

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

Seite

I.	Prüfungsauftrag	1
IIa.	Rechtliche Grundlagen und Organe	2
	1. Rechtliche Grundlagen	2
	GZ: LRH 24 K 1 - 1985/3	3
III.	Organisation und Werbung	7
IV.	Personalstand und Kosten der Organe	8
V.	Feststellungen zur Buchführung	17
	B E R I C H T	
VI.	Feststellungen zur Vergabe von Leistungen	18
	1. betreffend die Prüfung ausgewählter Bereiche	19
	2. Angebot aus dem Rechnungswesen der	21
	3. Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der	23
	Arbeiter und Angestellten Köflach in Köflach,	
VII.	Erträge aus dem	24
	8580 Köflach, Grazer Straße 2.	
VIII.	Immobiliengrunderwerb, Baurechtsverhältnisse	29
	Erhaltung	
IX.	Betriebskostenabrechnung	31
X.	Gründendes Baukonto für Bauschalen	32
XI.	Versicherungen	33
XII.	Wirtschaftliche Lage	34
XIII.	Schlussbemerkungen	39

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Prüfungsauftrag	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe	2
1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Organe	3
III. Repräsentation und Werbung	7
IV. Personalaufwand und Kosten der Organe	8
V. Feststellungen zur Buchführung	17
VI. Feststellungen zur Vergabe von Leistungen	18
1. Ausschreibung	19
2. Angebot	21
3. Zuschlag	25
VII. Erträge aus Skonti	28
VIII. Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrück- stellung	29
IX. Betriebskostenabrechnung	31
X. Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben	32
XI. Versicherungen	33
XII. Wirtschaftliche Lage	34
XIII. Schlußbemerkungen	39

1. PRÜFUNGS-AUFTRAG

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 Köflach in Köflach, registrierte 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 1947 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach in Köflach

und hat ihren Sitz in 8580 Köflach, Grazer Straße Nr. 2. Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen in eigenen und fremden Nenn, sowie die Schaffung von Wohnungseigentum.

Genäß § 2 der Satzung erstreckt sich der Geschäftsbetrieb auf den Bezirk Voitsberg.

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

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

Mit Stichtag 31. Dezember 1984 waren 922 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300.--. Es sind 3 Geschäftsanteile zu zeichnen.

2. Die Organe der Genossenschaft

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

a) Vorstand

Genäß § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus 4 Mitgliedern mit einer 4-jährigen Amtsdauer. 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:

Vor- und Zuname:

Funktion:

Baumeister Wilhelm Gräbner	Obrmann
Alois Rieger	Obrmannstellvertreter
Rudolf Pirker	Mitglied
Ferdinand Smagoi	Mitglied

Vorstandssitzungen:

<u>Vor- und Zuname</u>	<u>Funktion</u>
Karl Stiller	Vorsitzender
1978: 9	Vorsitzendstellvertreter
1979: 3	Mitglied
1980: 2	Mitglied
1981: 18	Mitglied
1982: 14	Mitglied
1983: 12	Mitglied
Franz Reiser	Mitglied
Erdmann Buchrechner	Mitglied
Ferdinand Seifert	Ersatzmitglied

Gemeinsam mit Aufsichtsrat:

1978	2
1979	14
1980	10
1981	11
1982	6
1983	3

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 21 Abs. 3 der Satzung aus mindestens 3 Mitgliedern und 3 Ersatzmännern mit einer 3-jährigen 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>
Karl Stiller	Vorsitzender
Karl Schirgi	Vorsitzenderstellvertreter
Anton Winter	Mitglied
Horst Mayer	Mitglied
Gerald Lasnik	Mitglied
Karl Petinger	Mitglied
Siegbert Peter	Mitglied
Franz Reiter	Mitglied
Ferdinand Bachlechner	Mitglied
Ferdinand Seibald	Ersatzmitglied

Gerald Winkler	Ersatzmitglied
Karl Osoinik	Ersatzmitglied
Franz Göbl	Ersatzmitglied
Franz Ninaus	Ersatzmitglied
Alfred Schriebl	Ersatzmitglied
Friederike Roschker	Ersatzmitglied
Günther Knopper	Ersatzmitglied
Mathias Göblier	Ersatzmitglied

Aufsichtsratssitzungen:

1978	0
1979	0
1980	1
1981	2
1982	3
1983	2

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

- 1. Juli 1979
- 27. April 1980 (außerordentliche Generalversammlung)
- 16. November 1980
- 27. September 1981
- 24. Oktober 1982
- 25. Juni 1983 (außerordentliche Generalversammlung)
- 23. September 1983
- 28. September 1984

und somit nicht der Satzung entsprechend abgehalten.

Im Jahre 1978 wurde die Abhaltung einer Generalversammlung unterlassen.

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

	Repräsentation	Werbung
1978	S 1.005,56	-
1979	S 2.762,69	-
1980	S 164,79	-
1981	-	-
1982	S 1.017,61	-
1983	S 7.304,43	-

Der Repräsentationsaufwand besteht aus Kosten für Bewirtungen bei Kommissarbefragungen, aus Aufwendungen für Kränze sowie für Trinkgelder, z.B. dem Neujahrsgeld für den Beisitzer.

Ein Werbenaufwand ist in den Jahren 1978 bis 1983 nicht angefallen. Vereinzelt anfallende Kosten für Inserate wurden unter sonstigen Aufwänden verbucht.

Unter "Sonstigen Aufwand" wurden beispielsweise die Kosten für ein Inserat, betreffend Verkauf eines LKW's, in Höhe von S 1.392,- im Jahre 1983 verbucht.

Der Landesrechnungshof hat in allen bisherigen Berichten darauf hingewiesen, daß gemeinnützige Bauvereinigungen in den Bereichen Repräsentation und Werbung eine restriktive Vorgangsweise wählen sollten.

Für die spezifische Bauvereinigung kann vom Landesrechnungshof festgehalten werden, daß der Grundsatz der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit Berücksichtigung zu finden hat.

III. REPRÄSENTATION, WERBUNG DER CRONE

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

1978	Repräsentation	Werbung
1978	S 1.555,56	-
1979	S 2.702,69	-
1980	S 164,79	-
1981	-	-
1982	S 1.037,61	-
1983	S 7.354,43	-

Der Repräsentationsaufwand besteht aus Kosten für Bewirtungen bei Kommissionierungen, aus Aufwendungen für Kränze sowie für Trinkgelder, z.B. den Neujahrgeld für den Briefträger.

Ein Werbeaufwand ist in den Jahren 1978 bis 1983 nicht angefallen. Vereinzelt anfallende Kosten für Inserate wurden unter sonstigem Aufwand verbucht.

Unter "Sonstigem Aufwand" wurden beispielsweise die Kosten für ein Inserat, betreffend Verkauf eines LKW's, in Höhe von S 1.892.- im Jahre 1983 verbucht.

Der Landesrechnungshof hat in allen bisherigen Berichten darauf hingewiesen, daß gemeinnützige Bauvereinigungen in den Bereichen Repräsentation und Werbung eine restriktive Vorgangsweise wählen sollten.

Für die geprüfte Bauvereinigung kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit Rechnung getragen wurde.

IV. PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Gehälter	S	1.119.251,60
gesetzlicher Sozialaufwand	S	240.371,41

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	99.203,86
Fortbildungskosten	S	2.279,30

1978

	S	1.464.363,07
--	---	--------------

Gehälter	S	1.264.040,02
gesetzlicher Sozialaufwand	S	258.205,88
freiwilliger Sozialaufwand	S	11.273,80
Fahrtspesen	S	452.--
sonstiger Personalaufwand	S	31.090,18
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	40.652.--

S 1.605.713,88

1979

Gehälter	S	1.448.533,92
gesetzlicher Sozialaufwand	S	286.644,20
freiwilliger Sozialaufwand	S	21.425,70
Fahrtspesen	S	2.740,02
sonstiger Personalaufwand	S	15.967,21
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	195.263.--

S 1.970.574,05

1980

Gehälter	S	1.233.960,12
gesetzlicher Sozialaufwand	S	263.556,18
Zuführung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	208.034,07

S 1.705.550,37

1981

Gehälter	S	1,119.251,60
gesetzlicher Sozialaufwand	S	240.571,41
freiwilliger Sozialaufwand	S	3.056,70
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	99.208,86
Fortbildungskosten	S	2.279,50
	S	<u>1,464.368,07</u>

1982

Gehälter	S	985.895,11
gesetzlicher Sozialaufwand	S	210.542,92
freiwilliger Sozialaufwand	S	6.849,18
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	14.616.--
	S	<u>1,217.903,21</u>

1983

Gehälter	S	557.914,14
gesetzlicher Sozialaufwand	S	105.212,40
freiwilliger Sozialaufwand	S	18.853,65
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	22.587.--
Aushilfen	S	15.395.--
	S	<u>719.962,19</u>

Zum Prüfungszeitpunkt wurden von der Bauvereinigung 3 Angestellte beschäftigt, wobei eine Angestellte halbtags tätig ist.

