

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Gerhard Uhlmann

GZ: WG 39853/2016/0001

BerichterstellerIn:

Graz, 21.6.2016

GESCHÄFTSBERICHT 2015 WOHNEN GRAZ

Gemäß § 9 (3) des Organisationsstatutes des Eigenbetriebes Wohnen Graz ist der Geschäftsbericht 2015 von Wohnen Graz dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Dementsprechend hat Wohnen Graz den im Anhang befindlichen Bericht verfasst.

Die Geschäftsführung von WOHNEN GRAZ stellt daher gem. des zit. Organisationsstatutes den

Antrag

der Gemeinderat möge den Geschäftsbericht 2015 des Eigenbetriebes Wohnen Graz genehmigen.

Der Geschäftsführer:

Die Stadtsenatsreferentin:

Mag. Gerhard Uhlmann
(e.signiert)

Elke Kahr
(e.signiert)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des Verwaltungsausschusses

am

Die Schriftführerin:

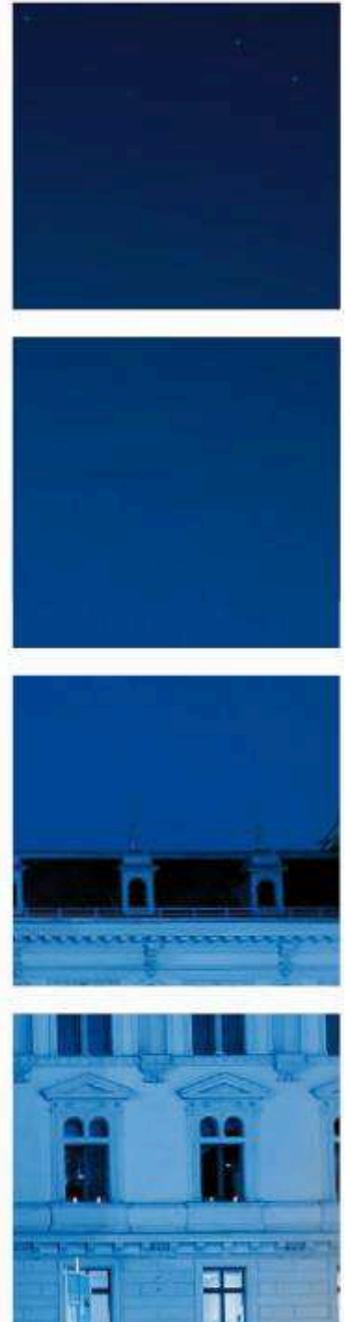
Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen		<input type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/>	bei Anwesenheit von GemeinderätInnen		
<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am		Der/die Schriftführerin:	

Beilage: Geschäftsbericht 2015 WOHNEN GRAZ

und weiters als Anlage noch angefügt der am 14.4.2016 im Gemeinderat beschlossene Jahresabschluss 2015 des Eigenbetriebes WOHNEN GRAZ

	Signiert von	Uhlmann Gerhard
	Zertifikat	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-06-21T10:59:05+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



GESCHÄFTSBERICHT 2015

Wohnen Graz
Schillerplatz 4 | 8011 Graz

Tel.: +43 316 872-5400
Fax: +43 316 872-5409
wohnungswesen@stadt.graz.at

www.graz.at

Inhaltsverzeichnis

1. Wirtschaftsbericht	2
1.1. Erläuterung zu Geschäfts- und Rahmenbedingungen.....	2
1.2. Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten	3
1.3. Leistungsentwicklung	7
1.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren	7
1.3.1.1. Kapitalstruktur, Vermögens- und Finanzlage	7
1.3.1.2. Ertragslage	9
1.3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	10
1.3.2.1. Kennzahlen Wohnungsmanagement (WOMA)	10
1.3.2.2. Kennzahlen Gebäudemanagement (GEMA).....	11
1.3.2.3. Kennzahlen Baumanagement (BAUMA).....	11
1.4. Forschung und Entwicklung	11
2. Risikomanagement.....	12
3. Voraussichtliche Entwicklung des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“	13
4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres (Nachtragsbericht). 15	

1. Wirtschaftsbericht

Der Wirtschaftsbericht beinhaltet Erläuterungen zu den Geschäfts- und Rahmenbedingungen, Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten des Wirtschaftsjahres 2015 sowie zur Leistungsentwicklung und zu den Forschungstätigkeiten des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ im vergangenen Geschäftsjahr.

1.1. Erläuterung zu Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ ist gemäß § 85 des Statutes der Landeshauptstadt Graz ein wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Graz. Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ sowie das von diesem verwaltete Vermögen bildet, als ein nicht gewinnorientierter Betrieb mit marktbestimmter Tätigkeit im Wohnbereich, ein Sondervermögen der Stadt Graz ohne eigene Rechtspersönlichkeit.

Das Unternehmen ist nach kaufmännischen Grundsätzen unter Beachtung der Gebote der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und einer zeitgemäßen KundInnen- und MitarbeiterInnenorientierung zu führen.

Der Aufgabenbereich des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ umfasst die Zuweisung von städtischen Wohnungen und Genossenschaftswohnungen in Übertragungswohnbauten, die Verwaltung, Instandhaltung und Sanierung der stadt eigenen Wohnhäuser und der darin befindlichen Geschäftsobjekte sowie die Vorbereitung und Koordinierung von städtischen Wohnbaumaßnahmen.

Die Führung und Leitung des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ obliegt:

1. dem Gemeinderat
2. dem Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“
3. der Bürgermeisterin/dem Bürgermeister
4. dem Stadtsenat
5. der Stadtsenatsreferentin/dem Stadtsenatsreferenten und
6. der Geschäftsführung

Gemäß § 14 des Organisationstatutes des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ wurde der vorliegende Jahresabschluss nach den Vorschriften des UGB unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ war das Jahr 2015 das erste Geschäftsjahr in Eigenverantwortung.

1.2. Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten

Mit 1.1.2015 wurden die nicht-hoheitlichen Agenden des Amtes für Wohnungsangelegenheiten in den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ ausgegliedert, was zahlreiche neue Herausforderungen mit sich brachte.

Zum einen kam es durch Gründung des Eigenbetriebes zur Umstellung der Kameralistik auf die doppelte Buchführung. Hierzu wurde das Projekt „Rechnungswesen“ ins Leben gerufen – sämtliche Buchhaltungstätigkeiten mit dem Schwerpunkt Immobilienverwaltung bis hin zur Erstellung des Jahresabschlusses wurden extern an die „BFP Steuerberatungs GmbH“ in Kooperation mit der „Schauersberg Immobilien GmbH“ vergeben. Zu den größten Herausforderungen hierbei gehörten einerseits die Umstellung der Auftrags- und Zahlungsabwicklung und der Budgetverwaltung von SAP auf das ITS-Softwarepaket, in welchem die laufende Buchhaltung des Eigenbetriebes erfasst wird sowie andererseits die Schaffung einer funktionierenden Schnittstelle zwischen ITS und der verwendeten Buchhaltungssoftware der Steuerberatungsgesellschaft (BMD). Darüber hinaus mussten zu Beginn des Jahres sämtliche für das Rechnungswesen relevante Daten aus dem SAP in das Softwaresystem ITS importiert werden.

