

**S T 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.: LRH24 J1 - 1985/3

**B E R I C H T**

über die Prüfung ausgewählter Bereiche  
aus dem Rechnungswesen der  
Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter  
und Angestellten Judenburg, registrierte Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung,  
8750 Judenburg, Europastraße 64.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Prüfungsauftrag.....	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe der Genossenschaft.....	2
1. Rechtliche Grundlagen .....	2
<b>2. Organe</b> .....	<b>3</b>
<b>III.</b> Repräsentation und <b>Werbung</b>	<b>6</b>
IV. Personalaufwand und Kosten der Organe .....	7
V. Feststellungen zur Buchführung .....	10
<b>VI.</b> <b>Erträge aus Skonti</b> .....	<b>11</b>
<b>VII.</b> Instandhaltungsrücklage .....	<b>12</b>
<b>VIII.</b> Betriebskostenabrechnung .....	<b>14</b>
<b>IX.</b> Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben .....	<b>15</b>
<b>X.</b> <b>Versicherungen</b> .....	<b>16</b>
XI. Feststellungen zur Vergabe von Leistungen .....	17
<b>XII.</b> Wirtschaftliche Lage .....	<b>23</b>
<b>XIII.</b> <b>Schlußbemerkungen</b> .....	<b>28</b>

## I. PRÜFUNGSAUFTRAG

Im Zuge der Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen, die ihren Sitz in der Steiermark haben, hat der Landesrechnungshof bei der "Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Judenburg, 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 hat die Einzelprüfung *im* besonderen AS. Othmar Rattenschlager durchgeführt.

## II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANISATION DER GENOSSENSCHAFT

### 1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Genossenschaft wurde 1946 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der  
Arbeiter und Angestellten Judenburg

und hat ihren Sitz in 8750 Judenburg, Europastraße 64.

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

Gemäß § 2 der Satzung erstreckt sich der Geschäftsbetrieb auf den Bezirk Judenburg.

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

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

Mit Stichtag 31. Dezember 1984 waren 431 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300.--. Es ist ein Geschäftsanteil zu zeichnen.

## 2. DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

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

### a) Vorstand

Gemäß § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus 3 Mitgliedern mit einer dreijährigen 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: \_\_\_\_\_

Ernst Haslebner  
Ing. Hermann □rasche  
Agnes Hansmann

Funktion:

Obmann  
Obmannstellvertreter  
Mitglied

### Vorstandssitzungen:

1978	5
1979	4
1980	3
1981	3
1982	4
1983	4
1984	3

Sämtliche Sitzungen wurden gemeinsam mit dem Aufsichtsrat abgehalten.

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 22 der Satzung aus mindestens 3 Mitgliedern und 3 Ersatzmännern mit einer dreijährigen Amtsdauer. 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:

Vor- und Zuname:

Funktion:

Dir. Dipl. Ing. Dr. Egon Haar	Vorsitzender
Ing. Gerhard Stummer	Vorsitzenderstellvertreter
Jakob Ofner	Schriftführer
Johann Egger	Schriftführerstellvertreter
Karl Ceh	Mitglied
Gerhard Kranner	Mitglied
Heinz Peklár	Mitglied
Dipl. Ing. Franz Rotter	Mitglied
Manfred Scheiber	Mitglied

Ersatzleute:

Ing. Peter Fritz	Ersatzmitglied
Wilhelm Gaberszik	Ersatzmitglied
Ing. Johann Rieger	Ersatzmitglied

Aufsichtsratssitzungen:

1978	5
1979	4
1980	3
1981	3
1982	4
1983	4
1984	3

Sämtliche Sitzungen wurden gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten.

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

11. Mai 1979

30. Mai 1980

3. Juli 1981

27. Mai 1982

6. Mai 1983

20. Juni 1984

4. Juli 1985

und somit der Satzung entsprechend abgehalten.