Darüberhinaus war ein Arbeiter sowie eine Aufräumerin beschäftigt.

Der Rückgang des Personalaufwandes ist auf die schrittweise Auflasung der sogenannten "Sonderbetriebe" der Genossenschaft zurückzuführen.

Diese Sondereinrichtungen der Bauvereinigung betrafen folgende Bereiche:

- * Bergbau
- * Raupenbetrieb
- * Autobetrieb
- * Wasserhaltung
- * Materialverrechnung
- * Lagerplatz
- * Öl- und Dieserverrechnung
- * Steinbruch
- * Tischlerei
- * übrige Einrichtungen (Kompressor etc.)

Diese Sonderbetriebe, die seinerzeit gewinnbringend geführt werden konnten, entwickelten sich zu Verlustträgern und wurden daher zum Großteil bereits aufgelassen.

Mit der Einstellung dieser Betriebe wurde auch der Personalstand (z.B. 1979 9 Angestellte) abgebaut und erklärt sich daraus der beträchtliche Rückgang der Personalkosten. Außerdem sind Angestellte ausgeschieden, die altersbedingt bereits bezugsmäßig höher eingestuft waren.

Der freiwillige Sozialaufwand besteht fast ausschließlich aus Ausgaben für Weihnachtsfeiern, für Abschiedsgeschenke an ehemalige Angestellte sowie für Getränke für das Personal.

Zusammenfassend kann zu den Personalkosten festgestellt werden, daß diese bis zum Jahre 1982 bezogen auf die Wirtschaftlichkeit in den Gebahrungsbereichen Hausverwaltung, Bauverwaltung bzw. Sondereinrichtungen überhöht waren, wobei vom Landesrechnungshof nicht verkannt wird, daß sich die Bauvereinigung in bezug auf das Personal

von sozialen und nicht von wirtschaftlichen Überlegungen leiten ließ.

Gehälter Vorstand	S	95.643,87
Reisekosten	S	96.313,81

Zum Prüfungszeitpunkt sind die Kosten des Personals jedenfalls der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung angemessen.

Zuweisung zur Rückstellung
Die Kosten der Organe setzten sich in den einzelnen Jahren wie folgt zusammen:

Kosten der Generalversammlung	S	2.990,87
andere Kosten der Organe	S	434,49

1978

Gehälter Vorstand	S	620.902,48
Reisekosten	S	25.243,64
gesetzlicher Sozialaufwand	S	105.553,10
freiwilliger Sozialaufwand	S	6.115,24
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	101.269,76
andere Kosten der Organe	S	3.124,91
Sitzungsgelder	S	2.160.--
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	864.369,13

1979

Gehälter Vorstand	S	291.456,82
Reisekosten	S	32.719,62
gesetzlicher Sozialaufwand	S	36.185,89
freiwilliger Sozialaufwand	S	63.981,48
Aufsichtsratsvergütungen	S	12.386,68
Kosten der Generalversammlung	S	1.228,46
andere Kosten der Organe	S	3.497,93
freiwilliger Sozialaufwand	S	441.456,88
Sitzungsgelder	S	17.700.--
Kosten der Generalversammlung	S	2.083,32
andere Kosten der Organe	S	1.261,07
	S	430.293,36

1980

Gehälter Vorstand	S	95.641,67
Reisekosten	S	46.355,81
gesetzlicher Sozialaufwand	S	24.897,25
freiwilliger Sozialaufwand	S	8.911,48
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	32.055,02
Aufsichtsratsvergütungen	S	14.500.--
Kosten der Generalversammlung	S	2.090,67
andere Kosten der Organe	S	424,40
	S	<hr/>
	S	224.876,30

1981

Gehälter Vorstand	S	188.741.--
Reisekosten	S	37.768,19
gesetzlicher Sozialaufwand	S	48.777,70
freiwilliger Sozialaufwand	S	4.506,11
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	2.127,98
Sitzungsgelder	S	16.600.--
Kosten der Generalversammlung	S	1.000.--
andere Kosten der Organe	S	599,04
	S	<hr/>
	S	300.120,02

1982

Gehälter Vorstand	S	319.870,04
Reisekosten	S	38.779,94
gesetzlicher Sozialaufwand	S	68.254,55
freiwilliger Sozialaufwand	S	6.703,14
Sitzungsgelder	S	12.700.--
Kosten der Generalversammlung	S	2.089,82
andere Kosten der Organe	S	1.861,07
	S	<hr/>
	S	450.258,56

1983 an Nichtertragtagen sind für Baustellenkontrolle im Rahmen dieser

Gehälter Vorstand	S 525.425.--
gesetzlicher Sozialaufwand	S 90.824,81
freiwilliger Sozialaufwand	S 5.034,62
Reisekosten	S 25.914,99
Kosten des Aufsichtsrates	S 17.400.--
Kosten der Generalversammlung	S 2.734,41
sonstige Kosten	S 4.399,96
	<hr/>
	S 671.733,79

Mit dem Obmann der Bauvereinigung wurde ein Arbeitsvertrag abgeschlossen (siehe Beilage 1).

Nach diesem Vertrag ist Baumeister Gräbner

- * Leiter der Geschäftsabteilung und
- * bautechnischer Leiter für sämtliche Siedlungsbauten der Genossenschaft.

Das Beschäftigungsausmaß ist kein volles, sondern wird von einer Arbeitsleistung von 100 Stunden im Monat ausgegangen. Der Stundensatz beträgt S 220.-- brutto. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, daß automatisch sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Angestelltengesetz und dem jeweiligen Kollektivvertrag gelten, da ein Fünftel der Normalarbeitszeit überschritten wird.

Für die Tätigkeit als Leiter der Geschäftsabteilung und bautechnischer Leiter werden ca. 75 Stunden zugrundegelegt. Die Tätigkeit wird vorwiegend vormittags von 8 - 12 Uhr an 4 Werktagen von Montag bis Donnerstag erbracht.

Auch an Nachmittagen sind für Baustellenkontrollen im Rahmen dieser Tätigkeit Stunden vorgesehen.

* S 75.-- pro Stunde netto + Kilometergeld für Siedlerbespre-

Für die Obmann-tätigkeit sind 25 Stunden vorgesehen, u.a. für

a) Sitzungen

b) Behördenbesprechungen

c) Siedlerbesprechungen

Für diese Tätigkeit ist die Arbeitszeit vorwiegend am Nachmittag anzusetzen. Diese Tätigkeit ist nicht auf die 4-Tage-Woche (Montag bis Donnerstag) beschränkt, sondern kann - wenn notwendig - auch auf Freitag bis Sonntag ausgedehnt werden.

Überstunden sollen möglichst vermieden werden und werden lediglich vergütet bei:

a) Teilnahme an Seminaren, mit länger als 1-tägiger bzw. 5-stündi-
ger Dauer

b) bei Tätigkeiten in Dringlichkeitsfällen an Samstagen oder Sonn-
tagen

Festgehalten wird ausdrücklich, daß die Angestelltentätigkeit nicht automatisch mit der Obmann- oder Vorstandstätigkeit verknüpft ist, sodaß bei einer Endigung der diesbezüglichen Funktion(en) die Angestelltentätigkeit nicht erlischt.

Die übrigen Vorstandsmitglieder stehen in keinem Angestelltenver-
hältnis und ist die Entlohnung derzeit wie folgt geregelt:

* S 300.-- + Kilometergeld für Vorstandssitzungen und Sitzungen von
Vorstand und Aufsichtsrat

* S 75.-- pro Stunde netto + Kilometergeld für Besprechungen und Bürotätigkeiten

* S 75.-- pro Stunde netto + Kilometergeld für Siedlerbesprechungen, S 500.-- pro Tag bzw. S 300.-- pro Halbtage bei Teilnahme an Seminaren

* S 300.-- pro Tag oder Stundenlohn von S 75.-- netto bei Obrmannvertretung

Diese vorgenannte Regelung betrifft die Vorstandsmitglieder Rieger und Stagoi.