Zum anderen wurde die Zusammenführung der verschiedenen Programmsysteme der einzelnen Bereiche des Amtes für Wohnungsangelegenheiten in die ITS-Software des Eigenbetriebes vorgenommen, wodurch das bereichsübergreifende Arbeiten erleichtert und die Schnittstellenproblematiken reduziert werden konnten. Dafür wurden Zusatzmodule für die Vergabe des Wohnungsmanagements sowie für die Abwicklung der Mietzinszahlungen entwickelt und in das ITS integriert.

Um all diese Umstellungen überhaupt erst möglich zu machen, wurden sämtliche bestehende aber auch neue Workflows überarbeitet oder neu aufgesetzt.

Erwähnt werden muss hierbei, dass all diese im Zusammenhang mit der Gründung des Eigenbetriebes einhergehenden Umstellungsarbeiten vom Personal neben dem laufenden Tagesgeschäft bewältigt werden musste und dies zu keiner Zeit vernachlässigt wurde.

Im Rahmen der Grundstücksbevorratung wurden im Jahr 2015 die Grundstücke *Fiziastraße 13*, *Peter-Rosegger-Straße/Faunastraße* sowie das Grundstück *Peter-Tuner-Gasse/Lastenstraße (Mühlriegel)* angekauft. Darüber hinaus kam es beim Ankauf der *Max-Mell-Allee 4-6*, der *Payer-Weyprecht-Straße 9* sowie beim Grundstück *Auf der Tändelwiese 2* zu Haus-Graz-internen Grundstückstransaktionen.

Im Folgenden wird auf den Geschäftsverlauf 2015 sowie die durchgeführten und geplanten Projekte der einzelnen Fachbereiche des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ – Wohnungsmanagement, Gebäudemanagement sowie Baumanagement – eingegangen.

Wohnungsmanagement (WOMA)

Die Stadt Graz verfügt über das Einweisungsrecht für rund 11.000 Wohnungen im Eigentum der Stadt Graz bzw. Wohnungen in Übertragungsbauten, im weiteren Gemeindewohnungen genannt.

Die Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen sowie die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten stellen die Grundlage für sämtliche Tätigkeiten in diesem Bereich dar.

Die Kernaufgaben beinhalten die Erfassung und Bewertung der Ansuchen um eine Gemeindewohnung, die Erfassung und Prüfung für die Gewährung eines rückzahlbaren Kautionsbeitrages sowie sämtliche Maßnahmen, die für die Zuweisung aller rückgestellten (beendete Mietverhältnisse) bzw. neu errichteten Gemeindewohnungen erforderlich sind.

Neue Fachanwendung und Richtlinienänderung

Im Interesse der Gemeindewohnungssuchenden sowie im Sinne einer Erhöhung der sozialen Treffsicherheit bei der Zuweisung von Gemeindewohnungen wurde von Univ. Prof. Dr. Gasser-Steiner und Mitarbeit des Fachbereiches eine Evaluierung der im Kern seit Ende der 80er-Jahre bestehenden Richtlinien erarbeitet. Die am 13.11.2014 vom Gemeinderat beschlossenen „neuen Richtlinien“ traten mit 1.3.2015 in Kraft. Die größte Herausforderung dieses Projektes stellte der unmittelbar vorangegangene Umstieg auf die neu programmierte Fachanwendung sowie die umfangreiche Datenprüfung sämtlicher bestehender Vormerkungen und Wohnungsdaten dar.

Optimierung der Sprechtage

Im Zuge der Optimierung des „Parteienverkehrs“ wurde ein neuer großzügiger Wartebereich mit genügend Sitzgelegenheiten, Ticketautomat, Wasserspender und Kinderecke im Tiefparterre geschaffen. Somit konnten die Bedingungen für die vorsprechenden WohnungswerberInnen und auch MitarbeiterInnen enorm verbessert werden. Es hat sich gezeigt, dass persönliche Beratungen aufgrund der sozialstrukturellen Veränderungen immer wichtiger werden.

Gebäudemanagement (GEMA)

Die Aufgaben des Gebäudemanagements umfassen die Verwaltung und die Instandhaltung der rund 4.250 stadteigenen Gemeindewohnungen, der 119 Geschäftslokale sowie der über 600 sonstigen Bestandseinheiten, welche sich in den 41 Wohnungseigentumsanlagen und den 381 städtischen Wohnhäusern befinden. Die Tätigkeiten des Gebäudemanagement gliedern sich in die folgenden Bereiche:

- Der Abschluss bzw. die Auflösung von Mietverträgen sowie die Durchführung der Mietzinsverrechnung und Legung der Betriebskosten-, Hauptmietzins- und Reparaturrücklagenabrechnungen für die verwalteten Liegenschaften.

- Das Mahnwesen samt der Eintreibung von Mietzinsrückständen und die Vorbereitung von gerichtlichen Kündigungsverfahren.
- Die Vorbereitung und die Abwicklung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an den Liegenschaften – beginnend mit der Angebotseinholung bis hin zur Kontrolle und Abrechnung von Reparaturarbeiten und Brauchbarmachungen (Wohnungssanierungen).
- Die Betreuung der Liegenschaften und damit verbunden die regelmäßige Besichtigung der Liegenschaften, um deren Zustand zu ermitteln sowie zur Kontrolle der Reinigungsarbeiten.
- Die Einberufung und die Abhaltung von Mieter- und Eigentümerversammlungen samt der Mitwirkung an der Beschlussfassung.
- Das Beschwerdemanagement – hier steht das Vermitteln und Lösen von Konflikten bei MieterInnen- und EigentümerInnenproblemen im Mittelpunkt.
- Sämtliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit den HausbesorgerInnen und den anderen Hilfskräften (außer Lohnverrechnung).
- Die Ausarbeitung und die Ausstellung von privatrechtlichen Bewilligungen sowie von rechtlichen und technischen Stellungnahmen.
- Die Verwaltung von delogierten Fahrnissen im angemieteten Möbeldepot in der Martinhofstraße.

Im Gebäudemanagement wurden im Wirtschaftsjahr 2015 folgenden Projekte verwirklicht:

Optimierung von Brauchbarmachungen

Um die Verkürzung der Leerstellungszeiten der Wohnungen und die Senkung der damit in Verbindung stehenden Kosten zu gewährleisten, wurden im Geschäftsjahr 2015 die Abläufe der Brauchbarmachungen neu definiert. Darüber hinaus wurde vermehrt zu Generalunternehmer-Ausschreibungen übergegangen, da die Anzahl von umfangreicheren Wohnungssanierungen stark angestiegen ist.

