Trofaiach - Bergmannngasse	April 1982	Dezember 1983
Trofaiach - Langefelderstraße	April 1982	Dezember 1983
Kammern	April 1983	November 1984
Kraubath	Mai 1983	November 1984

Umfang der Prüfung

Die gegenständliche, stichprobenweise Prüfung bezieht sich nur auf die Vergabe von Leistungen im Sinne der Förderungsrichtlinien und der einschlägigen ÖNORMEN.

Prüfungskriterien

* Die zum Zeitpunkt der Ausschreibung gültigen Förderungsrichtlinien nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 (Fassung 22. Oktober 1979 bzw. 15. Juni 1981)

* ÖNORMEN

A 2050 "Vergabung von Leistungen" - Ausgabe März 1957

B 2110 "Allgemeine Vertragsbestimmungen - Bauwesen" - Ausgabe März 1973

B 2111 "Umrechnung veränderlicher Preise von Bauleistungen" - Ausgabe Jänner 1973 bzw. Oktober 1981

1. AUSSCHREIBUNG

1.1 Verfasser der Ausschreibung

Die Förderungsrichtlinien geben unter Punkt IV, A. "Allgemeine Bestimmungen" u.a. vor:

"Bei der Vergabe von Arbeiten und Lieferungen soll der freie Wettbewerb gelten".

Im Zuge der stichprobenweisen Überprüfung hat sich - aufgrund des vorgefundenen Schriftverkehrs - herausgestellt, daß bei einigen Bauvorhaben die Planer und Verfasser der Ausschreibung gleichzeitig Mitbieter waren.

Beispiele:

Ausschreibung - Elektroinstallation

Bauvorhaben	Planer	Auftrag
* Aflenz	Fa. Winter	Fa. Ballasch
* Kalwang 86a	Fa. Winter	Fa. Winter
* Leoben - Dirnböckweg (1. Ausschreibung)	Fa. Winter	Fa. Winter (Ausschreibung wurde aufgehoben)
* Leoben - Dirnböckweg (2. Ausschreibung)	Fa. Ballasch	Fa. Ballasch

Wie aufgezeigt, waren in den meisten Fällen die Planer und Verfasser der Ausschreibung Billigst- bzw. Bestbieter und wurden von der Bauvereinigung mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

Diese Vorgangsweise geht nicht mit dem Gedanken des freien Wettbewerbes im Sinne der Förderungsrichtlinien konform, da der Planer und Verfasser der Ausschreibung gegenüber anderen Mitbietern einen wesentlichen Informationsvorsprung und somit einen Kalkulationsvorteil hat.

Bereits die Förderungsrichtlinien in der Fassung vom 15. Juni 1981 haben festgelegt, daß Angebote von Bewerbern, die mit der Planung der betreffenden Arbeit oder Lieferung befaßt waren, auszuschneiden sind.

Die seit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien schreiben nunmehr - unter Pkt. IV, E "Ausscheiden von Angeboten" - ausdrücklich vor, daß Angebote von Bietern, die mit der Planung oder Ausschreibung der betreffenden Arbeiten oder Leistungen direkt oder indirekt befaßt waren, auszuschneiden sind.

Es wird erwartet, daß seitens der Wohnbauvereinigung von der bislang üblichen Vorgangsweise der Planungs- und Ausschreibungserstellung durch Mitbieter abgegangen wird.

1.2 Inhalt der Ausschreibung

1.2.1 Abweichungen von ÖNORMEN

Die Förderungsrichtlinien sehen unter Punkt IV, A "Allgemeine Bestimmungen" u.a. vor:

"Die technischen und rechtlichen Vorschriften und Bedingungen sollen möglichst einheitlich und soweit als zweckmäßig den jeweils geltenden ÖNORMEN entsprechend festgelegt werden."

Bei der Überprüfung der "Allgemeinen Bestimmungen" in den Vorbemerkungen der Ausschreibungen wurde festgestellt, daß die Bagatellgrenze mit 2,5 % (ÖNORM B 2111 - 2 %), sowie die Grenze für die Festsetzung von neuen Einheitspreisen - bei Änderungen von Leistungen - mit 30 % (ÖNORM B 2110 - 20 %), in Abweichung von den einschlägigen ÖNORMEN fixiert wurden.

Diese Abweichungen von den ÖNORMEN erscheinen weder zweckmäßig noch im Sinne einer einheitlichen Regelung für die Verfassung von Ausschreibungen.

1.2.2 Termine

Das Fehlen von präzisen Terminen für die Erfüllungszeiten und Formulierungen in den Ausschreibungen wie:

"Baufristen bei Zuschlagserteilung"

sowie Auflagen wie:

"Falls einzelne Leistungen oder Lieferungen ganz oder teilweise ausfallen, so hat der Auftragnehmer keinen Anspruch auf Entschädigung"

und

"Auch kann der Auftraggeber die Ausführung einzelner Lieferungen oder Leistungen entfallen lassen, wenn solche Lieferungen und Leistungen durch Spezialunternehmungen in konstruktiv- bzw. arbeitstechnisch besserer oder preisgünstigerer Art vollbracht werden können"

erschweren eine realistische Kalkulation von Leistungen und könnten die Bieter zu "Sicherheitspreisgestaltungen" verleiten, die letztendlich zu Lasten der Wohnungswerber gehen.

Seitens der Landesrechnungshofes wird nachdrücklich nahegelegt, in Zukunft nicht mehr derartig unbillige Härten in die Vertragsbestimmungen aufzunehmen.

1.2.3 Pönale

Bezüglich Pönalebestimmungen in den Vorbemerkungen wird festgehalten, daß einige Male, beispielsweise bei der Baumeisterausschreibung Mauern, ohne Angabe von Erfüllungszeiten, eine Vertragsstrafe von S 1.000.--, jedoch im Werklieferungsvertrag - mit Angabe von Erfüllungszeiten - eine Vertragsstrafe von S 3.000.-- je Arbeitstag festgesetzt wurde.

Die Bestimmungen sollten derart abgefaßt werden, daß sie in der derselben Fassung sowohl für das Angebot als auch für den Vertrag verwendet werden können.

1.2.4 Zuschlagsfristen

In den Vertragsbedingungen der Ausschreibungen wurden - sofern überhaupt - Zuschlagsfristen von 3 Monaten ab Angebotseröffnung angegeben.

Die Vergaben erfolgten jedoch in der Regel zwischen 6 Monaten und 1 1/2 Jahren nach Angebotseröffnung.

Diese Vorgangsweise der Bauvereinigung ermöglicht es den Bietern - nach Ablauf der Zuschlagsfrist - ihr Angebot mit Recht zurückzuziehen.

Beispiel:

* Bauvorhaben Aflenz Kurort - Spengler

Angebotseröffnung: 17. April 1981

Bestbieter: Firma Ploberger/Graz, S 259.093,78

Von der Firma Ploberger wurde der von der Wohnbauvereinigung mit 13. Oktober 1981 datierte Werklieferungsvertrag mit einem am 22. Oktober 1981 verfaßten Begleitschreiben

"Anbei übermitteln wir Ihnen d.a. Werklieferungsvertrag und teilen Ihnen mit, daß wir die Arbeiten derzeit wegen Arbeitsüberlastung nicht ausführen können."

rückübermittelt.

