

# STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

## LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 0 8 - 1994/4

# BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung  
des Rechnungswesens der  
ÖWGES, Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.,  
8010 Graz, Schillerplatz 4

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	Prüfungsauftrag .....	1
II.	Rechtliche Grundlagen und Organe der Gesellschaft .....	3
III.	Repräsentation und Werbung .....	7
IV.	Personalaufwand und Kosten der Organe .....	8
V.	Feststellungen zur Buchführung .....	14
VI.	Erträge aus Skonti .....	15
VII.	Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrück- stellung .....	16
VIII.	Betriebskostenabrechnung .....	18
IX.	Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben .....	19
X.	Versicherungen .....	19
XI.	Wirtschaftliche Lage .....	20
XII.	Schlußbemerkungen .....	23

## I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes 1982, LGB1. Nr. 59/82, i.d.F., LGB1. 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

**"ÖWGES, Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.",  
8010 Graz, Schillerplatz 4**

für die Jahre

**1988 bis 1992**

durchgeführt.

Mit 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 für das Rechnungswesen sind 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 Steierm. Wohnbauförderungsgesetz 1989.

## II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

### 1. Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde 1974 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

**"ÖWGES, Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.,"**

und hat ihren Sitz in 8010 Graz, Schillerplatz 4.

### 2. Stammkapital und Gesellschafter

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 2 Millionen.

<u>Gesellschafter</u>	<u>Stammeinlage</u>
Österr. Wohnbaugenossenschaft, reg.gemeinnützige Gen.m.b.H.	800.000,--
Raiffeisenzentralkasse Steiermark	500.000,--
Steierm. Sparkasse in Graz	200.000,--
Versicherungsanstalt der österr. Bundesländer, Versicherungs AG	200.000,--
Verband für Wohnbauförderung und Wohnbauforschung	100.000,--
Bischöfl. Siedlungswerk	100.000,--
Raiffeisenverband Steiermark	100.000,--

### 3. Organe der Gesellschaft

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

#### a) Geschäftsführer

Die Gesellschaft hatte fünf Geschäftsführer und zwar den hauptberuflich tätigen

Dir. Franz Rossmann

und die ehrenamtlich tätigen

Dipl.Vw.Dr. August Menzinger

GenDir. Dr. Rudolf Pieber

HR Dr. Ernst Rumpf (am 2.7.1992 verstorben)

Dir. Dr. Erich Ofner.

Für die Geschäftsführung besteht eine eigene Geschäfts-anweisung.

#### b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages aus zehn Mitgliedern mit einer dreijährigen Amtsdauer. Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname</u>	<u>Funktion</u>
HR Dr. Karl Weihs	Vorsitzender
Dr.Mag. Johann Wohleser	Vorsitzenderstv.
Dir.Ing. Roman Leitgeb	Mitglied
Christa Schatz	Mitglied
Dir. Alois Krenn	Mitglied
Dir.Dr. Werner Rauchenwald	Mitglied
Dir.Dr. Erwin Ramberger	Mitglied
Dr. Leo Mittelbach	Mitglied
Dir.Dr. Hans Vollmann	Mitglied

vom Betriesrat delegiert:

Helmut Grabner  
Maria Kracher  
Ing. Gottfried Fink  
Ing. Horst Wüntscher

Der Aufsichtsrat ist in den Jahren 1988 zu drei, 1989 zu drei, 1990 zu zwei, 1991 zu drei und 1992 zu drei Sitzungen zusammengetreten.

**c) Generalversammlung**

Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Generalversammlung mindestens einmal jährlich stattzufinden. Die Generalversammlungen in den letzten Jahren wurden am 21.6.1988, am 28.6.1989, am 26.6.1990, am 9.10.1991 und am 29.6.1992 abgehalten.

Den Vorsitz in der Generalversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates.