BFI – Projekt PISA (Projekt für Integration, Schulung und Arbeit)

Das „Projekt PISA“ ist ein Sozialprojekt in Zusammenarbeit mit dem Arbeitsmarktservice (AMS) mit dem Ziel Langzeitarbeitslose auf den beruflichen Wiedereinstieg vorzubereiten. Hierbei werden von „Wohnen Graz“ Verschönerungsarbeiten (wie z.B. Maler- oder Bodenlegerarbeiten), welche im Rahmen der Brauchbarmachungen von Gemeindewohnungen anfallen, gezielt an das Berufsförderungsinstitut (BFI) vergeben.

Heizungsumstellung auf Fernwärme in Gemeindewohnungen

Seit 2010 werden vermehrt Heizungsumstellungen von Heizsystemen mit festen oder flüssigen Brennstoffen auf mit Fernwärme versorgte Zentralheizungen durchgeführt. So wurden auch im Geschäftsjahr 2015 zahlreiche, für die GemeindemieterInnen kostenlos, Fernwärmeeinbauten vorgenommen. Ziel der Fernwärmeförderung ist die Senkung von Feinstaub in der Stadt Graz einerseits sowie die Verbesserung der Wohnqualität in den Gemeindewohnungen andererseits.

Baumanagement (BAUMA)

Die Tätigkeit des Baumanagement gliedert sich in die folgenden Bereiche:

- Die Beurteilung von vorhandenen Grundstücken der Stadt Graz und der GBG bzw. von geplanten Ankäufen in Bezug auf die Eignung für den Bau von Gemeindewohnungen.
- Die Ausschreibung der Vergabe von Baurechten an gemeinnützige und nicht gemeinnützige Wohnbauträger, die Einholung aller erforderlichen Gutachten, die Beauftragung von Planungsentwürfen, Vorstudien etc. und die Begleitung der Baurechtsobjekte von der Planung bis hin zur Übergabe der Wohnungen.
- Die Abwicklung von nicht geförderten Eigenprojekten des Eigenbetriebes von der Finanzierung und Planung bis hin zur Übergabe der Wohnungen.
- Die Abwicklung von umfassenden Sanierungen, welche die Auswahl der geeigneten Objekte, die Vergabe der Planungsarbeiten, sämtliche erforderlichen Schritte zur Erlangung der Förderungen der A 15 des Landes Steiermark, Besprechungen mit der Grazer Altstadt-Sachverständigen-Kommission (ASVK) und sofern erforderlich mit dem Bundesdenkmalamt, Verhandlungen mit den MieterInnen zur Erlangung der Zustimmung zur Sanierung, Überwachung der Ausschreibung sämtlicher Gewerke, begleitende Teilnahme an allen wichtigen Besprechungsterminen bei der Planung und Ausführung der Arbeiten, beinhalten.
- Die Abwicklung von thermischen Sanierungen der Miet- und Eigentumsobjekte mit allen erforderlichen Planungs- und Bauüberwachungstätigkeiten, Ausschreibung und Abrechnung aller Bauleistungen, Kalkulation, der MieterInneninformation, falls erforderlich Beantragung eines Schlichtungsverfahrens zur Erhöhung der Mietzinse gem. § 18 Mietrechtsgesetz (MRG), der Fördereinreichung und Veranlassung der Darlehensaufnahme.

Im Rahmen der „Wohnbauoffensive 2010“ befanden sich im Jahr 2015 noch zwei Neubauprojekte im Bau:

- *Hummelkaserne/Maria Pachleitnerstraße 22-28:*
Durch die Baurechtsnehmerin Neue Heimat wurden 93 Wohnungen errichtet, welche im August 2016 fertiggestellt werden.
- *Albert-Schweitzer-Gasse 14:*
Es wurde ein Baurechtsvertrag mit der GWS abgeschlossen. Die Fertigstellung der 20 Wohnungen ist für Oktober 2016 vorgesehen.

Darüber hinaus befanden sich drei Wohnbauprojekte (*Sternäckerweg*, *Auf der Tändelwiese* und die *Max-Mell-Allee*) der neuen „Wohnbauoffensive 2015“ bereits in Planung, durch welche weitere 111 Wohneinheiten entstehen sollen. Der Baubeginn dieser Projekte ist für Herbst 2016 geplant.

Im Bereich der umfassenden Sanierungen wurden ehemalige Büroräumlichkeiten am *Kaiser-Franz-Josef-Kai 38, 38a* in fünf Wohnungen sowie ein ehemaliges Büro im 1. Obergeschoss der *Schmiedgasse 19* in zwei Wohneinheiten umgebaut. Außerdem befanden sich zahlreiche Sanierungsprojekte in Planung bzw. Vorbereitung, welche im Jahr 2016 umgesetzt werden sollen.

Thermische Sanierungen wurden bei den Objekten in der *Fröhlichgasse 78-82*, *Fröhlichgasse 84-86*, *Neuholdaugassee 77-81* sowie *Wachtelgasse 2-8* vorgenommen, wobei in der *Fröhlichgasse*

zusätzlich Lift e angebaut wurden. Insgesamt waren von diesen umfassend energetischen Sanierungen 154 Wohnungen betroffen.

Des Weiteren wurden vom Baumanagement im Wirtschaftsjahr 2015 zahlreiche Fenstererneuerungen sowie Fassadensanierungen durchgeführt.

1.3. Leistungsentwicklung

Die Leistungsentwicklung des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ wird sowohl durch finanzielle als auch nichtfinanzielle Leistungsindikatoren gemessen.

1.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ werden in die Bereiche der Kapitalstruktur, Vermögens- und Finanzlage sowie der Ertragslage unterteilt.

1.3.1.1. Kapitalstruktur, Vermögens- und Finanzlage

Erläuterung der Vermögens- und Kapitalstruktur

Da der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ mit 01.01.2015 gegründet wurde beziehen sich die hier angeführten Vergleichszahlen des Jahres 2014 auf die Werte der Eröffnungsbilanz per 01.01.2015.

Die Leistungsverrechnungen und sonstigen Verrechnungen mit der Stadt Graz, welche nicht auf dem Gesellschaftsverhältnis beruhen, werden in den Forderungen bzw. in den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Graz ausgewiesen. Nur tatsächlich auf dem Gesellschaftsverhältnis beruhende Zahlungen (echte Eigenkapitalentnahmen oder Eigenkapitalzuführungen) werden im Eigenkapital dargestellt.

Die Bilanzsumme in Höhe von TEUR 157.789 ergab eine Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 4.401.

Das Anlagevermögen hat sich von TEUR 145.671 auf TEUR 149.645 erhöht. Hierin sind Zugänge im Bereich des Grund und Bodens durch Grundstücksankäufe in Höhe von TEUR 2.564 sowie im Bereich der Gebäude durch Sanierungen, Fernwärmeeinbauten sowie Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen in Höhe von etwa TEUR 4.544 enthalten. Die Differenz ergibt sich aufgrund der jährlichen Abschreibungen im Bereich des Anlagevermögens. Noch nicht fertiggestellte Bauvorhaben werden eigens als Anlagen in Bau ausgewiesen. Diese belaufen sich per 31.12.2015 auf TEUR 806 und haben sich im Vergleich zu 2014 um TEUR 858 verringert, da Projekte aus Vorperioden fertiggestellt und somit aktiviert wurden. Im sonstigen Anlagevermögen sind Zugänge von TEUR 128 zu verzeichnen. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden ausnahmslos im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2015 Investitionen in Höhe von TEUR 6.403 getätigt.