Das Vorstandsmitglied Pirker erhält ein Pauschale von S 2.000.- monatlich und zuzüglich S 222,50 für eine Arbeitsstunde.

Für die Erstellung der Bilanz ist ein Betrag in Höhe von S 23.000.- vorgesehen. Grundsätzlich ist auch festgelegt, daß etwaige durch die Einkünfte aus der Vorstandstätigkeit verursachten Einkommenssteuerzahlungen von der Bauvereinigung übernommen werden.

Der Landesrechnungshof möchte in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, daß die Zahlung der Einkommenssteuer durch die Bauvereinigung im Jahr der Entrichtung für die Vorstandsmitglieder eine Einnahme darstellt und ihre Einkünfte um diesen Betrag erhöht.

Zu den Vorstandsbezügen ist noch zu erwähnen, daß der Obrmann der Genossenschaft einer Reduzierung seines Gehaltes ab 1. Juni 1983 aufgrund der extremen Unwirtschaftlichkeit und der nicht gegebenen Bautätigkeit zugestimmt hat.

Die Beurteilung der Angemessenheit des Bezuges des Obrmannes wird von der zukünftigen Bautätigkeit der Genossenschaft abhängen, da sich der Aufgabenbereich des Obrmannes vorwiegend auf den technischen Bereich beschränkt.

Der freiwillige Sozialaufwand für die Organe besteht überwiegend aus Aufwendungen für Weihnachtsfeiern bzw. aus Spesen für die Verabreichung von Getränken bei Sitzungen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten ein Sitzungsgeld in Höhe von S 200.-- pro Sitzung.

Abschließend kann zu den Kosten der Organe festgestellt werden, daß die Entlohnung der Vorstandsmitglieder angemessen ist, wobei einschränkend bemerkt wird, daß die Angemessenheit der Entlohnung des Mannes ausschließlich von der zukünftigen Bautätigkeit abhängig sein wird.

Aus diesem Grund konnte im Jahre 1954 auch keine Mahlagenerfolge und ist beabsichtigt, dass gleichzeitig mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1954 zu tun.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß der derzeitige Rückstand an Rechnungswesen fluesten aufgearbeitet und in Zukunft für eine kluge Entwicklung gesorgt wird.

V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

(Ausweisung - Aufgeben - Zuschlag)

Die Abwicklung des Rechnungswesens erfolgt mittels einer "Olivetti"-EDV-Anlage.

Zum Prüfungszeitpunkt waren die Geschäftsfälle bis einschließlich Dezember 1984 aufgebucht.

Der Rückstand im Bereiche der Buchhaltung ist auf die im Jahre 1984 erfolgte Umstellung auf elektronische Datenverarbeitung und die damit verbundenen Anlaufschwierigkeiten zurückzuführen.

Aus diesem Grund konnten im Jahre 1984 auch keine Mahnungen erfolgen und ist beabsichtigt, dies gleichzeitig mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1984 zu tun.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß der derzeitige Rückstand im Rechnungswesen ehestens aufgearbeitet und in Zukunft für eine klaglose Abwicklung gesorgt wird.

Leistung der Prüfung

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

Prüfungsergebnis

* Die zum Zeitpunkt der Ausweisung gültigen Förderungsrichtlinien nach dem Bundesförderungs-gesetz 1983

* Ziffer:

1. Ziffer "Vergabe von Leistungen" - Ausweis März 1987

2. Ziffer "Vergabe von Leistungswertungspunkten" - Ausweis März 1987

* Ziffer "Vergabe von Leistungen" - Ausweis März 1987

Ausgabe März 1987

VI. FESTSTELLUNGEN ZUR VERGABE VON LEISTUNGEN

(Ausschreibung - Angebot - Zuschlag)

<u>Geprüfte Bauvorhaben</u>	<u>Baubeginn</u>	<u>Bauende</u>
Köflach - Perschlerweg	August 1979	Juni 1981
Maria Lankowitz	Oktober 1980	August 1982

Von der Bauvereinigung wurden in den Jahren 1979 bis Februar 1985 nur die beiden o.a. Bauvorhaben errichtet.

Da die Originale der Angebote und Rechnungen der mit der seinerzeitigen Ausführung des Bauvorhabens Maria Lankowitz beauftragten Firmen - laut Angabe des derzeit geschäftsführenden Vorstandsmitgliedes - zur Zeit zwecks Schlußrechnungsprüfung bei der Rechtsabteilung 14 liegen, konnte die Überprüfung dieses Bauvorhabens durch den Landesrechnungshof nur aufgrund der bei der Bauvereinigung vorhandenen und von ihr beigestellten Zweitschriften bzw. Kopien erfolgen.

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

* ÖNORMEN

A 2050 "Vergabe von Leistungen" - Ausgabe März 1957

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

B 2111 "Unrechnung veränderlicher Preise von Bauleistungen" - Ausgabe Jänner 1973

1. AUSSCHREIBUNG

1.1 Inhalt der Ausschreibung

1.1.2 Änderung von Leistungen

Dazu sieht die ÖNORM B 2110 unter Punkt 2.3.4 vor:

"Weicht infolge Änderungen von Mengen der Gesamtpreis einer Gruppe gleichartiger Leistungen um mehr als 20 % von dem im Vertrag festgelegten Gesamtpreis dieser Gruppe nach oben oder unten ab, so sind über Verlangen des Auftragnehmers oder Auftraggebers neue Einheitspreise zu vereinbaren, vorausgesetzt, daß ihre Änderung kalkulationsmäßig begründet ist."

In Abweichung von der Norm lautet Pkt. 18 der allgemeinen Bestimmungen der Ausschreibungsunterlagen der Wohnbauvereinigung:

"Für allenfalls eintretende Minderleistungen, d.h. bei Nichtzustandekommen von Arbeiten des Leistungsverzeichnisses, steht dem Auftragnehmer kein Ersatzanspruch zu. Dies gilt unbeschadet des Umfanges der Minderleistung im Verhältnis zum Ausmaß des Auftragswertes. Es erfahren daher auch die Einheitspreise der verbleibenden Leistungen keine Änderung. Mehr- oder Minderleistungen sind zu den gleichen Preisen auszuführen wie jene der ursprünglichen Bestellung."

Da die im Leistungsverzeichnis angeführten Massen Kalkulationsbasis für die Bieter und Massenänderungen einheitspreisrelevante Kriterien sind, stellt der o.a., von der Norm abweichende Vertragspunkt - nach Ansicht des Landesrechnungshofes - eine unbillige Härte dar.

Die neuen, mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen Förderungsrichtlinien schreiben nunmehr - im Gegensatz zu den Richtlinien 1979 und 1981 ("Sollbestimmung") - die Einhaltung der ÖNORMEN zwingend vor.

1.1.2 Erfüllungszeiten, Zuschlagsfrist

Hiezu wird festgestellt, daß in den Ausschreibungen Erfüllungszeiten nur unter dem Hinweis "Termine bei der Auftragsvergabe" aufscheinen; zudem fehlen bei den Ausschreibungen für das Bauvorhaben Köflach Angaben über Zuschlagsfristen. Die Teile eines Angebotes nach Möglichkeit darauf zu kennzeichnen (z.B. Ticken), daß ein nachträg-

Nach Auffassung des Landesrechnungshofes sind in den Ausschreibungen - neben anderen - unbedingt konkrete Hinweise über Erfüllungszeiten und Zuschlagsfristen zu geben, um den Bietern die Beurteilung zu ermöglichen, ob die Beteiligung am Wettbewerb und damit zusammenhängend eine allfällige Auftragserteilung - in Hinblick auf ihre langfristig vor auszuplanende Arbeitseinteilung - in Frage kommt.

Nicht zurechtbar ist es - selbst bei veränderlich vereinbarten Preisen - Firmen aufgrund fehlender Angaben über Zuschlagsfristen auf unbestimmte Zeit an ihr Angebot zu binden.

1.2 Art der Ausschreibung

Als positiv wird vermerkt, daß die Ausschreibungen den Prinzip des freien Wettbewerbes folgend - grundsätzlich öffentlich erfolgten. betreuen sowie keine Unterschriften von Zeugen auf; vielmehr wurde Die Angebotsfristen mit 9 bis 10 Tagen einschließlich Sonn- und Feiertagen erscheinen jedoch zu kurz bemessen.