Daraufhin wurde die - um ca. S 10.000.-- teurere - Firma Kukacka/ Mürzzuschlag als in der Bieterreihung folgende Firma (S 269.946,24) mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes wäre es bei entsprechend zeitgerechter Terminplanung durchaus möglich, die Erfüllungszeiten in die

Ausschreibung aufzunehmen und damit zusammenhängend, realistische - und soweit möglich - kurze Zuschlagsfristen anzuführen, um den anbietenden Firmen die Gelegenheit zu einer vorausschauenden Arbeitseinteilung zu geben und ihnen gleichzeitig den Rücktritt von ihren Angeboten während der Zuschlagsfrist - durch Hinterlegung eines Vadiums - zu erschweren.

Es ist jedoch für Bieter - in der Hoffnung auf einen allfälligen Zuschlag - nicht zumutbar, ihr Angebot auf unbestimmte Zeit zu erstrecken.

Abschließend wird zu Pkt. 1.2 - "Inhalt der Ausschreibung" bemerkt, daß die vom Landesrechnungshof kritisierte Vorgangsweise der Bauvereinigung aufgrund der vagen Formulierungen der Förderungsrichtlinien 1979 bzw. 1981 in den Punkten

IV A

"Die technischen und rechtlichen Vorschriften sollen möglichst einheitlich und soweit zweckmäßig den jeweils geltenden ÖNORMEN entsprechend festgelegt werden"

bzw.

IV C

"Nach Möglichkeit und soweit als zweckmäßig sind die einschlägigen ÖNORMEN in der jeweils geltenden Fassung herauszuziehen"

keinen ausdrücklichen Widerspruch gegenüber den Förderungsrichtlinien 1979 bzw. 1981 darstellt.

Die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen Förderungsrichtlinien schreiben nummehr die Einhaltung der ÖNORMEN zwingend vor.

1.3 Art der Ausschreibung

Als positiv wird vermerkt, daß die Ausschreibungen grundsätzlich öffentlich erfolgten und die Angebotsfristen mit jeweils ca. 2 Wochen für die Größe der Bauvorhaben angemessen erscheinen.

2. ANGEBOTE

2.1 Eingang der Angebote

Gemäß ÖNORM A 2050 Punkt 4.11 hat die empfangende Stelle auf dem Umschlag Tag und Stunde des Einganges zu vermerken und die Angebote in der Reihenfolge ihres Einlangens in ein Verzeichnis einzutragen.

Dieser formalen Richtlinie ist die Wohnbauvereinigung nicht nachgekommen.

2.2 Eröffnung der Angebote

Die ÖNORM A 2050 sieht unter Punkt 4.22 u.a. vor, daß alle Teile eines Angebotes nach Möglichkeit derart zu kennzeichnen (lochen) sind, daß ein nachträgliches Auswechseln einzelner Blätter feststellbar wäre.

Eine derartige Kennzeichnung der Angebote wurde nicht vorgenommen.

2.3 Niederschrift - Angebotseröffnung

Punkt 4.24 der ÖNORM A 2050 sieht u.a. vor, daß in die über die Angebotseröffnung aufzunehmende Niederschrift Beginn und Ende der Eröffnung einzutragen sind.

Diese Angaben scheinen in den Niederschriften grundsätzlich nicht auf.

Zudem wird festgestellt, daß die Bauvereinigung in der Regel über das Angebotsprüfungsergebnis keine eigene Niederschrift aufgenommen hat; vielmehr wurden die geprüften Angebotssummen nachträglich in die Ange-

botseröffnungsniederschrift eingetragen.

Eine derartige Vermengung dieser zu verschiedenen Zeiten stattgefundenen Vorgänge sollte vermieden werden.

Überdies wird empfohlen, neben den Unterschriften der Anwesenden einen Hinweis über deren Funktion anzufügen.

Zusammenfassend zu den Punkten 2.1 bis 2.3 kann jedoch festgestellt werden, daß die Vorgangsweise der Bauvereinigung - bis auf die aufgezeigten Formalmängel - ordnungsgemäß war.

2.4 Aufbewahrung der Angebote

Seitens des Landesrechnungshofes wird hervorgehoben, daß sämtliche, für die gegenständliche Prüfung angeforderten Angebote, die sich teilweise sogar auf Bauvorhaben mit Baubeginn in den Jahren 1978 und 1979 rückbezogen, samt Briefhüllen vorhanden waren.

2.5 Prüfung von Angeboten

2.5.1 Formrichtigkeit und Vollständigkeit

Die ÖNORM A 2050 sieht unter Punkt 4.5 "Ausscheiden von Angeboten" u.a. vor, daß verspätet eingebrachte sowie fehlerhafte und unvollständige Angebote - falls die Mängel nicht behoben wurden - nicht zu berücksichtigen und auszuschneiden sind.

Hiezu wird angemerkt, daß dieser Richtlinie nicht entsprochen wurde.

Beispiele

* Bauvorhaben Mautern 119 - Baumeister

Im Angebot der Firma Hüttenbrenner/Mautern wurden weder die der Kalkulation zugrundeliegenden Bruttolöhne noch die Materialpreise angegeben; zudem fehlt die firmenmäßige Fertigung (siehe Beilagen 1, 2). Das Angebot wurde nur mit dem Firmenstempel versehen - Unterschrift und Datum fehlen.

Vermerke über o.a. Mängel scheinen in keiner Niederschrift auf. Das Angebot der Firma Hüttenbrenner wurde weder ausgeschieden noch wurden die Mängel behoben; vielmehr wurde - nach rechnerischer Überprüfung der Angebote - der Firma Hüttenbrenner als Billigstbieter der Auftrag erteilt.

* Bauvorhaben Trofaiach - Bergmannsgasse (Schwarzdeckung)

Hiebei wurde die Firma Stoppacher/Weiz, deren Angebot lt. Eintragung im Angeboteröffnungsprotokoll verspätet eingelangt war - obwohl nach Durchrechnung der Angebote mit einer Differenz von ca. S 30.000.- zum Billigstbieter nur an 3. Stelle gereiht - beauftragt.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß in Zukunft auch bei der Prüfung von Angeboten in bezug auf Formrichtigkeit und Vollständigkeit ÖNORM-gemäß vorgegangen wird.

2.5.2 Rechnerische Prüfung

Die ÖNORM B 2110 sieht unter Punkt 3.6 "Bereinigung von Rechenfehlern in Angeboten" vor, daß bei Abweichungen zwischen angegebenen Preisen und Preisaufgliederungen die angegebenen Preise zu gelten haben.

Bei Nichtübereinstimmung von Preisen einer Position mit dem Produkt aus Menge und angegebenem Einheitspreis hat die angegebene Menge und der angeführte Einheitspreis zu gelten.

Seitens der Bauvereinigung erfolgten Rechnungskorrekturen - in Abweichung von der Norm - in der Reihenfolge der Schreibweise und des Rechenganges.

Im Sinne einer einheitlichen Vorgangsweise bei Rechnungsprüfungen sollte jedoch normkonform vorgegangen werden; die seit 19. Mai 1984 gültigen Förderungsrichtlinien schreiben nunmehr die Einhaltung der ÖNORMEN zwingend vor.