### III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1978 bis 1984 für die Bereiche Repräsentation und Werbung Aufwendungen in folgender Höhe getätigt:

	Repräsentation	Werbung
1978	S 4.648,49	
1979	S 5.998,56	
1980	S 5.257,5	
1981	S 3.727.--	
1982	S 7.120.--	
1983	S 3.686,84	
1984	S 3.278,0	

Der Repräsentationsaufwand besteht aus Kosten für Bewirtungen bei Kommissionierungen, aus Aufwendungen für Kränze, dem Nenngeld für die Schmeisterschaften der /ohnbauvereinigungen sowie aus Kosten von Billetts anlässlich des Jahreswechsels.

Ein Werbeaufwand ist in den Jahren 1978 bis 1984 nicht angefallen.

Der Aufwand für die Schlüsselübergabe von 13 Reihenhäusern in Zeltweg im Jahre 1983 wurde auf einem eigenen Aufwandskonto "Kosten der Schlüsselübergabe" verbucht und betragen die Kosten S 16.495,37. Der Landesrechnungshof hat ständig darauf hingewiesen, daß gemeinnützige Bauvereinigungen in den Bereichen Repräsentation und Werbung die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit vermehrt beachten sollten.

Für die geprüfte Bauvereinigung kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß der getätigte Aufwand den vorher erwähnten Prinzipien in hohem Maße entspricht.



**IV. PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE**

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

1978	Gehälter	S	174.855,02
	gesetzl. Sozialabgaben	S	34.245.--
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	3.486.--
		S	212.586,02
1979	Gehälter	S	184.648.--
	gesetzl. Sozialabgaben	S	36.321,75
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	8.498.--
		S	229.467,75
1980	Gehälter	S	197.986.--
	gesetzl. Sozialabgaben	S	42.028,45
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	5.040.--
		S	245.054,45
1981	Gehälter	S	204.308,50
	gesetzl. Sozialabgaben	S	44.824,35
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	11.130.--
		S	260.262,85
1982	Gehälter	S	222.746,60
	gesetzl. Sozialabgaben	S	49.670,07
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	4.480.--
		S	276.896,67

1983	Gehälter	S	230.719,50
	gesetzl. Soziaðbgaben	S	52.896,35
	Kosten für Weiterbildung	S	3.650.--
		S	287.265,85
1984	Gehälter	S	147.575,96
	gesetzl. Sozialabgaben	S	32.024,08
	Kosten für Weiterbildung	S	1.200.--
		S	180.800,04

Von der Bauvereinigung wird nur eine Angestellte beschäftigt.

Die vor ihrem Karenzurlaub vollbeschäftigte Angestellte der Genossenschaft ist nunmehr stundenweise beschäftigt, wobei der seinerzeitige Bruttolohn in Höhe von S 15.270.-- als Berechnungsgrundlage herangezogen wird.

Der Personalaufwand ist jedenfalls, bezogen auf die wirtschaftliche Leistungskraft der Genossenschaft, angemessen.

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

1978	Bezüge Vorstand	S	61.300.--
	Aufsichtsratsentschädigungen	S	8.200.--
	Kosten der Generalversammlung	S	<u>3.520,19</u>
		S	73.020,19
1979	Bezüge Vorstand	S	61.000.--
	Aufsichtsratsentschädigungen	S	<u>5.950.--</u>
		S	66.950.--
1980	Bezüge Vorstand	S	60.800.--
	Aufsichtsratsentschädigungen	S	8.030.--
	Kosten der Generalversammlung	S	<u>553,51</u>
		S	69.383,51

1981	Bezüge Vorstand	S	60.800.--
	Aufsichtsratsentschädigungen	S	2.700.--
	Kosten der Generalversammlung	S	3.212,54
		S	66.712,54
1982	Bezüge Vorstand	S	61.200.--
	Aufsichtsratsentschädigungen	S	3.600.--
	Kosten der Generalversammlung	S	131,36
		S	64.931,36
1983	Bezüge Vorstand	S	45.000.--
	Aufsichtsratsentschädigungen	S	3.400.--
	Kosten der Generalversammlung	S	<u>2.094,07</u>
		S	50.494,07
1984	Bezüge Vorstand	S	37.000.--
	Kosten Schulung Vorstand	S	2.000.--
	Aufsichtsratsentschädigungen	S	4.900.--
	Kosten der Generalversammlung	S	<u>445.--</u>
		S	44.345.--