Die Generalversammlung ist beschlußfähig, wenn mindestens  $\frac{3}{4}$  des Stammkapitals anwesend bzw. vertreten ist.

### III. REPRÄSENTATION, WERBUNG

Die Ausgaben der Bauvereinigung für Repräsentation und Werbung betragen:

	<u>Repräsentation</u>	<u>Werbung</u>
1988	S 178.587,12	S 171.164,14
1989	S 272.546,42	S 225.259,98
1990	S 160.281,50	S 291.099,34
1991	S 209.558,85	S 132.077,80
1992	S 181.785,60	S 141.465,64

Zu den Repräsentationskosten ist festzustellen, daß der überwiegende Teil anlässlich von Wohnungsübergaben entstanden ist. Der restliche Aufwand setzt sich aus Bewirtungsspesen bei Bauverhandlungen, Endbeschauen u.dgl. zusammen.

Der Werbeaufwand besteht zum Großteil aus Kosten für die Einschaltungen in die "Grazer Zeitung" und Aufwendungen für Inserate anlässlich von Wohnungsübergaben. Der erhöhte Aufwand im Jahre 1990 erklärt sich durch Inseratskosten im Zusammenhang mit der Neueinstellung einer Bilanzbuchhalterin (S 85.264,--).

Insgesamt betrachtet kann vom Landesrechnungshof zu den Repräsentations- und Werbungskosten festgestellt werden, daß diese Aufwendungen im Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung nicht überhöht sind und die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit eingehalten wurden.

#### IV. PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren

##### **1988**

Bruttobezüge	S 18,988.249,44
Dienstgeberbeiträge	S 856.679,59
Sozialversicherung	S 3,029.496,66
Zuführung zur	
Abfertigungsrückstellung	S 828.396,84
Zuführung zur	
Pensionsrückstellung	S 643.423,--
Freiwilliger Sozialaufwand	S 338.581,86
	<u>S 24,684.827,39</u>
	=====

##### **1989**

Bruttobezüge	S 20,256.356,29
Dienstgeberbeiträge	S 920.612,65
Sozialversicherung	S 3,270.229,46
Zuführung zur	
Abfertigungsrückstellung	S 914.424,06
Zuführung zur	
Pensionsrückstellung	S 255.166,--
Freiwilliger Sozialaufwand	S 468.401,--
	<u>S 26,085.189,46</u>
	=====

**1990**

Bruttobezüge	S 23,324.379,08
Dienstgeberbeiträge	S 1,093.944,59
Sozialversicherung	S 3,595.542,67
Zuführung zur	
Abfertigungsrückstellung	S 1,173.471,08
Zuführung zur	
Pensionsrückstellung	S 245.113,--
Freiwilliger Sozialaufwand	S 502.998,23
	<u>S 29,935.448,65</u>
	=====

**1991**

Bruttobezüge	S 24,531.347,60
Dienstgeberbeiträge	S 1,158.587,--
Sozialversicherung	S 3,805.154,77
Zuführung zur	
Abfertigungsrückstellung	S 1,336.836,05
Zuführung zur	
Pensionsrückstellung	S 245.065,--
Freiwilliger Sozialaufwand	S 728.708,10
Schulungskosten	S 18.865,--
	<u>S 31,824.563,61</u>
	=====

**1992**

Bruttobezüge	S 33,583.611,17
Gesetzlicher Sozialaufwand	S 5,829.336,43
Zuführungen zur Abfertigung	
und Pensionsrückstellung	S 1,361.481,39
Gesetzlicher Sozialaufwand	S 581.058,99
	<u>S 41,355.487,98</u>
	=====

Mit 31.12.1992 waren 65 Angestellte beschäftigt.

Allgemein ist zum Personalaufwand festzustellen, daß die Einstufung der Angestellten weitestgehend dem jeweils gültigen Kollektivvertrag entspricht. Darüberhinaus werden diverse Zulagen wie Überstundenpauschale, Bauleiterzulage, Verwaltungszulage, Kinderzulage und Kilometerzulage gewährt.