Beim Bauvorhaben Kammern - Zimmermannsarbeiten - die Ausschreibung enthielt auch Alternativpositionen - erfolgte die **Angebotsprüfung** und Bestbieterermittlung unter Heranziehung von Alternativpositionen und **Vornahme von Massenkorrekturen.**

Beim Vergleich der nach Angebotseröffnungsprotokoll an 1. und 2. Stelle gereihten Firmen Lackner /Kammern, Angebotssumme S 533.459,24, und Hüttenbrenner/Mautern, Angebotssumme S 550.108,23, wurden jedoch die Massenkorrekturen bei gleichen Positionen unterschiedlich durchgeführt, sodaß nicht Gleiches mit Gleichem verglichen wurde (siehe Beilagen 3, 4).

Diese Art der Bestbieterermittlung entbehrt jedweder Sorgfalt.

Überdies wurde festgestellt, daß einige Angebote überhaupt keinen Prüfungshinweis enthalten.

Beispiele

* Bauvorhaben Aflenz - Elektroinstallationen

Laut Angebotseröffnungsprotokoll vom 17. April 1981 wurden 8 Angebote abgegeben, wobei die Angebote der Firmen

Ing. Merl/Bruck/Mur

W.Winter/Knittelfeld

Stadtwerke Judenburg

Dipl.Ing. Wagner/Graz

keinen einzigen Prüfungshinweis zeigen.

* Bauvorhaben Aflenz - Dachdecker

Das Angebot der Firma Sajowitz zeigt keinen Prüfungshinweis.

* Bauvorhaben Aflenz - Baumeister

Es waren 3 Angebote vorhanden, jedoch kein Angebotseröffnungsprotokoll. Das Angebot der Firma Fröhlich/Kapfenberg zeigt keinen einzigen Prüfungshinweis (siehe Beilage 5).

* Bauvorhaben Kraubath - Baumeister

Laut Angebotseröffnungsprotokoll wurden 7 Angebote abgegeben - von diesen waren bei der Bauvereinigung nur noch 5 vorhanden.

Davon wurde nur jenes der später beauftragten Firma Helmer/Knittel-feld positionsmäßig abgehakt; die Angebote der anderen 4 Firmen zeigen nur bei der Zusammenstellung auf Seite 79 insoferne Aktivitäten des Prüfers, als hier jeweils der Punkt 10, Regiearbeiten, ergänzt und eine Addition der Gruppen 1 bis 12 getätigt wurde.

Bei den meisten der angeführten Beispiele fehlen außerdem Hinweise auf die Person des Prüfers und das Datum der Prüfung (siehe Beilage 5).

Die von der Bauvereinigung bei den aufgezeigten Bauvorhaben ausgeübte Vorgangsweise der Angebotsprüfung wird seitens des Landesrechnungshofes äußerst negativ beurteilt.

Es wird erwartet, daß zukünftig derartige Fehlleistungen vermieden werden.

2.6 Verhandlung mit Bietern

Die ÖNORM A 2050 gibt unter Punkt 4.4 u.a. vor, daß Verhandlungen zwischen Auftraggeber und Bietern zwecks Erzielung von Preisnachlässen oder sonstige, gegen den Grundsatz der gleichmäßigen Behandlung aller Bieter verstoßende Verhandlungen während des Vergabeverfahrens unzulässig sind.

Vom Landesrechnungshof wurde festgestellt, daß in den meisten Fällen nachträgliche Preisverhandlungen - zumeist mit den Billigstbietern - vorgenommen wurden.

Diese Vorgangsweise scheint oberflächlich betrachtet durchaus im Interesse der Wohnungswerber zu sein.

Der Landesrechnungshof vertritt jedoch die Ansicht, daß derartige, von den Firmen "freiwillig" zugestandene Preisnachlässe aufgrund

- a) höher kalkulierter Angebote - im Wissen der Bieter um übliche, von den Bauvereinigungen gepflogene nachträgliche Preisverhandlungen
- b) von Einsparungen auf Kosten der Ausführungsqualität
- c) **unüblich erhöhter Nachtragsangebote**

letztendlich doch zu Lasten der Wohnungswerber gehen.

Die neuen mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen Förderungsrichtlinien geben nunmehr ausdrücklich vor, daß Preisverhandlungen während des Vergabeverfahrens - mit Ausnahme des Zutreffens der 5% Ortsansässigkeitsklausel - nicht durchgeführt werden dürfen.

3. ZUSCHLAG

3.1 Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Seitens des Landesrechnungshofes wurde festgestellt, daß die Vergabe der Leistungen in einigen Fällen - ohne schriftliche Angabe von Gründen - nicht an die Billigst- bzw. Bestbieter erfolgte.

Beispiele:

* Bauvorhaben Trofaiach, Bergmannngasse - Schwarzdecker

Laut Anbieteröffnungsprotokoll vom 10. August 1981 wurden 7 Angebote abgegeben; nach Durchrechnung der Angebote ergab sich folgende Reihung:

1. Fa. Freisinger/Hausmannstätten	S 477.736.--
2. Fa. Ploberger/Graz	S 494.290.--
3. Fa. Stoppacher /Weiz	S 508.264.--

Gemäß Werklieferungsvertrag vom 20. Jänner 1982 wurde die Firma Stoppacher, deren Angebot zudem verspätet eingelangt ist, als drittgereihter Bieter zum Angebotspreis und somit um ca. S 30.000.- teurer als der Billigstbieter beauftragt (siehe Beilagen 6, 7). Dazu wird noch angemerkt, daß die Angebote der Firmen Freisinger und Ploberger ordnungsgemäß waren.

* Bauvorhaben Kammern - Dachdecker

Laut Anbieteröffnungsprotokoll vom 22. Juni 1982 wurden 8 Angebote abgegeben:

		Variante
Fa. Lenhardt/Bruck a.d.M.	S 663.455.--	S 378.520.--
Fa. Wastl/Leoben	S 575.635.--	S 299.125.--
Fa. Franz/Bruck a.d.M.	S 493.375.--	S 263.425.--
Fa. Lengauer/Judenburg	S 485.973.--	S 274.050.--
Fa. Sajowitz/Leoben	S 526.375.--	S 268.940.--
Fa. Key & Kramer/Graz	S 613.439,50	S 346.551,50
Fa. Strohmaier/Knittelfeld	S 503.575.--	S 283.000.--
Fa. Freisinger/Hausmann- stätten	S 401.267,60	S 241.630,96

Seitens der Bauvereinigung wurde versucht, vom Billigstbieter, der Firma Freisinger, einen nachträglichen Preisnachlaß zu erwirken; daraufhin erging ein mit 13. September 1982 datiertes Antwortschreiben der Firma Freisinger an die Wohnbauvereinigung (siehe Beilagen 8, 9):

"Betr.: Ihr Schreiben vom 8.9.1982
BV: Kammern - Dachdeckerarbeiten

Sehr geehrte Herren!

Für die Mitteilung vom 8.9.1982 danken wir. Zu unserem Bedauern müssen wir Ihnen jedoch mitteilen, daß wir auf die seinerzeit angebotenen Einheitspreise keinerlei Nachlässe gewähren können, da wir bereits alle Möglichkeiten einer knappen Kalkulation ausgeschöpft haben.

Sollte das Bauvorhaben zur Durchführung kommen, so bitten wir um Auftragserteilung."

Aufgrund der Rechnungslegung - ein Werklieferungsvertrag war bei den dem Landesrechnungshof beigegebenen Unterlagen nicht vorhanden - wurde festgestellt, daß nicht die an 1. Stelle gereichte Firma Freisinger, sondern die an 6. Stelle liegende Firma Wastl/Leoben beauftragt wurde.