Bis März 1983 erhielten s.:i110 l ui;;r Obmann der Bauver-einigung wie auch der -Obmanns ellvertreter eine Entschädigung. Ab April 1983 bezieht nur noch der ubmc::nn einen Pauschalbetrag in Höhe von S 3.000.-- monatlich zuzüglich einem Sitzungsgeld in Höhe vGn S 200.-- pro Sitzung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten ebenso eine Entschädigung in Höhe von S 200.-- pro Sitzung, die als Ersatz für Kilometergeld und Tagesdiäten deklariert ist.

Zusammenfassend kann zu den Kosten der Organe festgestellt werden, daß die Entschädigungen im Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung angemessen sind.

**V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG**

Die Buchführung wird bei der Bauvereinigung händisch auf Taylorix-konten geführt.

Zum Prüfungszeitpunkt waren die Geschäftsfälle des Jahre 1985 noch nicht verbucht.

Dieser Rückstand entstand durch den Karenzurlaub der einzigen Angestellten der Genossenschaft.

Vom Vorstand der Genossenschaft wurde dem Landesrechnungshof versichert, daß der derzeitige Rückstand bis spätestens Ende September 1985 aufgearbeitet ist, und in Zukunft wieder mit einer klaglosen Abwicklung gerechnet werden kann.

## VI. ERTRÄGE AUS SKONTI

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1978 bis 1984 Skontierträge in folgender Höhe erzielt:

1978	S	1.260,44
1979	S	107,34
1980		
1981	S	1.291,08
1982	S	1.655,33
1983	S	515,79
1984		

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 als Ertrag vereinnahmt werden dürfen.

Die geprüfte Bauvereinigung hat von sich aus beim zuletzt durchgeführten Bauvorhaben in Zeltweg auf die Vereinnahmung der Skonti verzichtet.

Die Verpflichtung zur Weitergabe der Skonti wird auch in Zukunft aufgrund der geringen Bautätigkeit keinen wesentlichen Einfluß auf die Ertragslage der Bauvereinigung haben.

## VII. 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 Judenburg, Schulgasse 7/ einer genaueren Prüfung unterzogen und wurde dabei festgestellt, daß die monatlich anfallende Instandhaltungsrücklage mit den während des Jahres bezahlten Instandhaltungsrechnungen saldiert und nur einmal jährlich auf das Sparbuch übertragen wird. Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß es richtig wäre, die Instandhaltungsrücklage monatlich auf das Sparbuch zu übertragen und die anfallenden Instandhaltungsrechnungen ebenso laufend aus der Rücklage zu bezahlen.

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 eines 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 1984

S 140.787,83.

Die stichprobenweise Überprüfung dieses Bereiches hat ergeben, daß die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten wurden.

### VIII. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Um von einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung sprechen zu können, wird nach gültiger Rechtssprechung 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 ziffernmäßige 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 Judenburg, Schulgasse 7-9, das aus Gründen der Zweckmäßigkeit auch für die Prüfung der Instandhaltungsrücklage herangezogen wurde, konnte festgestellt werden, daß eine gegliederte Ausweisung der Betriebskosten gegeben ist.

Ebenso wurde die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage detailliert dargestellt.

Die aushaftende Restdarlehensschuld wurde ebenfalls ausgewiesen, doch fehlt die Ausweisung der Tilgung des Darlehens getrennt nach Kapital und Zinsen.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß dies in den zukünftigen Betriebskostenabrechnungen beachtet wird.



### IX. 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.

Das letzte Bauvorhaben der Bauvereinigung wurde am 22. Juni 1981 begonnen und bestand daher noch keine Verpflichtung, ein gesondertes Bankkonto zu führen.