Im Umlaufvermögen kam es zu einer Verringerung von TEUR 6.156 auf TEUR 6.070. Diese Veränderung stammt einerseits aus einer Erhöhung der Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 965 bzw. der Grundstücksvorräte in Höhe von TEUR 32 und andererseits aus der Verringerung

der sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 1.025 und der Forderungen gegenüber der Stadt Graz in Höhe von TEUR 60.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten haben sich von TEUR 1.561 auf TEUR 2.074 erhöht. Grund dafür ist die Erhöhung des Positivsaldos der Instandhaltungsrücklage, welche als Vorauszahlungen für künftig notwendige Erhaltungsarbeiten an die Wohnungseigentumsgemeinschaften geleistet werden müssen.

Aufgrund des Jahresfehlbetrages in Höhe von TEUR 299 hat sich das Eigenkapital auf TEUR 86.974 verringert.

Die Investitionszuschüsse haben sich von TEUR 57 auf TEUR 112 erhöht. Diese enthalten die nicht rückzahlbaren Annuitätzuschüsse des Land Steiermark, welche entsprechend der Abschreibung der Investition aufgelöst werden.

Bei der Bemessung der Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in ausreichendem Maß berücksichtigt. Diese haben sich von TEUR 331 auf TEUR 640 erhöht, da bereits erbrachte Leistungen, welche zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung noch nicht abgerechnet waren, rückgestellt wurden.

Der Betrag der gesamten Verbindlichkeiten hat sich von TEUR 65.727 auf TEUR 70.063 erhöht. Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen kam es zu einer Verringerung in Höhe von TEUR 180. Darüber hinaus sanken die sonstigen Verbindlichkeiten um TEUR 584, was zum Großteil durch einen verringerten Negativsaldo der Instandhaltungsrücklage zu erklären ist. Dem gegenüber stehen andererseits eine Erhöhung von TEUR 139 im Bereich der Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Graz. Diese bestehen aus den Darlehensverbindlichkeiten sowie den Verrechnungskonten mit der Stadt Graz. Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 4.960 stammt aus dem Cash-Pooling mit der Stadt Graz, durch welches Sanierungsprojekte vor- bzw. Grundstücksankäufe finanziert werden.

Zu erwähnen ist, dass die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Stadt Graz per 31.12.2015 einerseits Darlehen in Höhe von TEUR 2.192 beinhalten, welche dem Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ zur Gänze ersetzt werden, sowie andererseits nicht zuordenbare AOG-Darlehen in Höhe von TEUR 4.281 enthalten sind.

Erläuterung der Finanz- und Vermögenslage

Der Cashflow aus dem ordentlichen Ergebnis (Jahresergebnis zuzüglich Abschreibungen) beträgt TEUR 2.184.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und somit aus dem operativen Bereich beläuft sich auf TEUR 4.175.

Aus der Investitionstätigkeit des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ hat sich ein Cashflow von TEUR - 6.403 ergeben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt für das Jahr 2015 TEUR -3.194.

Kennzahlen zur Finanz- und Vermögenslage

Die Nettoverschuldung (Net Debt) ergibt sich als Saldo des verzinslichen Fremdkapitals und der flüssigen Mittel und liegt bei TEUR 58.576 (2014: TEUR 56.289). Das verzinsliche Fremdkapital setzt sich aus den folgenden Positionen zusammen:

- Verbindlichkeiten Darlehen Stadt Graz
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Verbindlichkeiten der anteiligen Kredite der Wohnungseigentumsgemeinschaften

Das Nettoumlaufvermögen (Working Capital) ergibt sich aus der Differenz des kurzfristigen Umlaufvermögen und des kurzfristigen Fremdkapitals und beträgt TEUR -11.306 (2014: TEUR -4.242).

Die Eigenmittelquote gemäß § 23 Unternehmensreorganisationsgesetz (URG), welche sich aus dem Verhältnis Eigenkapital zu Gesamtkapital abzüglich Investitionszuschüsse berechnet, beträgt 55,16 % (2014: 56,92%).

Die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG ergibt sich aus dem Verhältnis der Effektivverschuldung (Fremdkapital abzüglich liquider Mittel) zum Mittelüberschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zuzüglich Abschreibungen). Diese zeigt an, wie viele Jahre der Betrieb bei der derzeitigen Ertragslage benötigen würde, um das gesamte Fremdkapital zurückzuzahlen und beträgt für das Geschäftsjahr 2015 31,6 Jahre.

Die Anlagenintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu Gesamtkapital) ergibt 94,84% (2014: 94,97%).

Der Anlagendeckungsgrad I (Verhältnis Eigenkapital zu Anlagevermögen) liegt bei 58,12% (2014: 59,91%). Wird zusätzlich auch das langfristige Fremdkapital miteinbezogen, ergibt sich der Anlagendeckungsgrad II (Verhältnis Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital zu Anlagevermögen), welcher im Jahr 2015 bei 93,78 % (2014: 98,47%) liegt. Berücksichtigt man hierbei, dass mittels Cash-Pool langfristige Investitionen finanziert werden und wird dieser daher im Rahmen des langfristigen Fremdkapitals einbezogen ergibt sich für 2015 ein Deckungsgrad von 96,60%.

1.3.1.2. Ertragslage

Erläuterung der Ertragslage

Aufgrund der Neugründung des Eigenbetriebes und der damit einhergehenden Umstellung von der Kameralistik auf die doppelte Buchführung gibt es keine aussagekräftigen Vergleichszahlen aus dem Vorjahr. Deshalb wird an dieser Stelle auf eine Erläuterung der Ertragslage bzw. deren Entwicklung verzichtet und auf die Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

Kennzahlen zur Ertragslage

Die Erträge in Höhe von TEUR 18.080 gliedern sich in Umsatzerlöse von TEUR 17.461 (im Wesentlichen Mieterlöse) sowie sonstige betriebliche Erträge von TEUR 619. In den Umsatzerlösen sind Leistungsentgelte der Stadt Graz für die Eigennutzungen in Höhe von TEUR 96 enthalten.

Das EBITDA (*Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization* – Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen), welches sich aus den Erträgen abzüglich des Sach- und Personalaufwandes ergibt, beträgt TEUR 2.366.

Nach Abzug der Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.483 ergibt sich das EBIT (*Earnings before interests, taxes* – Ergebnis vor Zinsen und Steuern) = Betriebsergebnis, welches TEUR -117 beträgt. Demgegenüber steht ein Finanzergebnis in Höhe von TEUR -182.

Da der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ aufgrund der überwiegend vermögensverwaltenden Tätigkeit keinen Betrieb gewerblicher Art begründet und somit nicht körperschaftsteuerpflichtig ist, entspricht das EGT (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) in Höhe von TEUR -299 dem Jahresfehlbetrag. Dieser mindert das Eigenkapital des Eigenbetriebes.