* Bauvorhaben Kraubath - Baumeisterarbeiten

Hiezu wird vermerkt, daß die Firma Helmer/Zeltweg nach rechnerischer Prüfung der Angebote und Berücksichtigung der Variantenpositionen - trotz eines nachträglichen Preisnachlasses von 3 % (siehe Beilagen 10, 11, 12) - um S 283.318.-- teurer als die Firma Zimmermann/Zeltweg mit der Ausführung der Arbeiten betraut wurde.

Zu welchen Bedingungen diese Beauftragung erfolgte, konnte wegen des fehlenden Werklieferungsvertrages nicht festgestellt werden.

Die beschriebene Vorgangsweise der Bauvereinigung geht eindeutig gegen die Interessen der Wohnungswerber.

3.2 Freihändige Vergabe

Die Förderungsrichtlinien sehen vor, daß freihändige Vergaben u.a. nur dann zulässig sind, wenn der Gesamtwert der Leistung S 50.000.- nicht übersteigt.

Anlässlich der Prüfung wurde jedoch festgestellt, daß beim Bauvorhaben Trofaiach, Langefelderstraße, Garagenanlagen im Auftragswert von S 365.000.-- und beim Bauvorhaben Trofaiach, Berggrangasse, Garagenanlagen um S 1,280.300.-- ohne Ausschreibung - aufgrund eines Angebotes der Firma Helmer/Zeltweg vom 3. Juli 1981 und eines Vergleichsangebotes der Firma Febau Röhrs/Völkermarkt vom 8. März 1982 - an die Firma Helmer vergeben wurden.

Diese Vorgangsweise stellt einen eindeutigen Verstoß gegen die Förderungsrichtlinien dar.

3.3 Form des Vertragsabschlusses

Dazu wird bemerkt, daß für die Bauvorhaben Kraubath - Baumeister, Kammern - Spengler und Kammern - Dachdecker bei den zur Verfügung gestellten Unterlagen keine Werklieferungsverträge vorhanden waren.

Grundsätzlich erfolgte jedoch die Leistungsvergabe schriftlich - mit Schluß- und Gegenschlußbrief - und somit ÖNORM-gemäß.

Wie bereits eingangs angeführt, bezieht sich gegenständliche Prüfung nur auf die Vergabe von Leistungen im Sinne der Förderungsrichtlinien und der einschlägigen ÖNORMEN, nicht jedoch auf die Planung, Ausführung und Abrechnung; dies bleibt einer zukünftigen, den bautechnischen Bereich umfassenden Prüfung vorbehalten.

VII. ERTRÄGE AUS SKONTI

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

1978	S	917.926,81
1979	S	929.335,90
1980	S	1,161.282,43
1981	S	1,145.151,71
1982	S	1,487.531,55
1983	S	1,155.713,30

Der Landesrechnungshof hat in seinen Prüfungsberichten bezüglich der Behandlung der Skonti immer wieder auf die Notwendigkeit einer entsprechenden Regelung im Interesse der Wohnungswerber hingewiesen.

Die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien sehen unter anderem vor, daß Skonti in jedem Fall kostenmindernd zu berücksichtigen sind. Es ist somit gewährleistet, daß in Zukunft Skonti in jedem Fall den Wohnungswerbern zugutekommen, die ja auch die Kosten zu tragen haben.

Für die geprüfte Bauvereinigung bedeutet dies sicher einen nicht unwesentlichen Entfall von Einnahmen, der die ohnehin schon schwierige wirtschaftliche Lage der Bauvereinigung weiter verschlechtern wird.

VIII. GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Seit 1. September 1981 müssen Bauvereinigen für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto führen, um jederzeit einen genauen Überblick über die Baukosten zu haben.

Die geprüfte Bauvereinigung ist dieser Bestimmung nachgekommen.

Die stichprobenartige Überprüfung dieser Konten hat ergeben, daß die Bauvereinigung bemüht ist, günstige Bankkonditionen zu erreichen.

Hervorzuheben wäre z.B., daß es der Bauvereinigung gelungen ist, auf einem Girokonto einen Habenzinssatz von 6,5 % und einen Sollzinssatz von 8,25 % zu bekommen.

IX. INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE, BAUERNEUERUNGSRÜCKSTELLUNG

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

Dieser zwingenden gesetzlichen Bestimmung ist die Bauvereinigung erst ab 17. Mai 1984 nachgekommen.

Für den Landesrechnungshof ist dies unverständlich, daß man einer Gesetzesbestimmung, die mit 1. September 1975 in Kraft getreten ist, erst nach einem Zeitraum von 9 Jahren nachkommt.

Bis zum Zeitpunkt der Anlage der Sparbücher wurde die Instandhaltungsrücklage über die Konten der Bauvereinigung geführt und auch verzinst.

Die Verzinsung erfolgte derart, daß der Stand der Rücklage mit Jahresbeginn als Grundlage diente und die Jahreszinsen mit 6 % errechnet wurden.

Die Einzahlungen auf diese Rücklage und die Entnahmen daraus wurden jeweils erst am Jahresende berücksichtigt und entsprechend verbucht.

Diese Vorgangsweise ist mit Sicherheit für die Miteigentümer nachteilig gewesen, da die anteiligen monatlichen Zahlungen in der Zinsberechnung nicht berücksichtigt wurden.

Für die Zukunft erwartet der Landesrechnungshof, daß die Bewegungen auf dem Konto "Instandhaltungsrücklage" monatlich berücksichtigt werden, da dies, wie bei anderen Genossenschaften festgestellt wurde, ohne wesentlichen Mehraufwand möglich ist.

Nach den Bestimmungen im § 14 1 Ziffer 5 WGG 1979 handelt es sich bei der Bauerneuerungsrückstellung um eine Rückstellung, für die bei der Berechnung des Entgeltes für die Überlassung einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ein angemessener Betrag zur ordnungsgemäßen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserung geringeren Umfangs angerechnet werden darf. Dieser Betrag darf derzeit jährlich S 25.-- pro Quadratmeter Nutzfläche nicht übersteigen.

Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31. Dezember 1983

S 2,729.744,82.

X. ABSCHLUSS VON VERSICHERUNGEN

Die Bauvereinigung schließt den Großteil der Versicherungen nur mit einer Versicherungsgesellschaft ab.

Versicherungsabschlüsse mit anderen Anstalten wurden in Einzelfällen aus Gründen einer günstigen Darlehensgewährung durch diese Anstalt bzw. einer eng damit verbundenen Gesellschaft getätigt.

Für die letzte Zeit kann festgestellt werden, daß nicht zuletzt auf Grund von Interventionen der Hausgemeinschaften die Bauvereinigung dazu übergegangen ist, Vergleichsanbote einzuholen, um den für den Einzelfall günstigsten Abschluß zu erreichen.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß diese Vorgangsweise beibehalten wird und möchte auf die Möglichkeit des Abschlusses einer Versicherung in Form eines "Direktionsgeschäftes", das heißt ohne Einschaltung eines Vermittlers, besonders hinweisen. Dies deshalb, da eine Verpflichtung zur Provisionszahlung für den Versicherer eine Kostenposition darstellt, die in Form der Prämien an den Versicherungsnehmer überwältigt wird.