Im Zuge der Überprüfung des gesondertes Bankkontos wurden auch die Baukreditzinsen für das Objekt, Reihenhäuser Zeltweg, an Hand der bei der Rechtsabteilung 14 eingebrachten Endabrechnung überprüft.

Dazu kann festgestellt werden, daß insgesamt ein Betrag von S 373,529,30 in Rechnung gestellt wurde. Diese Summe setzt sich aus Eigenmittelzinsen in Höhe von S 315.745,30 und der Kreditgebühr für ein Sparkassendarlehen in Höhe von S 57.784.-- zusammen.

Die Berechnung der Eigenmittelzinsen wurde an Hand von Zinsstaffelrechnungen nachgewiesen und ergab eine stichprobenweise Prüfung keinerlei Abweichungen. Hervorzuheben wäre der Eigenmitteleinsatz der Genossenschaft, der eine Darlehensaufnahme erst anläßlich der Endabrechnung erforderlich machte.

## X. VERSICHERUNGEN

*Die Bauvereinigung hat bei den zuletzt getätigten Versicherungsabschlüssen Vergleichsangebote von mehreren Versicherungsanstalten eingeholt.*

*Der jeweils günstigste Vertragsabschluß wurde unter Einschaltung der örtlichen Vertreter der Versicherungsanstalten getätigt.*

*Der Landesrechnungshof möchte 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 wird und in Zukunft versucht wird, Abschlüsse ohne Vermittler zu tätigen.*

## XI. FESTSTELLUNGEN ZUR VERGABE VON LEISTUNGEN

(Ausschreibung - Angebot - Zuschlag)

<u>Geprüftes Bauvorhaben</u>	<u>Baubeginn</u>	<u>Bauende</u>
Zeltweg, Bessemerfeld	Juni 1981	Mai 1983

Von der Bauvereinigung wurde in den letzten Jahren nur dieses eine Bauvorhaben durchgeführt.

### Umfang der Prüfung

Die gegenständliche, stichprobenweise Prüfung bezieht sich nur auf die Vergabe von Leistungen in 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 Vertragsbedingungen - Bauweisen" - Ausgabe März 1973
  - B 2111 "Umrechnung 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 Pkt. 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 Auftragsgebers neue Einheitspreise zu vereinbaren, vorausgesetzt, daß ihre Änderung kalkulationsmäßig begründet ist."

In Abweichung von der Norm lautet der Pkt. D2 "Besondere Bedingungen" der Ausschreibungsunterlagen der Wohnbauvereinigung:

"Fallen einzelne Lieferungen oder Leistungen ganz oder teilweise aus, so hat der Auftragnehmer darauf keinen Anspruch auf Entschädigung".

Da die im Leistungsverzeichnis angeführten Massen Kalkulationsbasis für die Bieter und Massenänderungen einheitspreisrelevante Kriterien sind, stellt der obenangeführte, 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 z uingend vor.

Laut Punkt C, K der "Allgemeinen Bedingungen" der Ausschreibung hat die Ermittlung des Regiestundensatzes als prozentueller Aufschlag auf die Bruttomittelöhne zu erfolgen. Die derart ermittelten Regiestundensätze fließen jedoch in die Angebotenssummen nicht ein, da - im Gegensatz zu der bei Ausschreibungen ansonsten allgemein üblichen Vorgangsweise - keine eigene Leistungsgruppe "Regiearbeiten" mit Angabe von Anzahl der Regiestunden mal Regiestundensatz

in den Leistungsverzeichnissen aufscheint. Die Textierung der 'v'.Om /ohnbduläger ven, en eten Ausscreibungsunterlagen erriöglich: e::; somit Jen Bietern, überhöhte Regiestundensätze anzuführen, welche bei der Bestbieterermittlung keinen Einfluß auf die Bieterreihung aben; bei allfälligem Anfall von ' :lieleislullgen während uer dau- ausfUhrung könnte es jedoch - nunmehr unter Einbeziehung der Re- giestundensätze - zu einer nachträglichen Änderung der ursprüngli- chen Bieterreihung kommen.

