

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 E 8 - 1993/3

BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung
des Rechnungswesens der
"Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungs-
gesellschaft der ELIN-Union AG, Ges.m.b.H.,
8160 Weiz, Kapruner-Generator-Straße 38"

INHALTSVERZEICHNIS

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes 1982, LGBl. Nr. 39/1982, in der Fassung LGBl.-Nr. 63/91, unterliegen alle Wohnbauträger der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, sofern sich das Land vertraglich

Seite

I. Prüfungsauftrag	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe der Bauvereinigung	3
III. Repräsentation und Werbung	6
IV. Personalaufwand und Kosten der Organe	7
V. Feststellungen zur Buchführung	11
VI. Skonti	12
VII. Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrückstellung	13
VIII. Betriebskostenabrechnung	14
IX. Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben	15
X. Versicherungen	15
XI. Wirtschaftliche Lage	16
XII. Schlußbemerkungen	18

Weiters ist nach § 3 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982 zu überprüfen, ob die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit eingehalten worden sind.

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes 1982, LBGl. Nr. 59/1982, in der Fassung LGBl.Nr. 63/91, unterliegen alle Wohnbauträger der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Aufgrund dieser Kontrollkompetenz hat der Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung des Rechnungswesens der

"Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der ELIN-Union AG, Ges.m.b.H."

für die Jahre 1990 bis 1992 durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter Hofrat Dr. Wolfgang KÖNIGSWIESER hat die Einzelprüfung OAR. Othmar ROTTENSCHLAGER durchgeführt.

Prüfungsmaßstäbe sind im Zusammenhang mit dem Rechnungswesen die Einhaltung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 und des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Weiters ist nach § 9 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982 zu überprüfen, ob die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit eingehalten worden sind.

Die vorliegende Prüfung erfolgt unbeschadet der Aufsichts- und Prüfungsrechte der Aufsichtsbehörde (Landesregierung) nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 bzw. dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989.

Die Bauvereinigung wurde 1950 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

*Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der ELIN-Union AG, Ges.m.b.H.,

und hat ihren Sitz in 8160 Weis, Kapruner-Generator-Straße 38.

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

Örtlicher Geschäftsbereich ist das gesamte Bundesgebiet.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 15.700.000,--.

Alleingesellschafterin ist die ELIN-Energieversorgungs-ges.m.b.H. (Abk. EVV).

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER BAUVEREINIGUNG

a) Geschäftsführer

1. Rechtliche Grundlagen

c) Generalversammlung

Die Bauvereinigung wurde 1950 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

a) Geschäftsführung

"Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der ELIN-Union AG, Ges.m.b.H.,

und hat ihren Sitz in 8160 Weiz, Kapruner-Generator-Straße 38.

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

Örtlicher Geschäftsbereich ist das gesamte Bundesgebiet.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt

S 15,700.000,--.

Alleingeschäftspartnerin ist die ELIN-Energieversorgungsges.m.b.H. (Abk. EEV).

2. Organe der Gesellschaft

VOR- UND NACHNAMES:	FUNKTION:
Kammerrat SCHARB	Vorsitzender seit 8.4.1992
Kammerrat Huber SCHNEIDER	Vorsitzender bis 8.4.1992
Dr. Christian HOFENEDER	Mitglied
Manfred PICHLMAYER	Mitglied

a) Geschäftsführung

Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Gesellschaft einen oder mehrere Geschäftsführer. Die Geschäftsführer haben die Geschäfte nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und der Geschäftsanweisung zu führen.

Die Geschäftsführung setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| Kammerrat Friedrich GRUBBAUER | Geschäftsführer |
| Dipl.Ing. Klaus MAYR | Geschäftsführer |

b) Aufsichtsrat

Gemäß Gesellschaftsvertrag besteht der Aufsichtsrat aus mindestens drei und höchstens sechs durch die Generalversammlung gewählten Mitglieder mit einer dreijährigen Amtsdauer. Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

III. REPRESENTATION UND WERBUNG

VOR- UND ZUNAME:

FUNKTION:

Mag.Dr. Roland SCHARB

Vorsitzender
seit 8.4.1992

Dir.Dipl.Ing. Walter SCHNEIDER

Vorsitzender
bis 8.4.1992

Dr. Christian HOFENEDER

Mitglied

Manfred PICHLMAYER

WERBUNG: Mitglied

1990 S. 17.969,92

S. 0,--

1991 S. 18.689,89

S. 4.510,--

1992 S. 13.283,89

S. 1.720,--

c) Generalversammlung

Die Generalversammlung soll laut Gesellschaftsvertrag mindestens einmal jährlich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattfinden. Die Generalversammlung ist beschlußfähig, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am 3.12.1990, 12.12.1991, 11.12.1992, 31.1.1994

abgehalten. Die Rechnungshof kann zu den Aufwendungen für die Repräsentation und Werbung festgestellt werden, daß die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit in hohem Maß eingehalten wurden.