XI. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Wie schon im Berichtsteil über die Feststellungen zur Buchhaltung aufgezeigt wurde, wird der Bereich der "Mietenbuchhaltung" mittels einer externen EDV-Anlage durchgeführt.

Das verwendete Programm dieser externen Anlage entspricht nach Meinung des Landesrechnungshofes nicht in allen Punkten den Anforderungen, die an eine gesetzeskonforme Betriebskostenabrechnung gestellt werden.

So fehlt z.B. bei der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage-in bezug auf die Ausgaben-jede detaillierte Darstellung der Entnahmen und auch der Zinsenerträge. Auch wäre bei den Darlehenstilgungen ein gesonderter Ausweis von Kapital und Zinsen erforderlich.

Während der Prüfung wurde von Vorstand der Bauvereinigung dazu festgehalten, daß die Bauvereinigung bemüht ist, durch Anschaffung einer eigenen EDV-Anlage die Mietenbuchhaltung in Zukunft selbst zu bewerkstelligen.

Der Landesrechnungshof kann dazu feststellen, daß diese Absicht an und für sich begrüßenswert ist, doch müßte der Vorstand in Hinblick auf die wirtschaftliche Situation der Bauvereinigung darauf achten, daß die Anschaffung einer EDV-Anlage in einer entsprechenden Relation zu den bisher für die Mietenbuchhaltung getätigten Aufwand steht.

In diesem Zusammenhang müßte auch die Mahntätigkeit effektuiert werden, um Rückstände, die teilweise mehr als ein Jahresentgelt ausmachen, zu vermeiden.

XII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

1978	S	44.307,89
1979	S	93.624,33
1980	S	123.126,34
1981	S	129.280,59
1982	S	78.941,46
1983	- S	5.119.057,61

Vor Ausweisung des Reingewinnes nimmt die Bauvereinigung in den einzelnen Geschäftsjahren vorbilanzliche Zuweisungen zu einer Rücklage vor. Die in den einzelnen Jahren ausgewiesenen Erfolge sind daher um folgende Beträge zu erhöhen:

1978	S	3.500.000.--
1981	S	1.200.000.--

Zur Abdeckung des Verlustes 1983 wurde eine vorbilanzliche Rücklagenauflösung in Höhe des Verlustes vorgenommen.

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

1978	ordentliche Gebarung	S	240.798,64
	außerordentliche Gebarung	S	3.303.509,25
			<hr/>
		S	3.544.307,89
	vorbilanzliche Zuweisung	- S	3.500.000.--
			<hr/>
		S	44.307,89
1979	ordentliche Gebarung	- S	2.829.726,11
	außerordentliche Gebarung	S	2.923.350,44
			<hr/>
		S	93.624,33

1980	ordentliche Gebarung	- S	521.147,83
	außerordentliche Gebarung	S	644.274,17
			<hr/>
		S	123.126,34
1981	ordentliche Gebarung	S	51.172,87
	außerordentliche Gebarung	S	1,278.107,72
			<hr/>
		S	1,329.280,59
	vorbilanzliche Zuweisung	- S	1,200.000.--
			<hr/>
		S	129.280,59
1982	ordentliche Gebarung	S	49.344,49
	außerordentliche Gebarung	S	93.973,21
			<hr/>
		S	143.317,70
1983	ordentliche Gebarung	S	536.268,77
	außerordentliche Gebarung	- S	5,655.326,38
			<hr/>
		- S	5,119.057,61

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 vom 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 zu Wertberichtigungen, Ausbuchung von Forderungen udgl. erfaßt.

Aus dieser Gegenüberstellung ist zu ersehen, daß für die geprüfte Bauvereinigung die außerordentliche Gebarung eine große Bedeutung hat.

Eine Aufgliederung dieses Gebarungsbereiches zeigt folgendes Bild:

1978	Gewinn aus der Zinsen- und Skontoverrechnung	S 1,950.118,53
	sonstige Gebarung	S 1,253.390,72
		<u>S 3,303,509,25</u>
1979	Gewinn aus der Zinsen- und Skontoverrechnung	S 1,620.570,04
	sonstige Gebarung	S 1,302.780,40
		<u>S 2,923.350,44</u>
1980	Gewinn aus der Zinsen- und Skontoverrechnung	S 2,043.061,50
	Verlust aus der sonstigen Gebarung	- S 1,398.787,33
		<u>S 644.244,17</u>
1981	Gewinn aus der Zinsen- und Skontoverrechnung	S 1,728.651,84
	Verlust aus der sonstigen Gebarung	- S 450.544,12
		<u>S 1,278.107,72</u>
1982	Gewinn aus der Zinsen- und Skontoverrechnung	S 2,428.873,99
	Verlust aus der sonstigen Gebarung	- S 2,334.900,78
		<u>S 93.973,21</u>
1983	Gewinn aus der Zinsen- und Skontoverrechnung	S 1,554.445,85
	Verlust aus der sonstigen Gebarung	- S 7,209.772,23
		<u>- S 5,655.326,38</u>

Aus dieser Aufstellung ist zu ersehen, daß vor allem in den letzten Jahren in der Zinsen- und Skontoverrechnung wohl Gewinne erzielt wurden, die sonstige Gebarung aber hohe Verluste aufweist.

Die Ursache dieser Verluste liegt fast ausschließlich in bestehenden Unterfinanzierungen bei den von der Genossenschaft errichteten Objekten.

Auf Grund dieser Unterfinanzierungen war die Bauvereinigung im Jahre 1981 gezwungen, einen Zwischenkredit in Höhe von S 25 Mio. aufzunehmen, wobei die Kosten dieses Kredites nicht bzw. nur teilweise auf die Mieter oder Eigentümer überwälzbar waren.

Außerdem war die Bauvereinigung dazu gezwungen, zur Ausfinanzierung von Objekten Eigenkapital einzusetzen, wobei nur vereinzelt Zinsen für dieses Kapital in Rechnung gestellt werden konnten. Der Grund dieser Unterfinanzierungen ist zum Großteil auf Baukostenüberschreitungen, aber auch auf erschwerte Verwertbarkeit der Objekte zurückzuführen. Ein wesentlicher Grund der Verluste ist auch darin zu suchen, daß die Bauvereinigung die Endabrechnungen wesentlich verspätet eingereicht hat. Da die verspätete Einreichung ein alleiniges Verschulden der Genossenschaft darstellt, kann bei der Annuitätenrückrechnung nicht von der Zwischenfinanzierung, sondern nur von der endgültigen Finanzierung ausgegangen werden. Dadurch ergab sich für die Genossenschaft ein beträchtlicher Zinsenverlust, der anlässlich der Bilanzerstellung 1982 schon auf rd. S 7,2 Mio. geschätzt wurde.

Die Bauvereinigung hat diesen Feststellungen insoferne Rechnung getragen, als anlässlich der Bilanzerstellung für das Jahr 1983 die bis zu diesem Zeitpunkt aktivierten Kosten der Zwischenfinanzierung in einen Ausmaß von rd. S 4 Mio. wertberichtigt wurden.

Für die Zukunft muß davon ausgegangen werden, daß die Bauvereinigung positive Betriebsergebnisse nur dann erzielen wird, wenn es gelingt, sämtliche Unterfinanzierungen zu beseitigen und das eingesetzte Eigenkapital dadurch zumindest teilweise freizubekommen.