1.3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die nichtfinanziellen Leistungsindikatoren stellen für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ die zentralen Kenngrößen der Performancemessung dar. Diese werden nach den Bereichen des Eigenbetriebes - Wohnungsmanagement, Gebäudemanagement sowie Baumanagement - gegliedert.

Aufgrund der Neugründung des Eigenbetriebes und der damit einhergehenden Systemumstellung ist es nicht möglich, für die sämtlichen nachfolgenden Kenngrößen Vergleichswerte aus dem Vorjahr zu liefern.

1.3.2.1. Kennzahlen Wohnungsmanagement (WOMA)

Im Geschäftsjahr 2015 wurden 1.709 Gemeindewohnungsansuchen eingebracht, wobei zum 31.12.2015 2.012 (Vorjahr: 2.300) positive Vormerkungen vorlagen. Das Wohnungsmanagement hat insgesamt 659 (Vorjahr: 882) Wohnungen zugewiesen, hierbei haben 282 Zuweisungen stadteigene Wohnungen betroffen und 377 Zuweisungen sind auf Wohnungen in Übertragungswohnbauten entfallen. Dadurch konnten insgesamt 1.641 Personen wohnversorgt werden. Somit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2015 eine durchschnittliche Anzahl von Personen pro Wohneinheit von 2,49.

Darüber hinaus wurden 279 (Vorjahr: 359) Wohnungswechsel beantragt. Hiervon konnten 176 Ansuchen positiv bewertet werden, wovon wiederum 107 (Vorjahr: 130) Wohnungswechsel auch tatsächlich umgesetzt werden konnten.

Die durchschnittliche Dauer der Wohnungsvergabe, gemessen ab Freimeldung der Wohnung durch das Gebäudemanagement bis hin zur Zuweisung, hat 17,58 Tage betragen.

Die Stadt Graz hat für insgesamt 6.594 Genossenschaftswohnungen in Übertragungsbauten das Einweisungsrecht. Die Leerstellungskosten im Übertragungswohnbau, welche anfallen sofern innerhalb von drei Monaten nach Freimeldung einer Genossenschaftswohnung keine Zuweisung erfolgt ist, haben 2015 € 13.103,84 betragen.

Die Wohnungskontrollstelle hat im Jahr 2015 insgesamt 653 Erhebungen durchgeführt, wodurch 23 Wohnungen freigeworden sind. 1,2 % dieser Wohnungskontrollen haben Gemeindewohnungen, 98,7 % Übertragungsbauten sowie 0,1 % Privatadressen im Grazer Umland betroffen.

1.3.2.2. Kennzahlen Gebäudemanagement (GEMA)

Von den insgesamt 4.255 städtischen Gemeindewohnungen wurden im Jahr 2015 vom technischen Gebäudemanagement bei 305 (Vorjahr: 310) Wohnungen Brauchbarmachungen durchgeführt. Im Zuge dieser ist es bei 60 Wohnungen zu einer Kategorieanhebung (Mieterhöhung) gekommen. Die durchschnittlichen Kosten einer Brauchbarmachung lagen im Geschäftsjahr 2015 bei € 7.363 (exkl. Fernwärmeeinbau). Im Schnitt dauerte eine Brauchbarmachung 130 Tage, gemessen ab Ende des Mietverhältnisses bis zur Freimeldung der Wohnung durch das Gebäudemanagement für die Neuvermietung. Die damit in Verbindung stehenden Leerstehungskosten der gemeindeeigenen Wohnungen beliefen sich im Jahr 2015 auf € 281.513,47 (2014: € 285.048,03).

Darüber hinaus wurden 86 Fernwärmeeinbauten in Wohnungen vorgenommen, wodurch die Anzahl der an Fernwärme angeschlossenen Wohnungen auf 2.741 gestiegen ist.

Insgesamt entsprechen 87,82% der Wohnungen den Standards der Kategorie A bzw. B.

Die durchschnittlichen Betriebskosten pro Quadratmeter betragen im Jahr 2015 € 2,27.

Das Gebäudemanagement hat 229 (Vorjahr: 166) Kündigungsverfahren eingeleitet, wovon 139 Kündigungen rechtskräftig wurden. Des Weiteren wurden 49 (Vorjahr: 36) Delogierungen durchgeführt.

1.3.2.3. Kennzahlen Baumanagement (BAUMA)

Das Baumanagement hat 2015 insgesamt 154 (Vorjahr: 52) Wohnungen thermisch saniert. Die durchschnittlichen Kosten hierfür haben 416,01 €/m² (Vorjahr: 788,87 €/m²) betragen. Die zusätzlichen Kosten bei einem Liftanbau haben sich im Schnitt auf 153,35 €/m² belaufen. Die Kosten für eine thermische Sanierung unterliegen aufgrund der unterschiedlichen vorhandenen Bausubstanz der Gebäude sowie aufgrund von zusätzlichen Dach- oder Kanalsanierungsarbeiten starken Schwankungen.

Außerdem wurden sieben (Vorjahr: 44) Wohnungen umfassend saniert, wobei die Kosten hierfür im Schnitt bei 1.406,89 €/m² (Vorjahr: 1.349,22 €/m²) gelegen sind.

Im Jahr 2015 wurden im Bereich des Neubaus weder städtische Wohnungen noch Wohnungen im Übertragungswohnbau (Vorjahr: 108) fertiggestellt.

1.4. Forschung und Entwicklung

Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ hat im vergangenen Geschäftsjahr zwei größere Forschungsstudien vergeben. Die erste Studie beschäftigte sich mit der Entwicklung von neuen Finanzierungsmodellen für die Schaffung von eigenen Gemeindemietwohnungen. Die zweite Forschungsstudie sollte die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den gemeindeeigenen Grundstücken der Grünangersiedlung aufzeigen. Mit der Fertigstellung und der Präsentation dieser Studien wird 2016 gerechnet.

2. Risikomanagement

Ziel des Risikomanagements des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ ist es, Risiken frühzeitig zu erkennen, diese zu beurteilen und geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Gefahren einzuleiten.

Die Vorgaben des internen Kontrollsystems (IKS) wurden bei der Formulierung der einzelnen Workflows berücksichtigt.

Um vor Missbrauch hinsichtlich der finanziellen Gebarung zu schützen, ist durchgehend das Vier- bzw. bei Überschreitung gewisser Wertgrenzen das Sechs-Augen-Prinzip implementiert worden. Zur Sicherstellung dieses Prinzips wurde im Jahr 2015 ein Freigabemodul im verwendeten Softwarepaket ITS entwickelt und eingeführt.

Darüber hinaus wurde ein eigenes Modul für die Überwachung und Kontrolle des Jahresbudgets und des Investitionsprogrammes in die ITS-Software integriert. Dadurch ist die Einhaltung der Budgetvorgaben gewährleistet.