Die Förderungsrichtlinien 1984 schreiben nunmehr die Frist für die Angebotslegung mit mindestens 14 Werktagen vor.

Im Gegensatz zu den bei dem Bauvorhaben Köflach festgestellten Mängeln bei der Aufnahme der Angebotsöffnungsprotokolle, weisen die Niederschriften für das zuletzt erstellte Bauvorhaben Maria Laubertig - bis auf das Fehlen der Daten über Beginn und Ende der Eröffnung - keine Mängel auf.

2. ANGEBOT

2.1 Eröffnung der Angebote

der Bauvereinigung für das Bauvorhaben Köflach nur nach die Angebote der beauftragten Firmen, die das Bauvorhaben Maria Lankowitz - außer den Angebots der beauftragten Firmen. Gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 4.22 sind alle Teile eines Angebotes nach Möglichkeit derart zu kennzeichnen (z.B. lochen), daß ein nachträgliches Auswechseln einzelner Blätter feststellbar wäre.

Eine derartige Kennzeichnung der Angebote wurde seitens der Bauvereinigung nicht vorgenommen.

2.2 Niederschrift - Angebotseröffnung

Punkt 4.4 der ÖNORM A 2050 sieht vor, daß über die Angebotseröffnung eine Niederschrift aufzunehmen ist und darin u.a. Beginn und Ende der Eröffnung, Namen der Anwesenden, Vermerke über offensichtliche Mängel, Unterschriften der Zeugen sowie die Angebotspreise aufzunehmen sind. (2) Dasselbe gilt in Ansehung der empfangenen Handelsbriefe und der Abschriften der abgesendeten Handelsbriefe.

In Abweichung von o.a. Richtlinie weisen die von der Bauvereinigung für das Bauvorhaben Köflach erstellten Niederschriften keine Angebotssummen sowie keine Unterschriften von Zeugen auf; vielmehr wurde nur protokolliert, wieviel Angebote über diverse Professionistenaarbeiten eingelangt sind (Beilage 2).

Dazu wurde als Beilage eine Zusammenstellung der korrigierten Angebote verfaßt (Beilage 3).

Im Gegensatz zu den beim Bauvorhaben Köflach festgestellten Mängeln bei der Aufnahme der Angebotseröffnungsniederschriften, weisen die Niederschriften für das später erstellte Bauvorhaben Maria Lankowitz - bis auf das Fehlen der Daten für Beginn und Ende der Eröffnung - keine Mängel auf.

2.3 Aufbewahrung von Angeboten

Zur Abklärung dieser Fragen von Dr. Gunther Nitsche, Univ.-Doz. am Institut für Handels- und Wertpapierrecht an der Universität Graz, ein Rechtsgutachten eingeholt. Dazu wird angemerkt, daß bei der Bauvereinigung für das Bauvorhaben Köflach nur noch die Angebote der beauftragten Firmen, für das Bauvorhaben Maria Lankowitz - außer den Angeboten der beauftragten Firmen - teilweise noch Angebote nicht beauftragter Bieter vorgefunden wurden.

Ein nachträglicher Angebotsvergleich bzw. ein Nachvollziehen der Angebotsprüfung sowie eine Beurteilung über die Zuschlagserteilung ist daher nur noch bedingt möglich.

Die einschlägige Bestimmung im HGB betreffend Aufbewahrung von Schriftstücken bzw. Unterlagen im Rahmen der Abwicklung von Bauvorhaben lautet:

§ 22 HGB: (1) Die Kaufleute sind verpflichtet, ihre Handelsbücher bis zum Ablaufe von sieben Jahren, von dem Tage der darin vorgenommenen Eintragung an gerechnet, aufzubewahren.

(2) Dasselbe gilt in Ansehung der empfangenen Handelsbriefe und der Abschriften der abgesendeten Handelsbriefe sowie in Ansehung der Inventare und Bilanzen.

Gemäß Art. I Abs. 3 Satz 1, BGBl. Nr. 196/1964, läuft die Frist von 7 Jahren vom Schluß des Kalenderjahres, für das die letzte Eintragung vorgenommen oder in dem der Handelsbrief empfangen oder abgesendet wurde. Eine nähere Bestimmung dessen, was eigentlich der Aufbewahrungspflicht unterliegt, wurde nicht getroffen.

Auch enthalten die handelsrechtlichen Nebengesetze, wie Ges. mbH, GenG, AktG, keine besonderen Vorschriften über die Aufbewahrungspflicht.

Der Landesrechnungshof hat daher zur Abklärung dieser Fragen von Dr. Gunther Nitsche, Univ.DoZ. an Institut für Handels- und Wertpapierrecht an der Universität Graz, ein Rechtsgutachten eingeholt.

Dozent Dr. Nitsche stellt in seinem Gutachten unter anderem fest, daß Angebote Dritter stets ein kaufmännisches Rechtsgeschäft betreffen und immer aufzubewahren sind, gleichgültig, ob sie angenommen wurden oder nicht. Dies gilt auch für den bezugnehmenden Schriftverkehr.

Unter Bedachtnahme auf dieses Rechtsgutachten und die Notwendigkeit, Prüfungen möglichst umfassend vornehmen zu können - was das Vorhandensein aller Unterlagen voraussetzt - ist der Landesrechnungshof an die Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung als Aufsichtsbehörde mit dem Ersuchen herangetreten, für eine einheitliche Vorgangsweise bezüglich der Aufbewahrungspflicht von Schriftstücken Sorge zu tragen.

Mit Erlaß vom 4. Februar 1985 ist die Rechtsabteilung 14 diesen Ersuchen nachgekommen und hat den gemeinnützigen Wohnbauträgern die Bestimmungen des § 44 HGB über die 7-jährige Aufbewahrungspflicht nachdrücklich in Erinnerung gerufen (Beilage 4).

2.4 Prüfung von Angeboten

Hiezu wird festgestellt, daß die Angebotsprüfungen beim Bauvorhaben Köflach nicht mit der erforderlichen Sorgfalt durchgeführt wurden.

Ein Großteil der - nur noch teilweise vorhandenen - Angebote weist ausnahmslos Bleistiftkorrekturen auf; zudem fehlen in den meisten Fällen Hinweise auf die Person des Prüfers und das Datum der Prüfung.

Bei den Angeboten der mit der Sanitärinstallation bzw. der Elektroheizung beauftragten Firmen Steiner bzw. Schabl gibt es außer einer Paraffe und einen Haken - beides mit Bleistift bei der Endsumme auf der letzten Seite des Angebotes - keinen Prüfungshinweis.

Das Angebot der Firma Wertheim-Aufzug weist überhaupt keinen Prüfungshinweis auf.

Die Angebotsprüfungen beim später ausgeführten Bauvorhaben Maria Lankowitz waren - im Gegensatz zum Bauvorhaben Köflach - ordnungsgemäß.

* Bauvorhaben Köflach - Kunststeinarbeiten

Reihung nach Angebotsprüfungsprotokoll (exkl. MwSt.):

2.5 Verhandlung mit Bietern

2. Fa. Pios/Köflach

S 133.493,-

S 133.350,-

Soweit aufgrund teilweise vorliegender Schlußrechnungen - Auftragschreiben waren zum Prüfungszeitpunkt nicht auffindbar - beurteilt werden kann, wurden von Bauträger grundsätzlich keine nachträglichen Preisverhandlungen durchgeführt.

* Bauvorhaben Köflach - Sonnenschutzvorrichtungen

Reihung nach Angebotsprüfungsprotokoll:

1. Fa. Hella Jalousie/Walfattersbach S 104.524,40

2. Fa. Pollfies/Gras S 109.035,60

3. Fa. Scheer/Köflach S 143.204,80

4. Fa. Harth/Kleinleitzung S 179.660,60

3. Fa. Strat/Gras S 179.313,40

Beauftragt wurde die an 2. Stelle genannte Fa. Pollfies (Differenz zum Billigstbieter S 9.900,-).

3. ZUSCHLAG

3.1 Wahl des Angebotes für den Zuschlag

- | | |
|-----------------------|--------------|
| 1. Fa. Kippel/Asatz | S 228.482,16 |
| 4. Fa. Schmalzer/Neur | S 229.389,99 |

Seitens des Landesrechnungshofes wurde aufgrund der gelegten Schlußrechnungen festgestellt, daß die Auftragserteilung in einigen Fällen nicht an die Billigst- bzw. Bestbieter erfolgte.