## 2. Angebot

### 2.1 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 nachträg- liches Auswechseln einzelner Blätter feststellbar wäre.

Eine derartige Kennzeichnung der Angebote wurde seitens der Bauver- einigung nicht vorgenommen

### 2.2 Niederschrift - Angebotseröffnung

Pkt. 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, Unterschrift der Zeugen sowie die Angebotspreise aufzuneh- men sind.

Von der Bauvereinigung wurden Niederschriften aufgenommen, die der ÖNORM entsprechen, nur wurde das Ende der Eröffnung nicht angeführt.

### 2.3 Prüfung von Angeboten

Hiezu wird angeführt, daß die Angebotsprüfung im großen und ganzen mit der erforderlichen Sorgfalt durchgeführt wurde.

Es fehlen aber bei sämtlichen Anboten das Datum der Prüfung sowie der Name des Prüfers.

### 2.4 Verhandlung mit Bietern

Beim geprüften Bauvorhaben wurden die Heizungsanlage sowie die Sanitärinstallationen getrennt ausgeschrieben. Nach der Angebotsprüfung für die Heizung ergab sich folgende Reihung:

1. Firma Schlapschi, Zeltweg	S 105.799,55
2. Firma Steiner, Zeltweg	S 110.518,42
3. Firma Hopf, Knittelfeld	S 120.360.--

Für die Sanitärinstallationen ergab sich nach Angebotsprüfung folgende Reihung:

1. Firma Rinner, Zeltweg	S 50.865,62
2. Firma Steiner, Zeltweg	S 51.097,50
3. Firma Schlapschi, Zeltweg	S 54.099,71

Da die Genossenschaft anscheinend der Ansicht war, daß es vorteilhaft wäre, beide Leistungen auf einmal zu vergeben, wurden mit der Firma Schlapschi Preisverhandlungen geführt. Die Firma Schlapschi hat nachträglich einen Preisnachlaß von 6 % bei den Sanitärinstallationen gewährt und wurde in der Folge beauftragt.

Die ÖNORM A 2050 gibt unter Pkt. 4.4 unter anderem 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.

Die neuen mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen Förderungsrichtlinien geben nunmehr ausdrücklich vor, daß Preisverhandlungen während des Vergabeverfahrens nicht durchgeführt werden dürfen.

### 3. Zuschlag

#### 3.1 Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Vom Landesrechnungshof konnte festgestellt werden, daß die Auftragserteilung in einem Fall, und zwar bei den Spenglerarbeiten, nicht an den Billigst- bzw. an den Bestbieter erfolgte.

#### Reihung nach Angebotsprüfungsprotokoll:

1. Firma Karrer, Unzmarkt	S 174.263,58
2. Firma Schögggl, Zeltweg	S 175.831,80
3. Firma Wallner, Judenburg	S 178.017,16

Dazu ist zu vermerken, daß die an 2. Stelle gereichte Firma Schögggl ein Begleitschreiben ihrem Anbot beifügte, in dem vermerkt ist, daß für gewisse Positionen in der ausgeschriebenen Ausführung keine Dichtgarantie übernommen werden kann. Gleichzeitig wurde eine andere, teurere Ausführung angeboten, für die eine solche Garantie gewährt werden kann.

Die Bauvereinigung hat ohne nähere Begründung in der Folge die an 2. Stelle gereichte Firma Schögggl beauftragt, wobei die Positionen, für die diese Firma laut Begleitschreiben keine Garantie übernommen

hat, ausgenommen wurden und in einer anderen, teureren Variante ausgeführt wurden.