III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG DER ORGANE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1990 bis 1992 für die Bereiche Repräsentation und Werbung Aufwendungen in folgender Höhe getätigt:

1990

REPRÄSENTATION:	WERBUNG:
1990 S 17.989,92 labgaben	S 80,--
1991 S 18.689,89	S 4.510,--
1992 S 13.283,89	S 1.720,--
Zuweisung Urlauberrückstellung	S 37.444,20
	S 1.114.233,37

Der Repräsentationsaufwand besteht aus Ausgaben für Arbeitssessen, wobei sowohl der Anlaß wie auch der Teilnehmerkreis auf den Belegen angeführt ist, und aus dem Kauf von Wein und Spirituosen anlässlich des Weihnachtsfestes.

Der Werbeaufwand bezieht sich ausschließlich auf Einschaltungen in Zeitungen.

Vom Landesrechnungshof kann zu den Aufwendungen betreffend Repräsentation und Werbung festgestellt werden, daß die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit in hohem Maß eingehalten wurden.

gesetzlicher Sozialaufwand	S 988.142,31
Zuweisung Pensionsrückstellung	S 220.312,85
Zuweisung Urlauberrückstellung	S 11.233,08
freiwilliger Sozialaufwand	S 50.337,47
	S 7.160,--
	S 1.277.185,71

IV. PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

1990

Gehälter	S	851.874,--
gesetzliche Sozialabgaben	S	183.443,26
Reisekosten	S	18.548,41
Zuweisung Abfertigungsrückstellung	S	22.923,50
Zuweisung Urlaubsrückstellung	S	37.444,20

1990

Bezüge Geschäftsführer S 1,114.233,37

Honorar Geschäftsführer =====

1991

Gehälter	S	920.379,05
gesetzliche Sozialabgaben	S	198.776,53
Reisekosten	S	15.544,72
Zuweisung Abfertigungsrückstellung	S	54.279,--
Zuweisung Urlaubsrückstellung	S	18.409,64
Zuweisung Pensionsrückstellung	S	13.988,95

Kosten der Veröffentlichung S 1,221.377,89

=====

1992

Gehälter	S	988.142,31
gesetzlicher Sozialaufwand	S	220.312,85
Zuweisung Pensionsrückstellung	S	11.233,08
Zuweisung Urlaubsrückstellung	S	50.337,47
freiwilliger Sozialaufwand	S	7.160,--

S 1,277.185,71

=====

Am 21.12.1992 waren bei der Bauvereinigung drei Angestellte (davon eine Teilzeitkraft) beschäftigt.

Honorargeschäftsführer S 135.732,19

Gemessen an der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Personalkosten angemessen sind.

Zuweisung Prämienrückstellung S 205.800,--

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

Kosten der Veröffentlichung S 2.072,29

S 1.236.927,49

1990

Bezüge Geschäftsführer S 689.618,--

Honorargeschäftsführer S 134.190,--

Gesetzliche Sozialabgaben S 117.872,41

Zuweisung Pensionsrückstellung S 105.181,--

Zuweisung Urlaubsrückstellung S 18.189,39

Zuweisung Prämienrückstellung S 205.800,--

Entschädigung Aufsichtsrat S 5.600,--

Fahrt- und Reisekosten: S 4.838,75

Geschäftsführer S 24.244,68

Kosten der Veröffentlichung S 10.706,98

S 1.311.402,46
=====

Die Bauvereinigung hat zwei Geschäftsführer und zwar die Herren

Kammerrat Friedrich GRUBBAUER und

Dipl.Ing. Klaus MAYR

wobei Herr Kammerrat Friedrich Grubbauer hauptberuflich bei der Bauvereinigung angestellt ist und Herr Dipl.Ing. Klaus Mayr nur nebenberuflich tätig ist.