Der freiwillige Sozialaufwand setzt sich überwiegend aus Zuwendungen zum Mittagstisch der Angestellten zusammen. Darüberhinaus besteht der freiwillige Sozialaufwand noch aus Aufwendungen für Geschenkpakete aus Anlaß des Weihnachtsfestes, aus Ausgaben für Berufskleidung sowie der Bezahlung von Unfallversicherungsprämien für einige Angestellte.

Zusammenfassend kann zum Personalaufwand festgestellt werden, daß dieser auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Leistungskraft der Bauvereinigung keinesfalls überhöht ist, sondern den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit in hohem Ausmaße entspricht.

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

**1988**

Bruttobezüge	S	1,911.220,--
Dienstgeberbeiträge	S	82.913,41
Sozialversicherung	S	74.667,60
Zuführung zur		
Abfertigungsrückstellung	S	27.526,--
Zuführung zur		
Pensionsrückstellung	S	74.886,--
Reiseaufwand	S	23.747,--
Aufsichtsratsentschädigungen	S	<u>65.545,--</u>
	S	<u>2,260.505,01</u>
		=====

**1989**

Bruttobezüge	S	1,758.300,--
Dienstgeberbeiträge	S	73.919,35
Sozialversicherung	S	77.014,20
Zuführung zur		
Abfertigungsrückstellung	S	77.066,--
Zuführung zur		
Pensionsrückstellung	S	184.827,--
Reiseaufwand	S	101.705,69
Aufsichtsratsentschädigungen	S	<u>73.800,--</u>
	S	<u>2,346.632,24</u>
		=====

**1990**

Bruttobezüge	S	1,995.751,--
Dienstgeberbeiträge	S	82.490,41
Sozialversicherung	S	77.587,20
Zuführung zur		
Abfertigungsrückstellung	S	337.756,--
Zuführung zur		
Pensionsrückstellung	S	272.562,--
Reiseaufwand	S	121.748,03
Freiwilliger Sozialaufwand	S	6.490,--
Aufsichtsratsentschädigungen	S	90.000,--
	S	<u>2,984.384,64</u>
		=====

**1991**

Bruttobezüge	S	2,251.906,--
Dienstgeberbeiträge	S	94.910,--
Sozialversicherung	S	80.520,--
Zuführung zur		
Abfertigungsrückstellung	S	112.912,--
Zuführung zur		
Pensionsrückstellung	S	255.158,--
Reiseaufwand	S	71.902,84
Freiwilliger Sozialaufwand	S	18.377,60
Aufsichtsratsentschädigungen	S	91.200,--
	S	<u>2,976.886,44</u>
		=====

**1992**

Aufsichtsratsentschädigungen	S	94.200,--
		=====

Im Jahr 1992 sind die Bruttobezüge der Geschäftsführung in Höhe von insgesamt S 3,778.733,-- in den Kosten des Personals enthalten.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten neben einem Sitzungsgeld pauschale Jahresentschädigungen und zwar für den Aufsichtsratsvorsitzenden S 12.000,-- und für die Mitglieder des Aufsichtsrates S 6.000,--. Ähnlich wie beim Personalaufwand ist zu den Kosten der Organe festzustellen, daß diese der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung entsprechen.

Zu den Bezügen des Geschäftsführers ist noch anzumerken, daß diese, da der Dienstvertrag vor dem 1. Jänner 1979 abgeschlossen wurde, nicht der Bestimmung des § 26 Abs. 2 WGG 1979 unterliegen (Entlohnung maximal Endbruttobezug der Dienstklasse IX für Bundesbeamte).

## **V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG**

Die Buchhaltung wird mit Hilfe einer EDV-Anlage IBM AS/400 durchgeführt.

Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

## **VI. ERTRÄGE AUS SKONTI**

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

Dieses Vereinnahmungsverbot war schon durch die mit 19.5.1984 in Kraft getretenen Förderungsrichtlinien gegeben. Dementsprechend hat sie die Bauvereinigung bei der Errichtung von Wohnungen kostenmindernd berücksichtigt.

## VII. INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE, BAUERNEUERUNGSRÜCKSTELLUNG

Die Instandhaltungsrücklage dient (in der für den Prüfzeitraum geltenden Fassung) gem. § 16 Abs. 2 WEG 1975 der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen zu verwahren und fruchtbringend anzulegen. Sie darf nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- und 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 insofern nachgekommen, als für alle ins Eigentum übertragenen Objekte ein gemeinsames Konto lautend auf "Instandhaltungsrücklage für diverse Wohnungseigentumsgemeinschaften" angelegt wurde.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes ist die Hinterlegung eines einzigsten Sparbuchs für alle Wohnungseigentumsgemeinschaften eine sehr großzügige Auslegung der gesonderten Verwahrung des gebundenen Vermögens der jeweiligen Miteigentümer. Die bisherigen Erfahrungen des Landesrechnungshofs zeigen, daß es jeder anderen Bauvereinigung ohne weiteres möglich ist, für jede einzelne Wohnungseigentumsgemeinschaft ein eigenes Sparbuch anzulegen.

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 Abs. 1 Zif. 5 WGG 1979 (in der für den Prüfzeitraum geltenden Fassung) normiert, daß bei der Berechnung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ein angemessener Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmenden nützlichen Verbesserungen geringeren Umfanges angerechnet werden darf. Dieser Betrag darf jährlich S 25,-- pro Quadratmeter Nutzfläche nicht übersteigen. Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31. Dezember 1992

**S 3,338.260,94.**

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 erforderlichen 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 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 die Bauvereinigung den gesetzlichen Bestimmungen in hervorragender Weise nachgekommen ist (siehe Beilage 1 und 2).

## **IX. GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN**

Für gemeinnützige Bauvereinigungen besteht seit 1.9.1981 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.

## **X. VERSICHERUNGEN**

Mit der Abwicklung der Versicherungsangelegenheit ist ein Maklerbüro beauftragt.

Durchgeführte Prämienvergleiche, meistens auf Anregung von Wohnungseigentumsgemeinschaften, haben ergeben, daß in jedem Fall der kostengünstigste Abschluß getätigt wurde.

**XI. WIRTSCHAFTLICHE LAGE**

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1988 bis 1992 Gewinne in folgender Höhe ausgewiesen:

1988	S 46,903.647,76
1989	S 45,423.955,09
1990	S 48,966.507,79
1991	S 49,259.949,51
1992	S 46,530.550,98

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

<b>1988</b>	ordentliche Gebarung	S 24,208.399,87
	außerordentliche Gebarung	S 38,152.722,--
		S 62,361.121,87
	- vorbilanzl.Rücklagezuweisung	S 15,457.474,11
		S 46,903.647,76
		=====
<b>1989</b>	ordentliche Gebarung	S 28,730.541,37
	außerordentliche Gebarung	S 21,753.289,09
		S 50,483.830,46
	- vorbilanzl.Rücklagezuweisung	S 5,059.875,37
		S 45,423.955,09
		=====
<b>1990</b>	ordentliche Gebarung	S 32,070.260,32
	außerordentliche Gebarung	S 28,575.743,12
		S 60,646.003,44
	- vorbilanzl.Rücklagezuweisung	S 11,679.495,65
		S 48,966.507,79
		=====

1991	ordentliche Gebarung	S	90,302.128,70
	außerordentliche Gebarung	S	49,537.935,52
		S	139.840.064,22
	- vorbilanzl.Rücklagezuweisung	S	90,580.114,71
		S	49,259.949,51
		=====	
1992	ordentliche Gebarung	S	11,034.647,93
	außerordentliche Gebarung	S	60,991.215,91
		S	72,025.863,84
	- vorbilanzl.Rücklagezuweisung	S	15,495.312,86
		S	56,530.550,98
		=====	

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

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

Die Bauvereinigung erzielt, wie aus der Aufstellung ersichtlich, erhebliche Gewinne in beiden Gebarungsbe-  
reichen.