Ein wesentlicher Bestandteil des finanziellen Risikomanagements stellt das Versicherungswesen dar. Mit der Betreuung aller Versicherungsangelegenheiten von „Wohnen Graz“ wurde der Versicherungsmakler „Fuchs & Partner GmbH“ beauftragt. Zu dessen Aufgaben gehören die Abwicklung der Schadensfälle für die verwalteten Objekte, die Prüfung der bestehenden Verträge auf eine etwaige Über- oder Unterdeckung sowie die jährliche Berichterstattung über die entstandenen Schäden.

Das laufende Liquiditätsrisiko des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ wird durch das Cash-Pooling im Hause Graz minimiert.

Die mit der IT verbundenen Agenden sind an die ITG Informationstechnik Graz GmbH, ein Shared Service Unternehmen der Stadt Graz, ausgegliedert.

3. Voraussichtliche Entwicklung des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“

Um den beiden Hauptzielen des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“, nämlich der flächendeckenden Versorgung der anspruchsberechtigten Grazer Bevölkerung mit leistbaren Wohnungen einerseits und der Verbesserung der Wohnqualität andererseits, näher zu kommen, sind folgende Maßnahmen geplant.

Geplante Projekte im Bereich des Neubaus bzw. der Grundstücksbevorratung:

Nach Abwicklung der erforderlichen Behördenverfahren wird im Frühjahr 2016 der Baubeginn für das Neubauprojekt auf dem stadt eigenen Grundstück in Liebenau am *Sternäckerweg* erfolgen. Hier werden durch die Baurechtsnehmerin ÖWG 59 weitere geförderte Mietwohnungen errichtet, für welche „Wohnen Graz“ das Einweisungsrecht erhält.

Für die im Geschäftsjahr 2015 angekauften Grundstücke *Auf der Tändelwiese 2* bzw. *Max-Mell-Allee 4-6* wurde bereits ein Baurechtsvertrag mit der GWS bzw. mit der Siedlungsgenossenschaft Ennstal abgeschlossen. Der Baubeginn für die 14 bzw. 38 geförderten Mietwohnungen mit Einweisungsrecht der Stadt Graz ist für Herbst 2016 vorgesehen.

Darüber hinaus werden auf dem neu zugekauften Grundstück und den bereits bestehenden stadt eigenen Grundstücken in der *Peter-Rosegger-Straße/Faunastraße* weitere 38 gemeindeeigene nicht geförderte Wohneinheiten durch den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ errichtet. Der Beginn des Bauvorhabens ist für Herbst 2016 bzw. Frühling 2017 geplant.

Die beiden Gebäude auf dem ebenfalls zugekauften Grundstück in der *Payer-Weyprecht-Straße 9* werden mit Beginn Herbst 2016 umfassend saniert. Dadurch entstehen vier weitere gemeindeeigene geförderte Mietwohnungen.

Das Budget für die Grundstücksbevorratung konnte 2015 noch nicht zur Gänze ausgeschöpft werden, da nicht ausreichend geeignete Flächen angeboten wurden, weswegen für 2016 weitere Grundstücksankäufe geplant sind.

Geplante Projekte im Bereich der umfassenden bzw. thermischen Sanierungen:

Im Jahr 2015 wurde die umfassende Sanierung mit einem eingeschossigen Dachgeschossausbau und dem Einbau eines Personenaufzuges in der *Mandellstraße 40* vorbereitet. Der Baubeginn dieses Projektes erfolgte im Februar 2016. Diese umfassende Sanierung schafft zusätzlich zu den acht bereits bestehenden Wohneinheiten drei weitere stadt eigene geförderte Mietwohnungen.

In der *Eggenbergerstraße 18* sollen durch eine umfassende Sanierung inklusive Dachgeschossausbau zu den zwölf Bestandswohnungen zwei zusätzliche geförderte Mietwohnungen errichtet werden, wobei diese Arbeiten voraussichtlich im Herbst 2016 beginnen werden.

Wohnen Graz

Darüber hinaus ist geplant, dass im Geschäftsjahr 2016 im Objekt in der *Schillerstraße 17* mit sieben Bestandswohnungen sieben neue Wohnungen, vier weitere Wohnungen in der *Schmiedgasse 16* sowie eine Wohnung in der *Wachtelgasse 14* durch die umfassende Sanierung geschaffen werden.

Im Bereich der Triester-Siedlung ist eine ein- bzw. zweigeschossige Aufstockung der Häuser *Hermann Löns Gasse 4-20*, *Hermann Löns Gasse 24-40*, *Triester Straße 73 und 73a* sowie *Auf der Tändelwiese 22 und 24* geplant, welche zwischen 82 und 100 neue städteigene Mietwohnungen schaffen soll, wobei mit Baubeginn nicht vor 2018 zu rechnen ist.

Thermische Sanierungen sind in der *Faunastraße 35-41*, der *Faunastraße 43-51*, der *Wachtelgasse 10, 14, 18* sowie beim Objekt *Bahnhofgürtel 65* geplant. Zusätzlich sollen bei den thermischen Sanierungen der Objekte *Eggenberger Gürtel 10* und *Ghegagasse 27-33* Lifte angebaut werden. Der Baubeginn dieser Sanierungen ist im ersten Halbjahr 2016 vorgesehen, wobei insgesamt 197 Bestandswohnungen betroffen sein werden.

4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres (Nachtragsbericht)

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht ereignet.

Graz, 21. Juni 2016

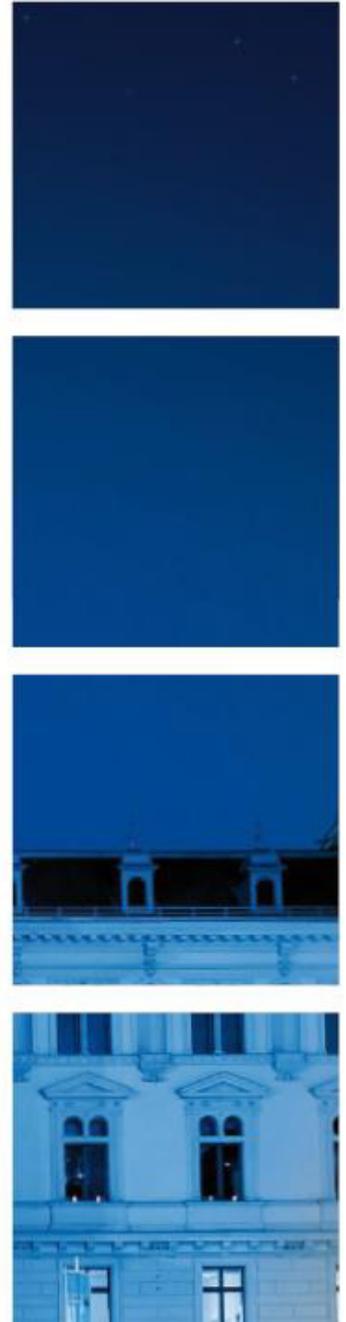
Für die Stadt Graz

Für den Eigenbetrieb Wohnen Graz

Der Geschäftsführer

Mag. Gerhard Uhlmann
(elektronisch signiert)