1991

Bezüge Geschäftsführung	S	691.763,13
Honorar ⁶ Geschäftsführer	S	135.732,15
gesetzlicher Sozialaufwand	S	120.501,--
Zuweisung Pensionsrückstellung	S	27.182,--
Zuweisung Urlaubsrückstellung	S	16.705,66
Zuweisung Prämienrückstellung	S	205.800,--
Entschädigung Aufsichtsrat	S	6.300,--
Fahrt- und Reisekosten	S	30.871,26
Kosten der Veröffentlichung	S	<u>2.072,29</u>
	S	<u>1.236.927,49</u>
		=====

1992

Bezüge Geschäftsführung	S	1.023.568,14
gesetzlicher Sozialaufwand	S	136.597,80
Zuweisung Pensionsrückstellung	S	14.659,--
Zuweisung Urlaubsrückstellung	S	287,20
Entschädigung Aufsichtsrat	S	2.100,--
Kosten der Veröffentlichung	S	<u>4.858,75</u>
	S	<u>1.182.070,89</u>
		=====

Die Bauvereinigung hat zwei Geschäftsführer und zwar die Herren

**Kammerrat Friedrich GRUBBAUER und
Dipl.Ing. Klaus MAYR**

wobei Herr Kammerrat Friedrich Grubbauer hauptberuflich bei der Bauvereinigung angestellt ist und Herr Dipl.Ing. Klaus Mayr nur nebenberuflich tätig ist.

V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Außerdem hat die Bauvereinigung einen Prokuristen, und zwar Herrn Dr. Vinzenz PIPPICH, der für die Zweigniederlassung in Wien zuständig ist und nebenberuflich tätig ist. Wie beim Personalaufwand, kann auch für die Kosten der Organe festgestellt werden, daß der Aufwand der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung entspricht.

Die gesamte Buchhaltung und die Bilanzierung vorgenommen wird. Zur Abwicklung des Geschäftsbetriebes wurde 1990 eine EDV-Anlage P 400 Domizil angeschafft.

Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Arbeiten werden zum Teil in Weiz und zum Teil in Wien besorgt. In Weiz werden hauptsächlich die Verwaltungstätigkeit, entsprechende Geschäftsführertätigkeiten und Teile der technischen Betreuung der Bautätigkeit besorgt, während in Wien formelle Verwaltungstätigkeiten, die gesamte Buchhaltung und die Bilanzierung vorgenommen wird. Zur Abwicklung des Geschäftsbetriebes wurde 1990 eine EDV-Anlage P 400 Dornier angeschafft.

Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

VI. SKONTI HALTUNGSRÜCKLAGE, BAUERNEUERUNGSRÜCK-
STELLUNG

Gemäß den Bestimmungen des § 47 Abs. 3 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 sind Skonti kostenmindernd einzusetzen.

Dieses Vereinnahmungsverbot war schon durch die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen Förderungsrichtlinien gegeben. Dementsprechend hat sie die Bauvereinigung bei der Errichtung von Wohnungen kostenmindernd berücksichtigt.

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 Mit-eigentümer.

Die Bauvereinigung ist dieser Bestimmung nachgekommen und hat für alle ins Eigentum Übertragenen Objekte Spargbücher angelegt.

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 Abs.1 Ziffer 5 WOG 1979 (i.d. für den Prüfzeitraum geltenden Fassung) normiert, daß bei der Berechnung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsräume ein angemessener Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen geringeren Umfanges angerechnet werden darf. Dieser Betrag darf jährlich S 25,- pro m²-Nutzfläche nicht übersteigen.

Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31.12.1992

S 11.642.575,19.

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

VII. INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE, BAUERNEUERUNGSRÜCK- STELLUNG

Im von einer ordnungsgemäßen Betriebskostensrechnung

Die Instandhaltungsrücklage dient gemäß § 16 Abs. 2 WEG 1975 (i.d. für den Prüfzeitraum geltenden Fassung) der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Die Rücklage ist 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 hat für alle ins Eigentum übertragenen Objekte Sparbücher angelegt.

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 Abs.1 Ziffer 5 WGG 1979 (i.d. für den Prüfzeitraum geltenden Fassung) normiert, daß bei der Berechnung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ein angemessener Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen geringeren Umfanges angerechnet werden darf. Dieser Betrag darf jährlich S 25,--pro m²-Nutzfläche nicht übersteigen.

Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31.12.1992

S 11,642.575,19.

Eine 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 sollen z.B. die Betriebskosten möglichst detailliert und unter Angabe der Belege mitgeteilt werden.

Ferner ist die ziffernmäßige Ausweisung der Darlehens-tilgung, getrennt nach Kapital und Zinsen, und der zum Stichtag noch aushaftenden Restdarlehensschuld erforderlich.

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

Für den Bereich der Betriebskostenabrechnung kann 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.

Die geprüfte Bauvereinigung ist dieser Verpflichtung nachgekommen und hat diese Bankkonten für alle Bauvorhaben angelegt.

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

X. VERSICHERUNGEN

Gebarung	S 72.400,72
außerordentl. Gebarung	<u>S 3.525.168,84</u>
	<u>S 3.452.768,12</u>

Die Bauvereinigung holt Vergleichsanbote von mehreren Versicherungsanstalten ein und wird der kostengünstigste Abschluß getätigt.

ordentliche Gebarung	S 216.650,04
außerordentl. Gebarung	<u>S 8.610.928,86</u>
	<u>S 8.827.578,90</u>
1992 ordentliche Gebarung	S 1.457.234,14
außerordentl. Gebarung	<u>S 3.563.597,23</u>
	<u>S 5.020.831,37</u>

In der ordentlichen Gebarung sind die Erlöse aus den aktivierten Verwaltungskosten, die Mietentgelte und die Erträge aus der Betreuerstätigkeit - vermindert um den Personalaufwand, die Kosten der Organe, den Sachaufwand, die Kapitalkosten und um die Abschreibungen vom Anlagevermögen - erfasst.

XI. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1990 bis 1992 Gewinne in folgender Höhe ausgewiesen.

1990 S 3,452.766,12
1991 S 8,827.596,90
1992 S 5,022.831,37

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

1990	ordentliche Gebarung	S 72.400,72
	außerordentl. Gebarung	S 3,525.166,84
		<u>S 3,452.766,12</u>
		=====
1991	ordentliche Gebarung	S 216.668,04
	außerordentl. Gebarung	S 8,610.928,86
		S 8,827.596,90
		<u>S 8,827.596,90</u>
		=====
1992	ordentliche Gebarung	S 1,457.234,14
	außerordentl. Gebarung	S 3,565.597,23
		<u>S 5,022.831,37</u>
		=====

S 46.249.239,89.

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 um die Abschreibungen vom Anlagevermögen - erfaßt.

Die ordentliche Gebarung ist somit der Bereich, in dem eine Bauvereinigung überwiegend tätig ist.

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

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

Die wirtschaftliche Lage der Bauvereinigung ist gekennzeichnet durch eine vermehrte Bautätigkeit ab dem Jahre 1990. Der leichte Verlust in der ordentlichen Gebarung 1990 erklärt sich durch die hohen Anlaufkosten, vor allem bei der Großinstandsetzung.

Weiters ist die wirtschaftliche Situation vor allem dadurch gekennzeichnet, daß die Bauvereinigung Rücklagen in beträchtlicher Höhe angesammelt und durch entsprechende Veranlagungen eine solide finanzielle Basis geschaffen hat.

Die Rücklagen der Bauvereinigung, die sich aus einer gesetzlichen Rücklage und einer freien Rücklage zusammensetzen, betragen zum Stichtag 31.12.1992

S 46,249.239,89.

Zusammenfassend kann zur wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung festgestellt werden, daß zum Stichtag 31.12.1992 die Vermögens- und Kapitalanlage geordnet und gesichert und auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war.

Repräsentation und Werbung:

XII. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Geprüfte Bauvereinigung:

**"Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft
der Elin-Union-AG, Ges.m.b.H.,
Kapruner Generatorstraße 38, 8160 Weiz"**

Personalaufwand und Kosten der Prüfung:

Prüfungsauftrag:

Die Bauvereinigung beschäftigt zum Zeitpunkt der Prüfung eine Person (davon eine Teilzeitarbeiterin). Der Personalaufwand betrug im Jahre 1991 rd. 1,7 Mio. S. Zu Prüfung des Rechnungswesens der Bauvereinigung, insbesondere auf Einhaltung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 und des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 sowie die Prüfung der Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Prüfungszeitraum sind die Jahre 1990 bis 1992.