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

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



**XII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE**

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1978 bis 1984 Gewinne in folgender Höhe ausgewiesen:

1978	S	801.093,95
1979	S	476.068,46
1980	S	504.835,07
1981	S	496.835,96
1982	S	449.824,75
1983	S	326.123,93
1984	S	458.487,44

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

1978	ordentliche Gebarung	S	47.208,32
	außerordentliche Gebarung	S	<u>753.885,63</u>
		S	801.093,95
1979	ordentliche Gebarung	- S	17.351,29
	außerordentliche Gebarung	S	<u>493.419,75</u>
		S	476.068,46
1980	ordentliche Gebarung	S	17.095,86
	außerordentliche Gebarung	S	<u>487.739,21</u>
		S	504.835,07
1981	ordentliche Gebarung	S	42.399,70
	außerordentliche Gebarung	S	<u>454.436,26</u>
		S	496.835,96
1982	ordentliche Gebarung	S	55.096,59
	außerordentliche Gebarung	S	<u>394.728,16</u>
		S	449.824,75

1983	ordentliche Gebarung	S	36.472,44
	außerordentliche Gebarung	S	289.651,49
		S	326.123,93
1984	ordentliche Gebarung	S	27.754,01
	außerordentliche Gebarung	S	430.733,43
		S	458.487,44

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.

Aus der Gegenüberstellung der beiden Gebarungsbereiche ist zu ersehen, daß das Hauptgewicht der wirtschaftlichen Erfolge in der außerordentlichen Gebarung liegt. Das ist vor allem darauf zurückzuführen, daß die Bauvereinigung nur sporadisch eine Bautätigkeit entfaltet.

Im Bereich der Hausverwaltung ist das Ergebnis auch durch die Verzinsung des seinerzeit eingesetzten Eigenkapitals bei genossenschaftseigenen Objekten beeinflusst

Dieser Ertrag betrug in den einzelnen Jahren (gerundet) :

1978	S	15.000.--
1979	S	15.000.--
1980	S	16.000.--
1981	S	18.000.--
1982	S	27.000.--
1983	S	25.000.--
1984	S	23.000.--

Zur Hausverwaltung ist noch festzustellen, daß die Bauvereinigung nicht die vollen Verwaltungskostensätze in Rechnung stellt, sondern werden für Eigenheime S 300.-- plus Umsatzsteuer, für Eigentumswohnungen und Mietwohnungen S 900.-- plus Umsatzsteuer und für Garagen S 100.-- plus Umsatzsteuer verrechnet.

Die außerordentliche Gebarung ist vor allem durch die Ergebnisse aus der Zinsen- und Skontoverrechnung geprägt. In diesem Bereiche konnten folgende Erlöse erzielt werden:

1978	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S	445.044,11
	Kapitalerträge aus aktivierten Eigenmittelzinsen	S	16.409,69
	Skonti	S	<u>1.</u>
		S	<u>260,44</u>
1979	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S	461.614,43
	Kapitalerträge aus aktivierten Eigenmittelzinsen	S	13.589,40
	Skonti	S	<u>107,34</u>
		S	475.311,17

1980	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S 536.442,25
	Kapitalerträge aus aktivierten Eigenmittelzinsen	S <del>12.793,84</del>
		S 549.236,09
1981	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S 510.888,61
	Kapitalerträge aus aktivierten Eigenmittelzinsen	S 35.586,44
	Skonti	S —
		S <del>1.291,08</del>
1982	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S 375.443,62
	Kapitalerträge aus aktivierten Eigenmittelzinsen	S 125.182,48
	Skonti	S <u>1.655,33</u>
		S 502.281,43
1983	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S 97.421,91
	Kapitalerträge aus aktivierten Eigenmittelzinsen	S 267.230,37
	Skonti	S —
		S <u>515,79</u>
1984	Kapitalerträge aus Guthaben bei Geldinstituten	S 548.338,28
	Kapitalerträge aus aktivierten Eigenmittelzinsen	S <u>5.026,38</u>
		S 553.364,66

Für die Zukunft wird es für die Bauvereinigung wichtig sein, daß in der ordentlichen Gebarung keine Verluste entstehen.

Außerdem hat die Bauvereinigung im Bereiche der Hausverwaltung die

Möglichkeit, die vollen Verwaltungskostensätze zu verrechnen

Verluste in der ordentlichen Gebarung würden bedeuten, von der Substanz zu leben und wäre dies sicher nicht für alle Zukunft möglich.