Von Landesrechnungshof muß auch darauf hingewiesen werden, daß die Ergebnisse in der Zinsen- und Skontoverrechnung in Zukunft durch die Verpflichtung zur Weitergabe der Skonti wesentlich beeinflußt, das heißt im konkreten Fall verschlechtert werden.

Sollte es der Bauvereinigung wirklich gelingen, die bestehenden Finanzierungslücken zu füllen, so erscheint es immer noch fraglich, ob die in der Zwischenzeit anlaufenden Kosten überwälzbar sind.

Außerdem ist festzustellen, daß die Bauvereinigung die in diesem Bereich zu erwartenden Verluste kaum in der ordentlichen Gebarung ausgleichen wird können, weil in der derzeitigen Situation der Bauvereinigung, vor allem auch im Bereich "Bautätigkeit", mit nur geringen Einnahmen zu rechnen sein wird.

Der Landesrechnungshof ist aus diesem Grund in bezug auf die wirtschaftliche Situation der Bauvereinigung skeptisch, daß in Zukunft ausgeglichen bilanziert werden kann.

Der Vorstand der Bauvereinigung hat dem Landesrechnungshof versichert, daß er sich der Situation voll bewußt ist und werden zur Zeit Überlegungen angestellt, die sowohl Einsparungen in allen Bereichen wie auch die Ausschöpfung aller Möglichkeiten bezüglich der Ausfinanzierungen miteinbeziehen.

XIII. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat im Zuge der Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen gemeinnütziger Bauvereinigungen bei der gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten in Leoben - Donawitz eine Einschau durchgeführt, wobei auch stichprobenweise die Behandlung von Anboten und Auftragsvergaben in die Prüfung einbezogen wurden.

Die Prüfung erbrachte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

GRUNDSÄTZLICHES

Die Genossenschaft wurde 1946 gegründet.

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das gesamte Bundesgebiet.

Mit Stichtag 31. Dezember 1984 waren 1.421 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300.--.

VORSTAND, AUFSICHTSRAT, GENERALVERSAMMLUNG

Im November 1984 sind 2 Vorstandsmitglieder zurückgetreten und wurde nur eine Nachbesetzung vorgenommen, sodaß sich derzeit der Vorstand nur aus 2 Personen zusammensetzt.

Die Generalversammlung, welche der Satzung entsprechend bis 30. Juni jeden Jahres stattzufinden hat, wurde in den letzten Jahren verspätet abgehalten.

REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Hiezu muß festgestellt werden, daß sich die Bauvereinigung bis 1981 um Sparsamkeit in diesen Bereichen nicht sonderlich bemüht hat. Erst ab dem Jahre 1982 ist eine gewisse Änderung festzustellen. Der Landesrechnungshof erwartet, daß auch in Zukunft im Bereich Repräsentation dem Grundsatz der Sparsamkeit entsprechend Rechnung getragen wird.

PERSONALKOSTEN UND KOSTEN DER ORGANE

Die Bezüge der Angestellten (5 Voll- und eine Halbtagsbeschäftigte) liegen teilweise weit über dem für gemeinnützige Bauvereinigungen gültigen Kollektivvertrag. Darüberhinaus hat die Bauvereinigung allen Angestellten ein Bilanzgeld gewährt, und zwar bis 1979 jeweils ein volle und ab 1980 ein halbes Monatsgehalt.

Unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Lage der Bauvereinigung werden Einsparungen in diesem Bereich unumgänglich sein.

Bezüglich der Kosten der Organe wird festgestellt, daß bis November 1984 die Geschäftsführung der Genossenschaft von allen 3 Vorstandsmitgliedern besorgt wurde, wobei jedes Vorstandsmitglied für diese Tätigkeit entlohnt wurde. In diesem Zusammenhang muß bei einer Größenordnung von ca. 1.100 verwalteten Wohnungen und einer rückgängigen Bautätigkeit die Notwendigkeit von 3 entlohnten Vorstandsmitgliedern - der Aufwand hiefür betrug 1983 ca. S 1 Mio. - stark bezweifelt werden. Im November 1984 sind 2 der 3 Vorstandsmitglieder ausgeschieden. Bei der am 21. November 1984 stattgefundenen Generalversammlung wurde nur ein Vorstandsmitglied durch Herrn Korrman nachbesetzt. Das neue Vorstandsmitglied hat zumindest vorerst auf eine Entschädigung für seine Tätigkeit verzichtet.

Bezüglich des früheren Vorstandes muß darauf hingewiesen werden, daß der für eine gemeinnützige Bauvereinigung wohl als selbstverständlich anzusehende Grundsatz der Sparsamkeit nicht der entsprechende Stellenwert eingeräumt wurde.

Beispielsweise haben Vorstandsmitglieder

- * bei Dienstreisen trotz der Verrechnung von Tagesdiäten Kosten für Konsumation zusätzlich der Bauvereinigung in Rechnung gestellt.
- * Autobatterien, Autoreifen, Schonbezüge und Reparaturen ihrer Privatautos der Bauvereinigung in Rechnung gestellt.

Hiezu wird festgestellt, daß

- ** bei Verwendung privater Fahrzeuge für Dienstfahrten mit den Kilometergeld alle damit für das Fahrzeug sich ergebenden Aufwendungen abgegolten sind
- ** bei Verrechnung von Tagesdiäten alle Aufwendungen für Konsumation etc. abgegolten sind und daher nicht noch zusätzlich in Rechnung gestellt werden können.

Auch war es üblich, an die Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates Firmendarlehen zu günstigsten Bedingungen zu vergeben. Hiezu muß ausdrücklich festgestellt werden, daß gemeinnützige Bauvereinigungen ihre Mittel zur Errichtung möglichst kostengünstiger Wohnungen und nicht für kostengünstige Kredite an Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder einzusetzen haben.

Der neue Vorstand ist zweifellos unsparsam, was allerdings unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Situation der Bauvereinigung auch unumgänglich ist.

Unter Bedachtnahme auf die notwendige Sparsamkeit und den Umstand, daß der in Verwendung stehende Firmen-PKW überwiegend für Privatfahrten herangezogen wird, scheint ein Verkauf dieses PKW überlegenswert.

FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Buchführung wird mit Hilfe eines Ruf-Magnetkontencomputers vorgenommen, wobei für den Bereich der Mieten eine externe EDV-Anlage herangezogen wird.

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

FESTSTELLUNGEN ZUR VERGABE VON LEISTUNGEN

(Ausschreibung - Angebot - Zuschlag)

Bei der stichprobenweisen Überprüfung dieses Bereiches durch den Landesrechnungshof wurden Abweichungen von den Förderungsrichtlinien und den einschlägigen ÖNORMEN festgestellt.

Die schwerwiegendsten Abweichungen werden nachfolgend angeführt.

* Verfasser der Ausschreibung

Die Förderungsrichtlinien geben unter Punkt IV, A. "Allgemeine Bestimmungen" u.a. vor:

"Bei der Vergabe von Arbeiten und Lieferungen soll der freie Wettbewerb gelten."

Im Zuge der stichprobenweisen Überprüfung hat sich - aufgrund des vorgefundenen Schriftverkehrs - herausgestellt, daß bei einigen Bauvorhaben die Planer und Verfasser der Ausschreibung gleichzeitig Mitbieter waren.