Allgemeines:

Die Rechtsverhältnisse der in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung bestehenden gemeinnützigen Bauvereinigung entsprechen den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Die Organe der Bauvereinigung sind im Prüfungszeitraum zu den gesetzlichen bzw. satzungsmäßig vorgesehenen Sitzungen zusammengetreten.

Repräsentation und Werbung:

Sowohl zu den Aufwendungen betreffend die Repräsentation und auch den Aufwendungen betreffend die Werbung kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit in hohem Maß eingehalten wurden.

Personalaufwand und Kosten der Organe:

Die Bauvereinigung beschäftigt zum Zeitpunkt der Prüfung drei Angestellte (davon eine Teilzeitkraft). Der Personalaufwand betrug im Jahre 1992 rd. 1,2 Mio.S. Zu den Kosten der Organe ist festzustellen, daß die Bauvereinigung zwei Geschäftsführer hat. Die Kosten der Organe betragen im Jahre 1992 rd. 1,1 Mio.S. Sowohl zu den Kosten des Personals wie auch zu den Kosten der Organe kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß der Aufwand der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung entspricht.

Buchführung:

Die Verbuchung der Geschäftsfälle erfolgt mittels EDV. Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer sorgfältigen Buchhaltung gesprochen werden.

Skonti:

Der gesetzlichen Verpflichtung, Skonti kostenmindernd einzusetzen, ist die Bauvereinigung nachgekommen.

Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrückstellung:

Bezüglich der Instandhaltungsrücklage wie auch der Bauerneuerungsrückstellung ist festzustellen, daß die entsprechenden, zum Prüfzeitraum geltenden gesetzlichen Bestimmungen eingehalten wurden.

Die Abrechnung der Betriebskosten ist ausreichend detailliert und belegt. Sie entspricht daher den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung.

Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben:

Der Verpflichtung, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen, kommt die Bauvereinigung nach.

Versicherungen:

Die Bauvereinigung holt Vergleichsanbote von mehreren Versicherungsanstalten ein und schließt das kostengünstigste Angebot ab.

Wirtschaftliche Lage:

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1990 bis 1992 Gewinne zwischen 3,4 Mio.S bis rd. 5 Mio.S ausgewiesen, wobei nur im Jahre 1990 in der ordentlichen Gebarung ein geringfügiger Verlust in Höhe von rd. S 72.000,-- entstanden ist.

Die Schlussabrechnung fand am 19.3.1994 statt.

Die wirtschaftliche Lage der Bauvereinigung ist gekennzeichnet durch eine vermehrte Bautätigkeit ab dem Jahre 1990. Der leichte Verlust in der ordentlichen Gebarung 1990 erklärt sich durch die hohen Anlaufkosten, vor allem bei der Großinstandsetzung. Darüber hinaus ist die wirtschaftliche Situation vor allem dadurch gekennzeichnet, daß die Bauvereinigung Rücklagen in beträchtlicher Höhe angesammelt hat und durch entsprechende Veranlagungen eine solide finanzielle Basis geschaffen hat.

Die Rücklagen der Bauvereinigung, die sich aus einer gesetzlichen Rücklage und einer freien Rücklage zusammensetzen, betragen zum Stichtag 31.12.1992 S 46,249.239,89.

Der Landesrechnungshof kann daher zur wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung feststellen, daß zum Stichtag 31.12.1992 die Vermögens- und Kapitallage der Bauvereinigung geordnet und gesichert und auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war.

Graz, am 17. April 1994

Der Landesrechnungshof feststellt:

(Hr. Einkauf)

Die Schlußbesprechung fand am 16.5.1994 mit folgenden Teilnehmern statt:

von der "Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der ELIN-Union AG, Ges.m.b.H.":

Kammerrat Friedrich GRUBBAUER, Geschäftsführer

von der Rechtsabteilung 14:

Hofrat Dr. Friedrich RAUHLATNER

vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter

Dr. Hans LEIKAUF

Dr. Wolfgang KÖNIGSWIESER

Othmar ROTTENSCHLAGER

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

Graz, am 17. Mai 1994

Der Landesrechnungshofdirektorstellvertreter:


(Dr. Leikauf)