Die Rücklagen der Bauvereinigung, die sich aus der Deckungsrücklage und einer freien Rücklage zusammensetzen, betragen zum Stichtag 31. Dezember 1984

S 7,157.679,49.

Zum Stichtag 31. Dezember 1984 ist die Vermögens- und Kapital-slage der Genossenschaft jedenfalls geordnet und gesichert und war auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben.

### XIII. SCHLUSSBET-ERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat das Rechnungswesen der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Judenburgs einer Prüfung unterzogen, 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 den Bezirk Judenburg.

Mit Stichtag 31. Dezember 1984 waren 431 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300.--.

#### VORSTAND, AUFSICHTSRAT, GENERALVERSAMMLUNG

Vorstand und Aufsichtsrat sind regelmäßig zu Sitzungen zusammengetreten.

Die Generalversammlung wurde der Satzung entsprechend jeweils vor dem 30. Juli jeden Jahres abgehalten

#### REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Hiezu kann festgestellt werden, daß die Bauvereinigung sich in diesen Bereichen durch besondere Sparsamkeit auszeichnet.

#### PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Die Bauvereinigung beschäftigt nur eine Angestellte, wobei das Beschäftigungsausmaß nur 50 v.H. der Vollbeschäftigung beträgt.

Die Kosten der Organe sind angemessen und entsprechen der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung.

#### FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Buchführung wird händisch auf Taylorixkonten geführt.

Zum Prüfungszeitpunkt waren die Geschäftsfälle des Jahres 1985 noch nicht verbucht, die Buchhaltung somit nicht tagfertig. Der Vorstand der Genossenschaft hat jedoch versichert, daß der Rückstand bis spätestens September 1985 aufgebucht sein wird.

#### ERTRÄGE AUS SKONTI

Die Bauvereinigung hat in der Vergangenheit erzielte Skonti für sich vereinnahmt.

Beim zuletzt durchgeführten Bauvorhaben (Zeltweg, fertiggestellt 1983) wurden Skonti bereits an die Wohnungswerber weitergegeben. Aufgrund der seit 19. Mai 1984 gültigen neuen Förderungsrichtlinien sind Skonti kostenmindernd zu berücksichtigen und dürfen von den Bauvereinigungen nicht mehr als Ertrag vereinnahmt werden.

Die Verpflichtung zur Weitergabe der Skonti wird jedoch aufgrund der geringen Bautätigkeit praktisch keinen wesentlichen Einfluß auf die Ertragslage der Bauvereinigung haben.

#### INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

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

Von der bisher geübten Praxis, wonach die monatlich anfallende Instandhaltungsrücklage mit den während des Jahres bezahlten Instandhaltungsrechnungen saldiert und nur einmal jährlich auf das Sparbuch übertragen wird, sollte abgegangen werden. Vielmehr sollte die Instandhaltungsrücklage monatlich auf das Sparbuch übertragen und die anfallenden Instandhaltungsrechnungen ebenso laufend aus dieser Rücklage bezahlt werden.

#### BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Die stichprobenweise Prüfung dieses Bereiches ergab, daß eine gegliederte Ausweisung der Betriebskosten gegeben ist.

Auch ist die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage detailliert dargestellt. Die aushaftende Restdarlehensschuld ist zwar ausgewiesen, doch fehlt die Ausweisung der Tilgung des Darlehens getrennt nach Kapital und Zinsen. Bei den zukünftigen Betriebskostenabrechnungen sollte dies beachtet werden.

#### GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind seit 1. September 1981 verpflichtet, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen.

Das letzte von der Bauvereinigung durchgeführte Bauvorhaben wurde



im Juni 1981 begonnen und 1983 abgeschlossen. Diese Verpflichtung trifft die Bauvereinigung erst für künftige Bauvorhaben.

Bei den zuletzt in Zeltweg errichteten Reihenhäusern wurde auch die Richtigkeit der in Rechnung gestellten Baukreditzinsen geprüft. Hierzu kann festgestellt werden, daß die Kreditzinsen ordnungsgemäß verrechnet wurden.