	Signiert von	Uhlmann Gerhard
	Zertifikat	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-06-21T10:58:49+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES 2015 (beschlossen in der Gemeinderatssitzung am 14.4.2016)

Wohnen Graz

Schillerplatz 4 | 8011 Graz

Tel.: +43 316 872-5400

Fax: +43 316 872-5409

wohnungswesen@stadt.graz.at

www.graz.at

Bericht über die
Prüfung des
Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2015

Eigenbetrieb Wohnen Graz

Steirische Prüfungs- und BeratungsGmbH
8010 Graz, Leonhardstraße 109

www.steirische-wt.at

Inhaltsverzeichnis

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	1 - 2
Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses	3
Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	4
Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht	4
Erteilte Auskünfte	4
Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 UGB (Ausübung der Redepflicht)	4
Bestätigungsvermerk	5 - 8

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015	I
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe	II

Eigenbetrieb Wohnen Graz

An die Geschäftsführung
Eigenbetrieb Wohnen Graz
Graz

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 des

Eigenbetriebes "Wohnen Graz",
Graz,
(im Folgenden auch kurz "Eigenbetrieb" genannt)

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser Prüfung den folgenden **Bericht**:

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

Auf Basis eines Auswahlverfahrens wurden wir zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2015 gewählt. Der Eigenbetrieb, vertreten durch die Geschäftsführung, schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag**, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 gemäß dem Organisationsstatut für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" und den §§ 269 ff UGB zu prüfen.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine **freiwillige Abschlussprüfung**.

Diese **Prüfung** erstreckte sich darauf, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses die Vorschriften des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 und des Organisationsstatuts für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" und dem darin festgelegten Referenzmodells - doppelte Buchführung und Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) - beachtet wurden.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden **gesetzlichen Vorschriften** und die **berufsüblichen Grundsätze** ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Die Prüfung erfolgt nach ISA 800, dieser gilt für Prüfungen von Abschlüssen - in diesem Fall eingeschränkt auf den Jahresabschluss -, die in Übereinstimmung mit einem Regelwerk für einen speziellen Zweck aufgestellt werden. Wir weisen darauf hin, dass die Abschlussprüfung mit hinreichender Sicherheit die Richtigkeit des Abschlusses gewährleisten soll. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem Rechnungslegungs- und internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche Fehldarstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den

Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen von Dezember 2015 bis Februar 2016 überwiegend in unserer Kanzlei durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichts materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Frau **Dr. Doris Maier**, Wirtschaftsprüferin, **verantwortlich**.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit dem Eigenbetrieb abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder herausgegebenen "Allgemeinen **Auftragsbedingungen** für Abschlussprüfungen" einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen dem Eigenbetrieb und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber dem Eigenbetrieb und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung. Unsere Verantwortlichkeit und Haftung bei der Prüfung ist analog zu §275 Abs 2 UGB (Haftungsregelung bei der Abschlussprüfung einer kleinen oder mittelgroßen Gesellschaft) gegenüber der Gesellschaft und auch gegenüber Dritten mit insgesamt EUR 2 Mio. begrenzt.

Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

Eigenbetrieb Wohnen Graz

Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses enthalten. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben der Geschäftsführung im Anhang des Jahresabschlusses.

Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der Vorschriften des Organisationsstatuts für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" §14, der gesetzlichen Vorschriften des UGBs und der Grundsätze ordnungsmäßiger **Buchführung** fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir bei der Prüfung des Jahresabschlusses ausschließlich substantielle Prüfungshandlungen durchgeführt. Die Prüfung von internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses wurde nicht durchgeführt.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des **Jahresabschlusses** verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

Erteilte Auskünfte

Die Geschäftsführung erteilte uns die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen. In der Vollständigkeitserklärung bestätigte uns die Geschäftsführung insbesondere die Vollständigkeit der übertragenen Immobilien und der übertragenen Bankkredite.

Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 UGB (Ausübung der Redepflicht)

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand des Eigenbetriebs gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der Geschäftsführung oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Organisationsstatut erkennen lassen.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss des

**Eigenbetriebes "Wohnen Graz",
Graz,**

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2015 bis zum 31. Dezember 2015 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2015, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang und wurde von der Geschäftsführung des Eigenbetriebes "Wohnen Graz" auf Grundlage des Organisationsstatuts für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" und den Vorschriften des UGBs aufgestellt.

Unsere Verantwortlichkeit und Haftung bei der Prüfung ist analog zu § 275 Abs 2 UGB (Haftungsregelungen bei der Abschlussprüfung einer kleinen oder mittelgroßen Gesellschaft) gegenüber dem Eigenbetrieb und auch gegenüber Dritten mit insgesamt 2 Millionen Euro begrenzt.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung

Die Geschäftsführung des Eigenbetriebes ist für die Buchführung sowie für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung eines Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit dem Organisationsstatut für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" und den Vorschriften des UGBs verantwortlich. Die Erstellung soll ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermitteln. Diese Verantwortung beinhaltet die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der freiwilligen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung und unter Beachtung des ISA 800 - "Besondere Überlegungen bei Prüfungen von Abschlüssen, die aufgestellt sind in Übereinstimmung mit einem Regelwerk für einen besonderen Zweck" - durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es aufgrund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Eigenbetriebes abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise durch substantielle Prüfungshandlungen erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den Vorschriften des Organisationsstatuts für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" sowie den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2015 sowie der Ertragslage des Eigenbetriebes für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2015 bis zum 31. Dezember 2015 in Übereinstimmung mit dem Organisationsstatut für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" und den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Rechnungslegungsgrundlage und Beschränkung der Weitergabe

Ohne den Bestätigungsvermerk einzuschränken, machen wir auf die Angaben im Anhang aufmerksam, in der die Rechnungslegungsgrundlagen beschrieben sind. Besonders hervorheben möchten wir hier

- die Bewertung der dem Eigenbetrieb zugeordneten Immobilien zu Verkehrswerten,
- die wirtschaftliche Übernahme von Verpflichtungen aus Bankkrediten, die mit den Immobilien in Zusammenhang stehen und
- das Cash Pooling mit der Stadt Graz.

Der Jahresabschluss wurde aufgestellt um den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" als wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Graz darzustellen. Der Eigenbetrieb "Wohnen Graz" sowie das von diesem verwaltete Vermögen bildet als ein gemeinnütziger, nicht gewinnorientierter Betrieb mit marktbestimmter Tätigkeit im Wohnbereich ein Sondervermögen der Stadt Graz ohne eigene Rechtspersönlichkeit.

Der Eigenbetrieb wird nach den Vorschriften des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 und des Organisationsstatutes für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" geführt. In diesem Organisationsstatut ist im "III. Abschnitt Wirtschaftsüherung" die kaufmännische doppelte Buchführung, die Erstellung des Jahresabschlusses des Eigenbetriebes nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und den einschlägigen Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches festgelegt.