Beispiele

* Bauvorhaben Köflach - Kunststeinarbeiten

Reihung nach Angebotsprüfungsprotokoll (exkl. Mwst.):

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| 1. Fa. Wildbahner/Gratkorn | S 135.445.-- |
| 2. Fa. Plos/Köflach | S 153.550.-- |
| 3. Fa. Fuchsbichler/Voitsberg | S 159.450.-- |

Beauftragt wurde die an 2. Stelle gereichte Fa. Plos mit einer Differenz von ca. S 18.000.-- zum Billigstbieter.

* Bauvorhaben Köflach - Sonnenschutzvorrichtungen

Reihung nach Angebotprüfungsprotokoll:

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| 1. Fa. Hella Jalousie/Abfaltersbach | S 104.524,40 |
| 2. Fa. Foliflex/Graz | S 109.055,60 |
| 3. Fa. Scheer/Köflach | S 143.204,80 |
| 4. Fa. Raith/Kleinlobming | S 175.660,60 |
| 5. Fa. Strati/Graz | S 179.513,40 |

Beauftragt wurde die an 2. Stelle gereichte Fa. Foliflex (Differenz zum Billigstbieter S 4.500.--).

* Bauvorhaben Köflach - Schwarzdecker

Reihung nach Angebotsprüfungsprotokoll:

1. Fa. Rippel/Graz	S 224.012,14
2. <u>Fa. Schnalzer/Graz</u>	S 229.789,90
3. Fa. Key & Kraner/Graz	S 247.695.--
4. Fa. Ploberger/Graz	S 261.897,46
5. Fa. Reumiller/Knittelfeld	S 264.715,77

Beauftragt wurde die an 2. Stelle gereichte Fa. Schnalzer (Differenz zum Billigstbieter S 4.800.--).

Als Begründung für die Vergabe an die Zweitbieter bei den beiden erstangeführten Beispielen wurde vom Bauträger angeführt:

"Hier wurde der Zuschlag dem Zweitbieter erteilt, weil die Firma Plos (bzw. Fa. Foliflex) die letzten 4 Blockbauten ausführte, und die Arbeiten in bezug auf Qualität und Einhaltung der Fertigstellungstermine keinen Anlaß zu Beanstandungen gaben."

Positive Erfahrungen mit bekannten Firmen sind keine Rechtfertigung dafür, besser gereichte "unbekannte" Firmen nach ordnungsgemäßer Prüfung der Angebote zu übergehen.

Die bei den o.a. Beispielen aufgezeigte und vom Landesrechnungshof beanstandete Vorgangsweise des Übergehens der Billigstbieter richtet sich eindeutig gegen die Interessen der Wohnungswerber.

Bezüglich Vergabe der Schwarzdeckerarbeiten an den zweitgereichten Bieter (Fa. Schnalzer) wurde keine schriftliche Begründung abgegeben.

Seitens des Landesrechnungshofes wird erwartet, daß die Zuschlagerteilung in Zukunft nach den in den Förderungsrichtlinien 1984 festgelegten Vergabevorschriften für Arbeiten und Lieferungen, d.h. an den Billigstbieter unter Berücksichtigung der taxativ aufgezählten Ausscheidungsgründe, erfolgt.

VII. BÜROFÜR ALS SEITE

3.2 Form des Vertragsabschlusses

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1978 bis 1983 Skontierträge in
Dazu gibt die ÖNORM A 2050 Pkt. 4.72 u.a. vor:

"Der Zuschlag soll schriftlich erteilt werden, in der Regel mit Auf-
tragsschreiben, Bestellschein oder in Form von Schluß- und Gegen-
schlußbrief."

Bei den zur Verfügung gestellten bzw. angeforderten Prüfungsunter-
lagen wurde kein einziger Hinweis auf schriftliche Vertragsabschlüs-
se vorgefunden; daher kann nicht beurteilt werden, in welcher Form
die Zuschlagserteilung seitens des Bauträgers vorgenommen wurde.

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

Für die gewählte Bauvereinigung hatten Skontierträge in der Ver-
gangenheit keine Bedeutung.

Auch bei einer zukünftig steigenden Baukosten wird die Verpflichtung
zur Weitergabe der Skonti keinen wesentlichen Einfluß auf die
Dringlichkeit der Bauvereinigung haben.

Dies wird deshalb, da es den Bauvereinigungen gemäß § 11 Abs. 2 Ent-
geltlichkeitsverordnung möglich ist, 2 % der Herstellungskosten
zur Bildung einer Rücklage, die eine ordnungsgemäße Wirtschaftsför-
derung gewährleisten soll, in Rechnung zu stellen.

VII. ERTRÄGE AUS SKONTI

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

1978	S	19.656,60
1979	S	29.549,10
1980	S	16.414,72
1981	S	26.292,21
1982	S	22.544,33
1983	S	2.082,65

Durch die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien ist gewährleistet, daß Skonti in jedem Fall kostenmindernd zu berücksichtigen sind und von den Bauvereinigungen nicht mehr als Ertrag vereinnahmt werden dürfen.

Für die geprüfte Bauvereinigung hatten Skontierträge in der Vergangenheit mangels Bautätigkeit kaum eine Bedeutung.

Auch bei einem zukünftig steigenden Bauvolumen wird die Verpflichtung zur Weitergabe der Skonti keinen wesentlichen Einfluß auf die Ertragslage der Bauvereinigung haben.

Dies auch deshalb, da es den Bauvereinigungen gemäß § 11 Abs.2 Entgeltssrichtlinienverordnung möglich ist, 2 % der Herstellungskosten zur Bildung einer Rücklage, die eine ordnungsgemäße Wirtschaftsführung gewährleisten soll, in Rechnung zu stellen.

VIII. 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.

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

Im Zuge der Überprüfung wurde das Sparbuch für das Objekt Maria Lankowitz 253 einer genaueren Prüfung unterzogen und wurde dabei folgendes festgestellt:

- * Das Sparbuch wurde am 29. Dezember 1978, also verspätet, angelegt (Inkrafttreten des WEG 1975 mit 1. September 1975)
- * Der monatlich anfallende Teil der Instandhaltungsrücklage wird einmal im Jahr auf das Sparbuch übertragen
- * Anfallende Instandhaltungsrechnungen werden ebenfalls einmal jährlich von der Rücklage abgebucht.

Eine Einzahlung auf das Sparbuch z.B. eines Betrages in Höhe von S 13.015,83 am 29. Mai 1984, wurde daher wie folgt berechnet:

Zuweisung 1984 Instandhaltungsrücklage Wohnungen	S	29.891,50
Zuweisungen 1984 Instandhaltungsrücklage Garagen	S	1.152,--
	S	31.043,50
- Entnahmen 1983	S	18.027,67
	S	13.015,83
		=====

Nach Meinung des Landesrechnungshofes wäre es richtig, die Instandhaltungsrücklage monatlich auf das Sparbuch zu übertragen und die Instandhaltungsrechnungen laufend aus der Rücklage zu bezahlen.

Die Bauvereinigung weist in der Entgeltvorschreibung darauf hin, daß die monatlichen Zahlungen zwischen 1. und 10. jeden Monats im vorhinein fällig sind.

Da der Bauvereinigung der im Entgelt enthaltenen Instandhaltungsrücklagenteil bekannt ist, wäre es mittels Dauerauftrag ohne größere Schwierigkeiten möglich, den Rücklagenteil z.B. am 10. jeden Monats auf das Sparbuch zu überweisen.

Durch eine solche Vorgangsweise wäre nach Meinung des Landesrechnungshofes der Forderung des Gesetzgebers nach dem Eigentumscharakter der Instandhaltungsrücklage eindeutig Rechnung getragen.

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 Abs. 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 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 1,427.802,33.

IX. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Um von einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung sprechen zu können, werden nach gültiger Rechtsprechung die Beachtung einiger unbedingt erforderlicher Bedingungen vorausgesetzt.

So sollten z.B. die Betriebskosten möglichst detailliert und unter Angabe der Belege mitgeteilt werden.

Ferner ist die ziffermäßige Ausweisung der Darlehenstilgung, getrennt nach Kapital und Zinsen, und der zum Stichtag noch aushaftende Restdarlehensschuld erforderlich.