#### ABSCHLUSS VON VERSICHERUNGEN

Vor Abschluß von Versicherungen wurden begrüßenswerterweise Vergleichsanbote von mehreren Versicherungen eingeholt. Der jeweilige Abschluß erfolgte jedoch unter Einschaltung des jeweiligen örtlichen Versicherungsvertreters.

In Zukunft sollte jedoch der jeweilige Abschluß ohne Einschaltung eines Vermittlers erfolgen, da die diesem dafür zustehende Provision für die Versicherungsanstalt eine Kostenposition darstellt und in die Kalkulation Aufnahme findet.

#### FESTSTELLUNGEN ZUR VERGABE VON LEISTUNGEN

In den letzten Jahren wurde von der Bauvereinigung nur eine Reihenhäuseranlage in Zeltweg (Übergabe Mai 1983) errichtet.

Im Rahmen dieser Prüfung wurden die bei diesem Bauvorhaben durchgeführten Vergaben geprüft.

Hierzu ist festzustellen, daß bei

- \* Eröffnung der Angebote
- und

\* Niederschrift über die Angebotseröffnung

einige Formvorschriften, wie z.B. besondere Kennzeichnung der Angebote, nicht eingehalten wurden.

Die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien sehen nunmehr die Einhaltung der ÖNORMEN und daher der darin enthaltenen Formvorschriften zwingend vor.

Auch mußte bei diesem Bauvorhaben in eine Fall ein Preisverhandeln mit einer Firma und in einem anderen Fall die Ausführung nach einer nicht ausgeschriebenen Variante festgestellt werden.

Auch hier haben die neuen Förderungsrichtlinien eindeutige Bestimmungen, wie

\* Verbot des Preisberhandelns mit Bietern  
und

\* Variantenpositionen sind in einem eigenen Variantenleistungsverzeichnis aufzunehmen,

gebracht.

#### WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den letzten Jahren Gewinne in der Größenordnung zwischen S 320.000.-- und S 500.000.-- erzielt, wobei festzustellen ist, daß vor allem aufgrund einer nur sporadischen Bautätigkeit der Gewinn zum überwiegenden Teil in der außerordentlichen Gebarung (Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten, Erträge aus dem Verkauf von Anlage- oder Umlaufvermögen) erzielt wurde.

Die Rücklagen der Bauvereinigung betragen zum Stichtag 31. Dezember 1984

S 7,157.679,49.

Zur wirtschaftlichen Lage kann festgestellt werden, daß die Vermögens- und Kapitalslage der Bauvereinigung geordnet und gesichert ist und die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war.

Am 17. September 1985 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl. Ing. Josef Riegler:  
ORR. Dr. Ingrid Klug-Funovits

Von der Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Judenburg:

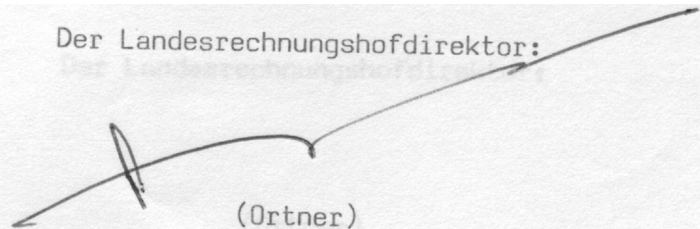
Ernst Haslebner, Obmann  
Dir. Dipl. Ing. Dr. Egon Haar, Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Agnes Hansmann, Vorstandsmitglied

Von der Rechtsabteilung 14:  
W. Hofrat Dr. Erich Nopp  
LRR. DDr. Gerhard Kapl

Vom Landesrechnungshof:  
Landesrechnungshofdirektor W. Hofrat Dr. Gerold Ortner  
ORR. Dr. Karl Bekerle  
AS. Othmar Rattenschlager

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

Graz, am 25. September 1985

Der Landesrechnungshofdirektor:  
  
(Ortner)