Eine Liquiditätsanalyse zum 31.12.1992 (flüssige Mittel + kurzfristige Forderungen x 100 dividiert durch kurzfristige Verbindlichkeiten) ergibt einen Wert von 540 %.

Zusammenfassend kann daher zur wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung festgehalten werden, daß die Ertragslage überaus zufriedenstellend ist, die Vermögens- und Kapitalanlage geordnet und gesichert ist, und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben war.

## **XII. SCHLUSSBEMERKUNGEN**

### **Geprüfte Bauvereinigung:**

"ÖWGES, Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.",  
8010 Graz, Schillerplatz 4

### **Prüfungsauftrag:**

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 1988 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:

Bei den Aufwendungen betreffend die Repräsentation und 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 beschäftigte am 31.12.1992 65 Angestellte. Der Personalaufwand betrug im Jahre 1992 rund 41,3 Mill. Schilling.

Zu den Kosten der Organe ist festzustellen, daß die Bauvereinigung 5 Geschäftsführer hat, wobei nur Direktor Franz Rossmann hauptberuflich tätig ist und alle übrigen ihr Amt ehrenamtlich ausüben.

Zu den Kosten des Personals und 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 und Betriebskosten:

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

Zur Instandhaltungsrücklage ist anzumerken, daß nach Meinung des Landesrechnungshofes die Hinterlegung eines einzigen Sparbuches für alle Wohnungseigentumsgemeinschaften eine sehr großzügige Auslegung der gesonderten Verwahrung des gebundenen Vermögens der jeweiligen Mit-eigentümer darstellt. Die bisherigen Erfahrungen des Landesrechnungshofes haben gezeigt, daß es jeder anderen Bauvereinigung ohne weiteres möglich ist, für jede einzelne Wohnungseigentumsgemeinschaft ein eigenes Sparbuch anzulegen.

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

**Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben:**

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

**Versicherungen:**

Mit der Abwicklung der Versicherungsangelegenheit ist ein Maklerbüro beauftragt. Durchgeführte Prämienvergleiche, meistens auf Anregung von Wohnungseigentumsgemeinschaften, haben ergeben, daß in jedem Fall der kostengünstigste Abschluß getätigt wurde.

**Wirtschaftliche Lage:**

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1988 bis 1992 Gewinne zwischen 45,4 Mill. Schilling bis 49,2 Mill. Schilling ausgewiesen. Wobei sowohl in der ordentlichen wie auch in der außerordentlichen Gebarung Gewinne erzielt wurden.

Die Rücklagen der Bauvereinigung betragen zum 31.12.1992 S 848,833.306,85.

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.

Die Schlußbesprechung fand am 23.11.1994 mit folgenden Teilnehmern statt:

**von der ÖWGes, Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.:**

Dir. Franz ROSSMANN  
Dipl.Vw.Dr. August MENZINGER  
HR Dr. Karl WEIHS

**von der Rechtsabteilung 14:**

Dr. Dietlinde FORSTER

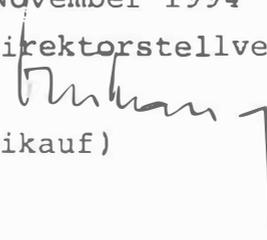
**vom Landesrechnungshof:**

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter  
Dr. Hans LEIKAUF  
Dipl.Ing. Horst SPARER  
Othmar ROTTENSCHLAGER

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

Graz, am 23. November 1994

Der Landesrechnungshofdirektorstellvertreter:

  
(Dr. Leikauf)