Überdies wird verlangt, daß die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, inklusive der Zinsenerträge, überprüfbar dargestellt wird.

Bei der Überprüfung der Betriebskostenabrechnung für das Objekt Maria Lankowitz 253, das aus Gründen der Zweckmäßigkeit auch für die Prüfung der Instandhaltungsrücklage herangezogen wurde, konnte festgestellt werden, daß eine gegliederte Ausweisung der Betriebskosten weitestgehend gegeben ist.

Die aushaftende Restdarlehensschuld, die Tilgung der Darlehen getrennt nach Kapital und Zinsen und die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage fehlen aber in der vorgelegten Abrechnung.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Bauvereinigung die geforderten Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung erfüllen und dadurch in der Lage sein wird, einwandfreie Abrechnungen zu legen.

X. GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Für gemeinnützige Bauvereinigungen besteht seit 1. September 1981 die Verpflichtung, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen. Dies soll gewährleisten, daß jederzeit ein genauer Überblick über die Baukosten gegeben ist.

Die geprüfte Bauvereinigung ist dieser Verpflichtung nachgekommen.

Im Zuge der Überprüfung des gesonderten Bankkontos wurde auch versucht, die Baukreditzinsen für das Objekt Köflach, Perschlerweg 5, unter Zugrundelegung der bei der Rechtsabteilung 14 eingebrachten Endabrechnungen nachzuvollziehen.

Dazu muß festgestellt werden, daß die in Rechnung gestellten Eigenmittelzinsen im nachhinein nicht mehr überprüft werden konnten. Es wurde zwar eine Zinsstaffelrechnung in den Unterlagen vorgefunden, es konnten aber die dieser Rechnung zugrundeliegenden Zahlen nicht mehr eruiert werden, da die Berechnung von einem bereits ausgeschiedenen Arbeitnehmer erstellt wurde. Die von der Bank angelasteten Zinsen konnten überprüft werden. Diese stimmen mit der in der Endabrechnung angesprochenen Summe überein, wobei aber festgestellt werden muß, daß eine Zinsengutschrift in Höhe von S 6.909,04 (Auszug 70 aus 1980) nicht belastungsmindernd berücksichtigt wurde.

XI. VERSICHERUNGEN

Die Bauvereinigung hat im Zuge einer Aufarbeitung der verwalteten Objekte festgestellt, daß einzelne Häuser unterversichert bzw. nur unzureichend versichert sind.

Bei den nun erforderlichen Änderungen hat die Bauvereinigung Vergleichsanbote eingeholt und war bemüht, die jeweils günstigsten Abschlüsse zu tätigen.

Der Landesrechnungshof möchte auch darauf hinweisen, daß versucht werden sollte, Versicherungen ohne Einschaltung eines Vermittlers abzuschließen.

Die Zahlung einer Provision bedeutet für die Versicherungsanstalt eine Kostenposition und verteuert dadurch die Prämie.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Vorgangsweise der Bauvereinigung, Vergleichsanbote von Versicherungen einzuholen, beibehalten und auch versucht wird, Abschlüsse ohne Vermittler zu tätigen.

ordentliche Gehälter	5	1,775.212,00
außerordentliche Gehälter	5	126.720,31
Sonderbeibrachtungen		<hr/>
	5	2,915.717,34
ordentliche Gehälter	5	202.221,00
außerordentliche Gehälter	5	281.222,31
Sonderbeibrachtungen	5	206.176,31
	5	<hr/>
	5	689.619,62
ordentliche Gehälter	5	212.221,00
außerordentliche Gehälter	5	278.222,31
Sonderbeibrachtungen	5	1.207.176,31
	5	<hr/>
	5	1.797.619,62

XII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

1978	S	2,915.717,34	
1979	S	369.934,99	Verlust
1980	S	613.556,83	Verlust
1981	S	249,75	
1982	S	3,997.555,66	
1983	S	2,243.030,41	

Im Jahre 1981 wurde eine vorbilanzliche Gewinnzuweisung in Höhe von S 2,307.000.-- vorgenommen, sodaß der Gewinn für dieses Jahr S 2,307.249,75 betragen hat.

Eine Aufteilung dieser Gewinne bzw. Verluste in ordentliche und außerordentliche Gebarung sowie Sondereinrichtungen zeigt folgendes Bild:

1978	ordentliche Gebarung	S	1,266.659,18
	außerordentliche Gebarung	S	1,775.978,47
	Sondereinrichtungen	- S	126.920,31
		S	2,915.717,34

1979	ordentliche Gebarung	- S	365.321,04
	außerordentliche Gebarung	S	691.882,51
	Sondereinrichtungen	- S	696.496,46
		- S	369.934,99

1980	ordentliche Gebarung	- S	252.629,82
	außerordentliche Gebarung	S	979.850,94
	Sondereinrichtungen	- S	1,340.777,95
		- S	613.556,83

1981	ordentliche Gebarung	S	209.292,77
	außerordentliche Gebarung	S	2.662.944,74
	Sondereinrichtungen	- S	564.987,76
		S	2.307.249,75
	vorbilanzliche Zuweisung	- S	2.307.000,--
		S	249,75
1982	ordentliche Gebarung	- S	185.898,90
	außerordentliche Gebarung	S	4.367.795,68
	Sondereinrichtungen	- S	184.590,87
		S	3.997.305,91
1983	ordentliche Gebarung	- S	237.750,92
	außerordentliche Gebarung	S	2.744.519,99
	Sondereinrichtungen	- S	263.738,66
		S	2.243.030,41

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 Verwaltung 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, Ausbuchungen von Forderungen udgl. erfaßt.

Die Sondereinrichtungen betreffen die bereits unter dem Kapitel "Personalaufwand und Kosten der Organe" aufgezählten Tätigkeitsbereiche der Bauvereinigung.

Durch die weitere Einstellung dieser Sonderbetriebe ist zu erwarten, daß in absehbarer Zeit die Verluste daraus vermieden werden können.

Aus der Gegenüberstellung der Gebahrungsbereiche ist außerdem zu ersehen, daß in der ordentlichen Gebahrung - abgesehen 1978 und 1981 - Verluste angefallen sind.

Diese Verluste sind ausschließlich auf die Unwirtschaftlichkeit der Hausverwaltung und eine nicht gegebene Bautätigkeit zurückzuführen.

Die Ergebnisse in der Hausverwaltung wären noch schlechter, wenn nicht durch die Verzinsung des seinerzeit bei den Objekten eingesetzten Eigenkapitals Erträge erzielt werden könnten.

Diese Zinsenerträge betragen in den einzelnen Jahren (gerundet):

1978	S	605.000.--	
1979	S	680.000.--	S 1.237.364,37
1980	S	700.000.--	
1981	S	700.000.--	S 363.232,97
1982	S	720.000.--	S 32.671,10
1983	S	549.000.--	S 26.291,21

Die außerordentliche Gebahrung der Bauvereinigung ist vor allem durch die Ergebnisse aus der Zinsen- und Skontoverrechnung geprägt. In diesen Bereich konnten folgende Erlöse erzielt werden:

1978	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S 234.510,94
	Kapitalerträge aus aktivierten Eigenmittelzinsen	S 540.602,93
	sonstige Zinsen	S 9.111,99
	Skonti	S 19.656,60
		<hr/>
		S 803.882,46
1979	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S 355.342,89
	Kapitalerträge aus aktivierten Eigenmittelzinsen	S 460.979,64
	sonstige Zinsen	S 44.830,43
	Skonti	S 29.549,10
		<hr/>
		S 890.702,06
1980	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S 664.672,18
	Kapitalerträge aus aktivierten Eigenmittelzinsen	S 334.366,81
	sonstige Zinsen	S 60.580,79
	Skonti	S 16.414,72
		<hr/>
		S 1,076.034,50
1981	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S 1,237.344,37
	Kapitalerträge aus aktivierten Eigenmittelzinsen	S 863.222,97
	sonstige Zinsen	S 57.621,10
	Skonti	S 26.292,21
		<hr/>
		S 2,184.480,65
1982	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S 1,279.722,79
	Kapitalerträge aus aktivierten Eigenmittelzinsen	S 256.269,45
	sonstige Zinsen	S 21.645,13
	Skonti	S 22.544,33
		<hr/>
		S 1,580.181,70

1983	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S 1,614.162,92
	Kapitalerträge aus aktivierten Eigenmittelzinsen	S 230.458,17
	sonstige Zinsen	S 7.734,61
	Skonti	S 2.082,65
		<u>S 1,854.438,35</u>

Die außerordentliche Gebarung war im Jahre 1982 überdies durch den Verkauf eines Lagerplatzes an die Stadtgemeinde Köflach beeinflusst.

