

# STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

## LANDESRECHNUNGSHOF

**GZ.:** LRH 24 V 4 - 1987/3

# BERICHT

betreffend die Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen der Gemeinnützigen Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft VEITSCH-  
TRIEBEN, Ges.m.b.H., 8683 Veitsch.

Verwaltungs- und Geschäftsadresse: Schubertring 10-12  
Wien I

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Prüfungsauftrag .....	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe der Gesellschaft .....	2
1. Rechtliche Grundlagen .....	2
2. Stammkapital und Gesellschafter .....	2
3. Organe der Gesellschaft .....	3
III. Repräsentation, Werbung .....	5
IV. Personalaufwand und Kosten der Organe .....	6
V. Feststellungen zur Buchführung .....	7
VI. Erträge aus Skonti .....	8
VII. Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrück- stellung .....	9
VIII. Betriebskostenabrechnung .....	10
IX. Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben .....	11
X. Versicherungen .....	12
XI. Wirtschaftliche Lage .....	13
XII. Schlußbemerkungen .....	16

## I. PRÜFUNGSaufTRAG

Im Zuge der Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen von gemeinnützigen Bauvereinigungen, die ihren Sitz in der Steiermark haben, hat der Landesrechnungshof bei der "Gemeinnützigen Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft VEITSCH-TRIEBEN, Gesellschaft mit beschränkter Haftung", eine Einschau durchgeführt.

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

## II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT

### 1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Gesellschaft wurde 1938 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

"Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft  
VEITSCH-TRIEBEN, Ges.m.b.H."

und hat ihren Sitz in 8683 Veitsch.

Die Verwaltungs- und Geschäftsadresse ist Wien I, Schubert-  
ring 10 - 12.

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die Errichtung  
und Verwaltung von Wohnungen in eigenem und in fremdem  
Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum.

Gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages erstreckt sich der  
Geschäftsbereich auf das gesamte Bundesgebiet.

### 2. STAMMKAPITAL UND GESELLSCHAFTER

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 5 Mio. Schilling.

Gesellschafter sind:

Veitscher Magnesitwerke AG	S 4,997.500,--
Lokalbahn Mixnitz St. Erhard AG	<u>S 2.500,--</u>
	S 5,000.000,--
	=====

### 3. ORGANE DER GESELLSCHAFT

- a) Geschäftsführer
- b) Aufsichtsrat
- c) Generalversammlung

#### a) Geschäftsführer

Die Gesellschaft hat einen Geschäftsführer und zwar Herrn Dir. Josef Schwarzbach.

#### b) Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages aus mindestens drei Mitgliedern mit einer dreijährigen Amtsdauer.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit zusammen:

#### Vor- und Zuname:

#### Funktion:

Dkfm. DDr. Silvio Unterguggenberger	Vorsitzender
Dipl.Ing. Helmut Klenner	Vorsitzenderstellvertreter
Dr. Horst Mitsche	Mitglied

Der Aufsichtsrat ist in den Jahren

1980 zu 5  
1981 zu 2  
1982 zu 5  
1983 zu 4  
1984 zu 3  
1985 zu 4

Sitzungen zusammengetreten.

c) Generalversammlung

Gemäß Gesellschaftsvertrag wird die Generalversammlung mindestens einmal jährlich einberufen.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am

25. November 1980

27. November 1980

16. Februar 1982

28. Mai 1982

13. Mai 1983

11. Juli 1983

5. November 1984

20. Dezember 1985

abgehalten.

Den Vorsitz in der Generalversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates.

### III. REPRÄSENTATION, WERBUNG

Ein Repräsentationsaufwand ist in den Jahren 1980 bis 1985 nicht angefallen.

Als Werbeaufwand wurde in den Jahren

1981	S	2.376,54
1982	S	1.522,40
1983	S	5.458,98

verbucht.

Bei diesen Beträgen handelt es sich fast ausschließlich um Einschaltungen in der Amtlichen Wiener Zeitung wegen Änderungen im Gesellschaftsvertrag.