Beispiele:

Ausschreibung - Elektroinstallation

	<u>Planer</u>	<u>Auftrag</u>
Aflenz	Fa.Winter	Fa.Ballasch
Kalwang 86a	Fa.Winter	Fa.Winter
Leoben - Dirnböckweg (1.Ausschreibung)	Fa.Winter	Fa.Winter (Ausschreibung wurde aufgehoben)
Leoben - Dirnböckweg (2.Ausschreibung)	Fa.Ballasch	Fa.Ballasch

Wie aufgezeigt, waren in den meisten Fällen die Planer und Verfasser der Ausschreibung Billigst- bzw. Bestbieter und wurden von der Bau -

vereinigung mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

Diese Vorgangsweise entspricht nicht dem Gedanken des freien Wettbewerbes im Sinne der Förderungsrichtlinien, da der Planer Verfasser der Ausschreibung gegenüber anderen Mitbieteren einen wesentlichen Informationsvorsprung und somit einen Kalkulationsvorteil hat.

Bereits die Förderungsrichtlinien in der Fassung vom 15. Juni 1981 haben festgelegt, daß Angebote von Bewerbern, die mit der Planung der betreffenden Arbeit oder Lieferung befaßt waren, auszuschneiden sind.

Die seit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien schreiben nunmehr - unter Punkt IV, E "Ausscheiden von Angeboten" - ausdrücklich vor, daß Angebote von Bietern, die mit der Planung oder Ausschreibung der betreffenden Arbeiten oder Leistungen direkt oder indirekt befaßt waren, auszuschneiden sind.

* Fornrichtigkeit und Vollständigkeit der Angebote

Die ÖNORM A 2050 sieht unter Punkt 4.5 "Ausscheiden von Angeboten" u.a. vor, daß verspätet eingebrachte, sowie fehlerhafte und unvollständige Angebote - falls die Mängel nicht behoben wurden - nicht zu berücksichtigen und auszuschneiden sind.

Hiezu wird angemerkt, daß dieser Richtlinie nicht entsprochen wurde.

Beispiele:

o Bauvorhaben Mautern 119 - Baureister

Im Angebot der Fa. Hüttenbrenner/Mautern wurden weder die der Kalkulation zugrundeliegenden Bruttolöhne noch die Materialpreise angegeben; zudem fehlt die firmenmäßige Fertigung (siehe Beilagen 1,2). Das Angebot wurde nur mit dem Firmenstempel versehen - Unterschrift und Datum fehlen.

Vermerke über o.a. Mängel scheinen in keiner Niederschrift auf. Das Angebot der Fa. Hüttenbrenner wurde weder ausgeschieden noch wurden die Mängel behoben; vielmehr wurde - nach rechnerischer Über-

prüfung der Angebote - der Firma Hüttenbrenner als Billigstbieter der Auftrag erteilt.

o Bauvorhaben Trofaiach - Bergranngasse (Schwarzdeckung)

Hiebei wurde die Firma Stoppacher/Weiz, deren Angebot lt. Eintragung im Angebotseröffnungsprotokoll verspätet eingelangt war - obwohl nach Durchrechnung der Angebote mit einer Differenz von ca. S 30.000.- zum Billigstbieter nur an 3. Stelle gereiht - beauftragt.

* Rechnerische Prüfung

Beim Bauvorhaben Karrern - Zimmerrnansarbeiten - die Ausschreibung enthielt auch Alternativpositionen - erfolgte die Angebotsprüfung und Bestbieterermittlung unter Heranziehung von Alternativpositionen und unter Vornahme von Massenkorrekturen.

Beim Vergleich der nach Angebotseröffnungsprotokoll an 1. und 2. Stelle gereihten Firmen Lackner /Karrern, Angebotssumme S 533.459,24, und Hüttenbrenner/Mautern, Angebotssumme S 550.108,23, wurden jedoch die Massenkorrekturen bei gleichen Positionen unterschiedlich durchgeführt, sodaß nicht Gleiches mit Gleichem verglichen wurde (siehe Beilagen 3, 4).

Diese Art der Bestbieterermittlung entbehrt jedweder Sorgfalt. Überdies wurde festgestellt, daß einige Angebote überhaupt keinen Prüfungshinweis enthalten.

Beispiele

o Bauvorhaben Aflenz - Elektroinstallationen

Laut Angebotseröffnungsprotokoll vom 17. April 1981 wurden 8 Angebote abgegeben, wobei die Angebote der Firmen

Ing. Merl/Bruck a.d.Mur

W.Winter/Knittelfeld

Stadtwerke Judenburg

Dipl.Ing. Wagner/Graz

keinen einzigen Prüfungshinweis zeigen.

o Bauvorhaben Aflenz - Dachdecker

Das Angebot der Firma Sajowitz zeigt keinen Prüfungshinweis.

o Bauvorhaben Aflenz - Baumeister

Es waren 3 Angebote vorhanden, jedoch kein Anbieteröffnungsprotokoll. Das Angebot der Firma Fröhlich/Kapfenberg zeigt keinen einzigen Prüfungshinweis (siehe Beilage 5).

o Bauvorhaben Kraubath - Baumeister

Laut Anbieteröffnungsprotokoll wurden 7 Angebote abgegeben - von diesen waren bei der Bauvereinigung nur noch 5 vorhanden.

Davon wurde nur jenes der später beauftragten Firma Helmer/Knittel-feld positionsmäßig abgehakt; die Angebote der anderen 4 Firmen zeigen nur bei der Zusammenstellung auf Seite 79 insofern Aktivitäten des Prüfers, als hier jeweils der Punkt 10, Regiearbeiten, ergänzt und eine Addition der Gruppen 1 bis 12 getätigt wurde.

Bei den meisten der angeführten Beispiele fehlen außerdem Hinweise auf die Person des Prüfers und das Datum der Prüfung (siehe Beilage 5).

* Verhandlung mit Bietern

Die ONORM A 2050 gibt unter Punkt 4.4 u.a. vor, daß Verhandlungen zwischen Auftraggeber und Bietern zwecks Erzielung von Preisnachlässen oder sonstige, gegen den Grundsatz der gleichmäßigen Behandlung aller Bieter verstoßende Verhandlungen während des Vergabeverfahrens unzulässig sind.

Van Landesrechnungshof wurde festgestellt, daß in den meisten Fällen nachträglich Preisverhandlungen - zumeist mit den Billigstbietern - vorgenommen wurden.

Diese Vorgangsweise scheint oberflächlich betrachtet durchaus im Interesse der Wohnungswerber zu sein.

Der Landesrechnungshof vertritt jedoch die Ansicht, daß derartige, von den Firmen "freiwillig" zugestandene Preisnachlässe aufgrund

- a) höher kalkulierter Angebote - im Wissen der Bieter um übliche, von den Bauvereinigungen gepflogene nachträgliche Preisverhandlungen
- b) von Einsparungen auf Kosten der Ausführungsqualität
- c) unüblich erhöhter Nachtragsangebote

letztendlich doch zu Lasten der Wohnungswerber gehen.

Die neuen mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen Förderungsrichtlinien geben nunmehr ausdrücklich vor, daß Preisverhandlungen während des Vergabeverfahrens - mit Ausnahme des Zutreffens der 5% Ortsansässigkeitsklausel - nicht durchgeführt werden dürfen.

* Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Seitens der Landesrechnungshofes wurde festgestellt, daß die Vergabe der Leistungen in einigen Fällen - ohne schriftliche Angabe von Gründen - nicht an die Billigst- bzw. Bestbieter erfolgte.

Beispiel:

o Bauvorhaben Trofaiach - Berggrangasse - Schwarzdecker

Laut Anbieteröffnungsprotokoll vom 10. August 1981 wurden 7 Angebote abgegeben; nach Durchrechnung der Angebote ergab sich folgende Reihung:

1. Fa. Freisinger/Hausbrunnstätten	S 477.736.--
2. Fa. Ploberger/Graz	S 494.290.--
3. Fa. Stoppacher/Weiz	S 508.264.--

Geräß Werklieferungsvertrag vom 20. Jänner 1982 wurde die Firma Stoppacher, deren Angebot zudem verspätet eingelangt ist, als drittgerihter Bieter zum Angebotspreis und somit um ca. S 30.000.- teurer als der Billigstbieter, beauftragt (siehe Beilagen 6,7). Dazu wird noch angemerkt, daß die Angebote der Firmen Freisinger und Ploberger ordnungsgemäß waren.

* Freihändige Vergabe

Die Förderungsrichtlinien sehen vor, daß freihändige Vergaben u.a. nur dann zulässig sind, sofern der Gesamtwert der Leistung S 50.000.-- nicht übersteigt.

Anläßlich der Prüfung wurde jedoch festgestellt, daß beim Bauvorhaben Trofaiach, Langfelderstraße, Garagenanlagen im Auftragswert von S 365.800.-- und beim Bauvorhaben Trofaiach, Berggrangasse, Garagenanlagen um S 1.280.300.-- ohne Ausschreibung - aufgrund eines Angebotes der Firma Helmer/Zeltweg vom 3.Juli 1981 und eines Vergleichsangebotes der Firma Febau Röhrs/Völkermarkt vom 8.März 1982 - an die Firma Helmer vergeben wurden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, daß sich die gegenständliche Prüfung nur auf die Vergabe von Leistungen im Sinne der Förderungsrichtlinien und der einschlägigen ÖNORMEN, nicht jedoch auf die Planung, Ausführung und Abrechnung bezieht; dies bleibt einer zukünftigen, den bautechnischen Bereich umfassenden Prüfung vorbehalten.

ERTRÄGE AUS SKONTI

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

Der Landesrechnungshof hat in seinen Prüfberichten bezüglich der Behandlung der Skonti immer wieder auf die Notwendigkeit einer entsprechenden Regelung im Interesse der Wohnungswerber hingewiesen. 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.

Auf die geprüfte Bauvereinigung bezogen bedeutet dies einen nicht unwesentlichen Entfall von Einnahmen und damit auch eine Beeinflussung der wirtschaftlichen Lage.

GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Seit 1. September 1981 müssen die Bauvereinigungen für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto führen.

Die Bauvereinigungen ist dieser Verpflichtung nachgekommen.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Instandhaltungsrücklage dient gemäß § 16 Abs.1 Wohnungseigentumsgesetz 1975 der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer zu verwalten, gesondert zu verwahren und fruchtbringend anzulegen.

Dieser zwingenden gesetzlichen Bestimmung ist die Bauvereinigung erst ab 17. Mai 1984, somit erst nach 9 Jahren, nachgekommen! Bis zum Zeitpunkt der Anlage der Sparbücher wurde die Instandhaltungsrücklage über die Konten der Bauvereinigung geführt und verzinst.

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN

Der Bereich der "Mietenbuchhaltung" wird mittels einer externen EDV-Anlage durchgeführt.

Das dabei verwendete Programm entspricht nicht in allen Punkten den Anforderungen, die an eine gesetzeskonforme Betriebskostenabrechnung gestellt werden.

So fehlen bei

- * den Instandhaltungsrücklagen eine detaillierte Darstellung der Entnahmen und der Zinserträge und
- * den Darlehenstilgungen ein gesonderter Ausweis von Kapital und Zinsen.

Auch wird es notwendig sein, das Mahnwesen zu verbessern.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den letzten Jahren in der ordentlichen Gebarung nicht unwesentliche Verluste (1979 rd. S 2,8 Mio., 1980 rd. S 520.000.--) bzw. bescheidene Gewinne (1981 rd. S 51.000.--, 1982 rd. S 49.000.--) ausgewiesen.

In der außerordentlichen Gebarung wurden im Bereich Zinsen- und Skontoverrechnung Gewinne erzielt, im übrigen Bereich der a.o. Gebarung sind jedoch hohe Verluste ausgewiesen.

Da aufgrund der neuen Förderungsrichtlinien Skonti in Zukunft nicht mehr vereinnahmt, sondern an die Wohnungswerber weitergegeben werden müssen, wird sich das Ergebnis der a.o. Gebarung weiter verschlechtern.

Die Ursache der Verluste liegt fast ausschließlich in bestehenden Unterfinanzierungen der von der Bauvereinigung errichteten Objekte.

Ursache dieser Unterfinanzierungen sind insbesondere

- * Baukostenüberschreitungen
- * erschwerte Verwertbarkeit einzelner Objekte
- * wesentlich verspätet eingereichte Endabrechnungen.

Die Bauvereinigung mußte daher Eigenmittel einsetzen bzw. einen Zwischenkredit in Höhe von S 25 Mio. aufnehmen.

Bisher mußte die Bauvereinigung bereits Zinsenverluste in der Größenordnung von ca. S 7 Mio. bzw. Wertberichtigungen von S 4 Mio. in Kauf nehmen.

Die wirtschaftliche Lage der Bauvereinigung ist derzeit sehr angespannt.

Positive Betriebsergebnisse werden in Zukunft nur dann erzielt werden können, wenn es gelingt,

- * die Unterfinanzierungen zu beseitigen und dadurch zumindest teilweise die eingesetzten Eigenmittel wieder freizubekommen
- * in den nächsten Jahren entsprechende Objekte zur Errichtung zugeteilt zu erhalten.

Bezüglich der notwendigen Bautätigkeit und den sich daraus für die Bauvereinigung ergebenden Einnahmen ist der Landesrechnungshof zumindest derzeit skeptisch, da mangels entsprechender Grundstücksbevorratung derzeit baureife Grundstücke praktisch nicht zur Verfügung stehen.

Der Vorstand der Bauvereinigung ist sich dieser Situation bewußt und ist mit der Erstellung eines Konzeptes befaßt.

Eine Beobachtung der weiteren Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung erscheint jedoch vordringlich.

Am 18. März 1985 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Von Büro Landesrat Dipl.Ing. Josef Riegler:

ORR. Dr. Ingrid Klug-Funovits

Von der Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Leoben-Donawitz:

Paul Freimann, Aufsichtsratsvorsitzender

Volker Prasthofer, Vorstandsobmann

Franz Korrmann, Vorstandsmitglied

Von der Rechtsabteilung 14:

Abteilungsvorstand W.Hofrat Dr. Erich Nopp

LRR. Mag. DDr. Gerhard Kapl

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Gerold Ortner

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter

W.Hofrat Dr. Egbert Thaller

ORR. Dr. Karl Bekerle

VB. Dipl.Ing. Herbert Unger

AS. Othmar Rottenschlager

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

Graz, am 25. März 1985

Der Landesrechnungshofdirektor:



(Ortner)