Für die Zukunft wird es für die wirtschaftliche Lage der Bauvereini-
gung vordringlich sein, daß die Verluste aus den Sondereinrichtungen
vermieden werden können.

Durch die gute Eigenkapitalsausstattung der Genossenschaft ist eine
geordnete Kapitalanlage gegeben, doch können die Verluste in der or-
dentlichen Gebarung nicht für alle Zukunft durch die Gewinne in der
außerordentlichen Gebarung ausgeglichen werden.

Zum Stichtag 31. Dezember 1983 ist die Vermögens- und Kapitalanlage
der Genossenschaft jedenfalls geordnet und gesichert und war auch
die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben.

VERSTAND, AUFSICHTSRAT, GENERALVERSAMMLUNG

Verstand und Aufsichtsrat sind regelmäßig zu Sitzungen zusammenge-
traten.
Die Generalversammlung, welche der Sitzung entsprechend bis 30. Juni
jeder Jahres stattfindet, wurde in den letzten Jahren verschied-
mal abgehalten.

XIII. SCHLUSSEBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat im Zuge der Prüfung ausgewählter Bereiche aus den Rechnungswesen gereinnütziger Bauvereinigungen bei der Gereinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach 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 1947 gegründet. Der örtliche Geschäftsbe-
reich erstreckt sich auf den Bezirk Voitsberg.

Mit Stichtag 31. Dezember 1984 waren 922 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300.--.

VORSTAND, AUFSICHTSRAT, GENERALVERSAMMLUNG

Vorstand und Aufsichtsrat sind regelmäßig zu Sitzungen zusammengetreten.

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

FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Der Abschluß des Rechnungswesens erfolgt mittels einer "Scheitel".
Hiezu kann festgestellt werden, daß die Bauvereinigung dem Grund-
satz der Sparsamkeit Rechnung getragen hat.

PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Die Bauvereinigung beschäftigt derzeit 3 Angestellte, wobei das
Beschäftigungsmaß einer Angestellten nur 50 v.H. der Voll-
beschäftigung ist, sowie einen Arbeiter und eine Aufräumerin.

Zu den Personalkosten ist festzustellen, daß diese - bezogen
auf die Wirtschaftlichkeit in den Gebirgsbereichen Hausver-
waltung, Bauverwaltung bzw. Sondereinrichtungen - überhöht wa-
ren.

Mit der schrittweisen Auflassung der Sonderbetriebe der Genos-
senschaft wie Bergbau, Raupenbetrieb, Steinbruch, Tischlerei
usw., die nicht mehr gewinnbringend geführt werden konnten, war
auch eine schrittweise Verringerung des Personalstandes mög-
lich.

Die derzeitigen Personalkosten entsprechen der wirtschaftlichen
Leistungskraft der Bauvereinigung.

Die Kosten der Organe sind angemessen.

FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Abwicklung des Rechnungswesens erfolgt mittels einer "Olivetti" EDV-Anlage. Die Umstellung auf elektronische Datenverarbeitung war mit Anlaufschwierigkeiten verbunden. Zum Prüfungszeitpunkt war die Buchhaltung nicht tagfertig. Es wird erwartet, daß der Rückstand eheströglich aufgearbeitet wird.

FESTSTELLUNGEN ZUR VERGABE VON LEISTUNGEN

Von der Bauvereinigung wurden in den Jahren 1979 bis Februar 1985 nur 2 Bauvorhaben errichtet.

Im Rahmen dieser Prüfung wurde nur die Vergabe von Leistungen im Sinne der Förderungsrichtlinien und der einschlägigen ÖNORMEN geprüft. Die Bereiche Planung, Ausführung und Abrechnung bleiben einer zukünftigen, den bautechnischen Bereich umfassenden Prüfung vorbehalten.

Zusammenfassend ergab dieser Bereich folgendes:

* Aufbewahrung von Angeboten

Dazu wird angemerkt, daß bei der Bauvereinigung für das Bauvorhaben Köflach nur noch die Angebote der beauftragten Firmen, für das Bauvorhaben Maria Lankowitz - außer den Angeboten der beauftragten Firmen - teilweise noch Angebote nicht beauftragter Bieter vorgefunden wurden.

Ein nachträglicher Angebotsvergleich bzw. ein Nachvollziehen der Angebotsprüfung sowie eine Beurteilung über die Zuschlagserteilung ist daher nur noch bedingt möglich.

Die einschlägige Bestimmung im HGB betreffend Aufbewahrung von Schriftstücken bzw. Unterlagen im Rahmen der Abwicklung von Bau-

vorhaben lautet:

- § 22 HGB: (1) Die Kaufleute sind verpflichtet, ihre Handelsbücher bis zum Ablaufe von sieben Jahren, von dem Tage der darin vorgenommenen Eintragung an gerechnet, aufzubewahren.
- (2) Dasselbe gilt in Ansehung der empfangenen Handelsbriefe und der Abschriften der abgesendeten Handelsbriefe sowie in Ansehung der Inventare und Bilanzen.

Gemäß Art.1 Abs.3 Satz 1, BGBl.Nr. 196/1964, läuft die Frist von 7 Jahren vom Schluß des Kalenderjahres, für das die letzte Eintragung vorgenommen oder in dem der Handelsbrief empfangen oder abgesendet wurde. Eine nähere Bestimmung dessen, was eigentlich der Aufbewahrungspflicht unterliegt, wurde nicht getroffen.

Auch enthalten die handelsrechtlichen Nebengesetze, wie Ges.m.b.H, GenG, AktG, keine besonderen Vorschriften über die Aufbewahrungspflicht.

Der Landesrechnungshof hat daher zur Abklärung dieser Fragen von Dr. Gunther Nitsche, Univ.Dozent am Institut für Handels- und Wertpapierrecht an der Universität Graz, ein Rechtsgutachten eingeholt.

Dozent Dr. Nitsche stellt in seinem Gutachten unter anderem fest, daß Angebote Dritter stets ein kaufmännisches Rechtsgeschäft betreffen und immer aufzubewahren sind, gleichgültig, ob sie angenommen wurden oder nicht. Dies gilt auch für den bezugnehmenden Schriftverkehr.

Unter Bedachtnahme auf dieses Rechtsgutachten und die Notwendigkeit, Prüfungen möglichst umfassend vornehmen zu können - was das Vorhandensein aller Unterlagen voraussetzt - ist der Landesrechnungshof an die Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steiernmärkischen

Landesregierung als Aufsichtsbehörde mit dem Ersuchen herangetreten, für eine einheitliche Vorgangsweise bezüglich der Aufbewahrungspflicht von Schriftstücken Sorge zu tragen.

* Erfüllung der Angebote

Mit Erlaß von 4. Februar 1985 ist die Rechtsabteilung 14 diesem Ersuchen nachgekommen und hat den gemeinnützigen Wohnbauträgern die Bestimmungen des § 44 HGB über die 7-jährige Aufbewahrungspflicht nachdrücklich in Erinnerung gerufen (Beilage 4).

* Erfüllungszeiten, Zuschlagsfrist

Hiezu wird festgestellt, daß in den Ausschreibungen Erfüllungszeiten nur unter den Hinweis "Termine bei der Auftragsvergabe" aufscheinen; zudem fehlen bei den Ausschreibungen für das Bauvorhaben Köflach Angaben über Zuschlagsfristen.

Nach Auffassung des Landesrechnungshofes sind in den Ausschreibungen - neben anderen - unbedingt konkrete Hinweise über Erfüllungszeiten und Zuschlagsfristen zu geben, um den Bietern die Beurteilung zu ermöglichen, ob die Beteiligung am Wettbewerb und damit zusammenhängend eine allfällige Auftragserteilung - in Hinblick auf ihre langfristig vorauszuplanende Arbeitseinteilung - in Frage kommt.

Nicht zurechtbar ist es - selbst bei veränderlich vereinbarten Preisen - Firmen aufgrund fehlender Angaben über Zuschlagsfristen auf unbestimmte Zeit an ihr Angebot zu binden.