Zu den Bereichen Repräsentation und Werbung kann daher festgestellt werden, daß die Bauvereinigung der vom Landesrechnungshof ständig aufgestellten Forderung nach absoluter Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit in hohem Ausmaße nachgekommen ist.

**IV. PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE**

Die Gesellschaft beschäftigt keine Angestellten.

Sämtliche Tätigkeiten werden vom Personal der Hauptgesellschaft Veitscher Magnesitwerke AG durchgeführt.

Die Organe der Gesellschaft sind ehrenamtlich tätig und erhalten keinerlei Vergütungen, sodaß der Bauvereinigung keine Kosten erwachsen.

## V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Buchhaltung ist in das Rechenwerk der Hauptgesellschafterin integriert und wird zusätzlich durch handschriftliche Listen und Details erläutert.

Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

## VI. ERTRÄGE AUS SKONTI

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1980 bis 1985 keine Skontierträge erzielt.

Dies ist darauf zurückzuführen, daß sich die Bautätigkeit der Gesellschaft mangels Interesse an Werkwohnungen bzw. Eigenheimen auf die Errichtung von Garagen beschränkt hat.

## VII. INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE, BAUERNEUERUNGSRÜCKSTELLUNG

Eine Instandhaltungsrücklage gibt es bei der geprüften Bauvereinigung nicht, da ausschließlich Mietwohnungen errichtet wurden.

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 Beitrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen geringeren Umfanges angerechnet werden darf. Dieser Betrag darf derzeit jährlich S 25,-- pro Quadratmeter Nutzfläche nicht übersteigen.

Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31. Dezember 1985

S 407.656,34.

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

### VIII. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Die Wohnungen der Bauvereinigung sind an die Hauptgesellschafterin generalvermietet.

Dem Generalmieter wird eine jährliche Abrechnung über die Entgeltbestandteile gelegt.

Für den Bereich der Betriebskostenabrechnung kann daher vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen 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.

Da die Bauvereinigung seit Inkrafttreten dieser Bestimmung keine Bauten errichtet hat, erübrigt sich eine Überprüfung dieses Bereiches.

## X. VERSICHERUNGEN

Bezüglich der Versicherungen besteht für die Feuerversicherung ein Rahmenvertrag für sämtliche Objekte.

Die Haftpflichtversicherung wird von der Hauptgesellschafterin abgeschlossen und inkludiert auch die Bauvereinigung.

Dadurch werden die Mieter nicht mit Versicherungsprämien belastet.

XI. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1980 bis 1985 Gewinne in folgender Höhe ausgewiesen:

1980	S	377.293,66
1981	S	214.240,51
1982	S	383.343,17
1983	S	131.885,86
1984	S	185.866,43
1985	S	279.270,28

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

1980

ordentliche Gebarung	S	106.459,--
außerordentliche Gebarung	S	<u>270.834,66</u>
	S	377.293,66

1981

ordentliche Gebarung	S	342.609,37
außerordentliche Gebarung	-	<u>S 128.368,86</u>
	S	214.240,51

1982

ordentliche Gebarung	S	263.029,27
außerordentliche Gebarung	S	<u>120.313,90</u>
	S	383.343,17

1983

ordentliche Gebarung	S	111.035,29
außerordentliche Gebarung	S	<u>20.850,57</u>
	S	131.885,86

1984

ordentliche Gebarung	S 106.833,--
außerordentliche Gebarung	<u>S 79.033,43</u>
	S 185.866,43

1985

ordentliche Gebarung	S 111.387,95
außerordentliche Gebarung	<u>S 167.882,33</u>
	S 279.270,28

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 Gebarungsbereiche ist zu ersehen, daß die Bauvereinigung in beiden Bereichen Gewinne erzielt.

Der Verlust in der außerordentlichen Gebarung im Jahre

1981 ist auf eine Pensionsverpflichtung zurückzuführen, die in den Folgejahren von der Hauptgesellschafterin übernommen wurde.

Allgemein ist zur wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung festzustellen, daß einerseits durch den Generalmietvertrag mit der Hauptgesellschafterin und andererseits durch die überwiegende Kostenübernahme durch die Hauptgesellschafterin auch in Zukunft mit einem positiven Ergebnis gerechnet werden kann.