* Art der Ausschreibung

Als positiv wird vermerkt, daß die Ausschreibungen dem Prinzip des freien Wettbewerbes folgend - grundsätzlich öffentlich erfolgten.

Die Angebotsfristen - mit 9 bis 10 Tagen einschließlich Sonn- und Feiertagen - erscheinen jedoch zu kurz bemessen.

Die Förderungsrichtlinien 1984 schreiben nunmehr die Frist für die Angebotslegung mit mindestens 14 Werktagen vor.

* Eröffnung der Angebote

Gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 4.22 sind alle Teile eines Angebotes nach Möglichkeit derart zu kennzeichnen (z.B. lochen), daß ein nachträgliches Auswechseln einzelner Blätter feststellbar wäre.

Eine derartige Kennzeichnung der Angebote wurde seitens der Bauvereinigung nicht vorgenommen.

* Niederschrift - Angebotseröffnung

Punkt 4.4 der ÖNORM A 2050 sieht vor, daß über die Angebotseröffnung eine Niederschrift aufzunehmen ist, und darin u.a. Beginn und Ende der Eröffnung, Namen der Anwesenden, Vermerke über offensichtliche Mängel, Unterschriften der Zeugen sowie die Angebotspreise aufzunehmen sind.

In Abweichung von o.a. Richtlinie weisen die von der Bauvereinigung für das Bauvorhaben Köflach erstellten Niederschriften keine Angebotssummen sowie keine Unterschriften von Zeugen auf; vielmehr wurde nur protokolliert, wieviel Angebote über diverse Professionistenarbeiten eingelangt sind (Beilage 2).

Dazu wurde als Beilage eine Zusammenstellung der korrigierten Angebote verfaßt (Beilage 3).

Im Gegensatz zu den beim Bauvorhaben Köflach festgestellten Mängeln bei der Aufnahme der Angebotseröffnungsniederschriften, weisen die Niederschriften für das später erstellte Bauvorhaben Maria Lankowitz - bis auf das Fehlen der Daten für Beginn und Ende der Eröffnung - keine Mängel auf.

* Prüfung von Angeboten

Hiezu wird festgestellt, daß die Angebotsprüfungen beim Bauvorhaben Köflach nicht mit der erforderlichen Sorgfalt durchgeführt wurden.

Ein Großteil der - nur noch teilweise vorhandenen - Angebote weist ausnahmslos Bleistiftkorrekturen auf; zudem fehlen in den meisten Fällen Hinweise auf die Person des Prüfers und das Datum der Prüfung.

Bei den Angeboten der mit der Sanitärinstallation bzw. der Elektroheizung beauftragten Firmen Steiner bzw. Schabl, gibt es außer einer Paraffe und einem Haken - beides mit Bleistift bei der Endsumme auf der letzten Seite des Angebotes - keinen Prüfungshinweis.

Das Angebot der Firma Wertheim-Aufzug weist überhaupt keinen Prüfungshinweis auf.

Die Angebotsprüfungen beim später ausgeführten Bauvorhaben Maria Lankowitz waren - im Gegensatz zum Bauvorhaben Köflach - ordnungsgemäß.

* Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Seitens des Landesrechnungshofes wurde aufgrund der gelegten Schlußrechnungen festgestellt, daß die Auftragserteilung in einigen Fällen nicht an die Billigst- bzw. Bestbieter erfolgte.

Beispiel

* Bauvorhaben Köflach - Kunststeinarbeiten

Reihung nach Angebotsprüfungsprotokoll (exkl. MWSt.):

1. Fa. Wildbahner/Gratkorn S 135.445.--
2. Fa. Plos/Köflach S 153.550.--
3. Fa. Fuchsbichler/Voitsberg S 159.450.--

Beauftragt wurde die an 2. Stelle gereichte Fa. Plos mit einer Differenz von ca. S 18.000.-- zum Billigstbieter.

Seitens des Landesrechnungshofes wird erwartet, daß die Zuschlagserteilung in Zukunft nach den in den Förderungsrichtlinien 1984 festgelegten Vergabevorschriften für Arbeiten und Lieferungen, d.h. an den Billigstbieter unter Berücksichtigung der taxativ aufgezählten Ausscheidungsgründe, erfolgt.

ERTRÄGE AUS SKONTI

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

Durch die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien ist es gewährleistet, daß Skonti in jedem Fall kostenmindernd zu berücksichtigen sind und von den Bauvereinigungen nicht mehr als Ertrag vereinnahmt werden dürfen.

Für die geprüfte Bauvereinigung hatten Skontierträge in der Vergangenheit mangels Bautätigkeit kaum eine Bedeutung.

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.

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

Nach Meinung des Landesrechnungshofes sollte die Instandhaltungsrücklage monatlich auf das Sparbuch übertragen und die Instandhaltungsrechnungen laufend aus dieser Rücklage bezahlt werden.

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Bei der stichprobenweisen Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung konnte festgestellt werden, daß eine gegliederte Ausweisung der Betriebskosten weitestgehend gegeben ist.

Die aushaftende Restdarlehensschuld, die Tilgung der Darlehen getrennt nach Kapital und Zinsen und die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage fehlen aber in der vorgelegten Abrechnung.

GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Für gemeinnützige Bauvereinigungen besteht seit 1. September 1981 die Verpflichtung, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen. Dies soll gewährleisten, daß jederzeit ein genauer Überblick über die Baukosten gegeben ist.

Die geprüfte Bauvereinigung ist dieser Verpflichtung nachgekommen.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung führte bzw. führt Sondereinrichtungen, wie Bergbau, Raupenbetrieb, Autobetrieb, Steinbruch, Tischlerei. Stellt man nun die Bereiche ordentliche und außerordentliche Gebarung gegenüber, so ergibt sich folgendes Bild:

- * In der ordentlichen Gebarungen mußten - ausgenommen 1978 und 1981 - Verluste hingenommen werden. Diese Verluste sind ausschließlich auf die Unwirtschaftlichkeit im Bereich Hausverwaltung und auf die geringe Bautätigkeit zurückzuführen.
- * In der außerordentlichen Gebarung konnten Gewinne erzielt werden.
- * Im Bereich Sondereinrichtungen sind in den letzten Jahren ausschließlich Verluste angefallen.

Die wirtschaftliche Lage der Bauvereinigung wird daher in Zukunft wesentlich davon abhängen, daß die Sondereinrichtungen weiter reduziert werden. Außerdem wird eine weitere Bautätigkeit - das letzte Bauvorhaben wurde 1982 fertiggestellt - notwendig sein.

Durch die gute Eigenkapitalsausstattung der Genossenschaft ist jedoch eine geordnete Kapitalanlage gegeben. Die Verluste in der ordentlichen Gebarung können jedoch nicht für alle Zukunft durch die Gewinne in der außerordentlichen Gebarung ausgeglichen werden.

DRR. Dr. Ingrid Klug-Fundvater

Zum Stichtag 31. Dezember 1983 ist die Vermögens- und Kapitalanlage der Genossenschaft jedenfalls geordnet und gesichert und war auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben.

Dr. h. c. h. Wilhelm Krüger, Vorsitz

Hans Fiedler, Delegationsmitgliedvertreter

Von den Rechtsabteilungen für

Landrecht: Dipl.-Ing. Wilhelm Fels

Land. Dr. Georg Hepper

Von den Landwirtschaftlichen

Landesrechnungshofdirektor Landrecht Dr. Gerd Ortner

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter Landrecht Dr. Eibert Thullier

(DR. H. Karl) Bekkerle

DR. Ulfwar Rottenschläger

In Rahmen dieser Schlussbesprechung wurde das Ergebnis der Prüfung dargestellt und darüber diskutiert.

Ort, am 10. Juni 1985

Der Landesrechnungshofdirektor

(Unterschrift)

Am 5. Juni 1985 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Josef Riegler:

ORR. Dr. Ingrid Klug-Funovits

Von der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach:

Bm. Wilhelm Gräbner, Obmann

Alois Rieger, Obmannstellvertreter

Von der Rechtsabteilung 14:

W.Hofrat Dipl.Ing. Wilhelm Fais

LRR. Dr. Georg Halper

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Gerold Ortner

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter W.Hofrat Dr. Egbert Thaller

ORR. Dr. Karl Bekerle

AS. Othmar Rottenschlager

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

Graz, am 10. Juni 1985

Der Landesrechnungshofdirektor:

(Ortner)