Die Rücklagen der Bauvereinigung, die sich aus einer gesetzlichen Rücklage und einer freien Rücklage zusammensetzen, betragen zum Stichtag 31. Dezember 1985

S 4,114.106,06.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Vermögens- und Kapitalanlage zum Stichtag 31. Dezember 1985 geordnet und gesichert und auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war.

XII. SCHLUBBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat das Rechnungswesen der "Gemeinnützigen Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft VEITSCH-TRIEBEN, Gesellschaft mit beschränkter Haftung", einer Prüfung unterzogen.

Die Prüfung erbrachte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

GRUNDSÄTZLICHES

Die Gesellschaft wurde 1938 gegründet. Der Geschäftsbereich erstreckt sich auf das gesamte Bundesgebiet.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 5 Millionen.

Gesellschafter sind:

Veitscher Magnesitwerke AG	S 4,997.500,--
Lokalbahn Mixnitz St. Erhard AG	<u>S 2.500,--</u>
	S 5,000.000,--
	=====

GESCHÄFTSFÜHRER, AUFSICHTSRAT, GENERALVERSAMMLUNG

Der Aufsichtsrat ist regelmäßig zu Sitzungen zusammengetreten.

Ebenso wurden regelmäßig Generalversammlungen abgehalten.

#### REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Hiezu kann festgestellt, daß die Bauvereinigung in diesen Bereichen den Grundsätzen einer sparsamen Wirtschaftsführung folgt.

#### PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Die Gesellschaft beschäftigt keine Angestellten.

Sämtliche Tätigkeiten werden vom Personal der Hauptgesellschafterin Veitscher Magnesitwerke AG durchgeführt.

Die Organe der Gesellschaft sind ehrenamtlich tätig und erhalten keinerlei Vergütungen.

#### FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Buchhaltung ist in das Rechenwerk der Hauptgesellschafterin integriert. Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

#### ERTRÄGE AUS SKONTI

Die Bauvereinigung hat mangels Bautätigkeit in den Jahren 1980 bis 1985 keine Skontierträge erzielt.

#### INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE, BAUERNEUERUNGSRÜCKSTELLUNG

Bei der geprüften Bauvereinigung gibt es nur eine Bauerneuerungsrückstellung, da ausschließlich Mietwohnungen

errichtet werden.

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

#### BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Die Wohnungen der Bauvereinigung sind an die Hauptgesellschafterin generalvermietet.

Dem Generalmieter wird eine jährliche Abrechnung über die Entgeltbestandteile gelegt.

Es kann vom Landesrechnungshof daher festgestellt werden, daß den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen wird.

#### GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

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

Da die Bauvereinigung seit Inkrafttreten dieser Bestimmung keine Bauten errichtet hat, erübrigte sich eine Überprüfung dieses Bereiches.

#### ABSCHLUß VON VERSICHERUNGEN

Bezüglich der Versicherungen besteht für die Feuerversicherung ein Rahmenvertrag für sämtliche Objekte. Die Haftpflichtversicherung wird von der Hauptgesellschafterin

abgeschlossen und trägt diese auch die Versicherungsprämien, sodaß weder die Bauvereinigung noch die Mieter damit belastet werden.

#### WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1980 bis 1985 Gewinne in der Größenordnung zwischen S 130.000,-- und S 380.000,-- jährlich erzielt, wobei festzustellen ist, daß sowohl in der ordentlichen wie auch in der außerordentlichen Gebarung Gewinne erzielt wurden. Die Rücklagen der Bauvereinigung betragen zum Stichtag 31. Dezember 1985

S 4,114.106,06.

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

Am 7. Juli 1987 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Von der Gemeinnützigen Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft Veitsch-Trieben, Ges.m.b.H.:

Dir. Josef Schwarzbach, Geschäftsführer

Von der Rechtsabteilung 14:

ORR DDr. Gerhard Kapl

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Gerold Ortner  
Hofrat Dr. Karl Bekerle  
AS Othmar Rottenschlager

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

Graz, am 14. Juli 1987  
Der Landesrechnungshofdirektor:

(Ortner)