Folglich ist der Jahresabschluss möglicherweise für einen anderen Zweck nicht geeignet. Unser Bestätigungsvermerk ist ausschließlich für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" und die Organe laut Organisationsstatut - Gemeinderat, Verwaltungsausschuss, Bürgermeister, Stadtsenat, Stadtsenatsreferent und Geschäftsführung - bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden oder von Dritten verwendet werden.

Graz, am 26. Februar 2016



Steirische Prüfungs- und BeratungsgmbH

Dr. Doris Maier

beeidete Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

ANLAGEN

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva	31.12.2015 EUR	1.1.2015 TEUR	Passiva	31.12.2015 EUR	1.1.2015 TEUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			Kapital zu Beginn des Geschäftsjahres	87.272.744,32	87.273
1. Software	0,14	0	Jahresverlust	-298.625,90	0
II. Sachanlagen				86.974.118,42	87.273
1. Grundstücke und Bauten	148.667.725,58	144.009	B. Investitionszuschüsse	111.547,17	57
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	171.800,75	67	C. Rückstellungen	640.335,44	331
3. Anlagen in Bau	805.868,55	1.596	1. sonstige Rückstellungen		
	149.645.394,88	145.671	D. Verbindlichkeiten		
	149.645.395,02	145.671	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.959.626,06	0
B. Umlaufvermögen			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.084.097,98	1.264
I. Vorräte			3. Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Graz	55.994.981,63	55.856
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	11.200,00	11	4. sonstige Verbindlichkeiten	8.024.094,46	8.608
2. Grundstücke	31.971,68	0	davon aus Steuern	1.586,11	0
	43.171,68	11		70.062.800,13	65.727
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	153.511,94	151	Summe Passiva	157.788.801,16	153.388
2. Forderungen gegenüber Stadt Graz	1.196.030,05	1.256			
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.929.052,96	3.954			
	4.278.604,95	5.362			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.747.956,52	783			
	6.069.733,15	6.156			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.073.672,99	1.561			
Summe Aktiva	157.788.801,16	153.388			



 STADT GRAZ
 Wohnen Graz
 Geschäftsführung
 Sankt-Johann-Platz 4 | 8010 Graz

26.2.16

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr 2015

	2015 EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse		17.461.077,04
2. sonstige betriebliche Erträge		
a. übrige		618.599,63
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a. Betriebskosten		-6.463.334,08
4. Personalaufwand		
a. Gehälter	-2.087.313,14	
b. Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen	-41.870,52	
c. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	<u>-341.816,33</u>	
		-2.470.999,99
5. Abschreibungen		
a. auf Sachanlagen	-2.484.838,55	
b. Auflösung Investitionszuschüsse	<u>1.741,83</u>	
		-2.483.096,72
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a. übrige		<u>-6.779.019,61</u>
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)		-116.773,73
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		127.222,74
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-309.072,38</u>
10. Zwischensumme aus Z 8 bis 9 (Finanzergebnis)		-181.849,64
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-298.623,37
12. Steuern vom Einkommen		<u>-2,53</u>
13. Jahresfehlbetrag		<u>-298.625,90</u>

26.2.16


STADT
GRAZ
Wohnen Graz
Geschäftsführung
Stadtplatz 4 | 8010 Graz

**Anhang
für das Geschäftsjahr 2015
Eigenbetrieb Wohnen Graz, Graz**

I. Anwendung der Vorschriften des Organisationsstatutes für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" und der unternehmensrechtlichen Vorschriften

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2015 ist nach den Vorschriften des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, des Organisationsstatutes für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" § 14, den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und nach den Vorschriften des UGB aufgestellt worden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Soweit es zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich ist, wurden im Anhang zusätzliche Angaben gemacht.

Rechtliche Stellung des Eigenbetriebes "Wohnen Graz":

Der Eigenbetrieb "Wohnen Graz" ist gemäß § 85 des Statutes ein wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Graz. Der Eigenbetrieb "Wohnen Graz" sowie das von diesem verwaltete Vermögen stellt Sondervermögen der Stadt Graz ohne eigene Rechtspersönlichkeit dar.

Der Eigenbetrieb ist nach kaufmännischen Grundsätzen unter Beachtung der Gebote der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und einer zeitgemäßen KundInnen- und MitarbeiterInnenorientierung zu führen.

Der Eigenbetrieb wird nach den Vorschriften des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 und seinem Organisationsstatut geführt.

Das Organisationsstatut für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" ist mit 1.1.2015 in Kraft getreten.

Wesentlich ist weiter ein nicht öffentlicher Stadtsenatsbericht vom 18.6.2015, in welchem die Tragung der Personalkosten für die Dauer der Zuordnung der betroffenen Bediensteten an den Eigenbetrieb festgelegt wurden.

Die Vorschriften des UGB werden freiwillig angewandt, da das Unternehmen Teil der öffentlichen Verwaltung der Stadt Graz ist. Systembedingte, vom Unternehmensrecht abweichende Darstellungen werden entsprechend im Anhang erläutert.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung wurde vom Going Concern Prinzip ausgegangen.

Bei der Erstellung der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 wurde das grundsätzlich im UGB geregelte Anschaffungswertprinzip bei der Immobilienbewertung im Sachanlagevermögen nicht angewandt, vielmehr erfolgte die Bewertung zu Verkehrswerten.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden.

Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im laufenden Geschäftsjahr oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Die Vorjahresangaben im Anhang beziehen sich auf die Eröffnungsbilanz per 1.1.2015.

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit gegen Entgelt erworben, zu Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Dabei wird folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

Immaterielles Anlagevermögen	Nutzungsdauer in Jahren
EDV-Software	3

Grund und Boden sowie Gebäude: Der Aufgabenbereich des Eigenbetriebes "Wohnen Graz" umfasst laut Organisationsstatut die Zuweisung von städtischen Wohnungen und Genossenschaftswohnungen in Übertragungsbauten, die Verwaltung, Instandhaltung und Sanierung der städteigenen Wohnhäuser und der darin befindlichen Geschäftsobjekte sowie die Vorbereitung und Koordinierung von städtischen Wohnbaumaßnahmen. Dem Statut liegt keine Auflistung der zugewiesenen Wohnungen bei.

Da der Eigenbetrieb nur ein eigener Rechnungskreis und keine eigene Rechtspersönlichkeit ist, bleibt die Stadt auch grundbücherliche Eigentümerin aller Immobilien. Es liegt kein Gemeinderatsbeschluss über die Zuordnung der Immobilien per 1.1.2015 in den Rechnungskreis des Eigenbetriebes vor. Der Nachweis der Zuordnung der Immobilien per 1.1.2015 zum Eigenbetrieb erfolgte daher durch die Beilage 1 zum Anhang der Eröffnungsbilanz. Alle weiteren Zu- und Abgänge im Liegenschaftsvermögen des Eigenbetriebes sind im Anlageverzeichnis erfasst.

Für die Bewertung der dem Eigenbetrieb "Wohnen Graz" zugeordneten Liegenschaften in der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015, wurden Gutachten von gerichtlich beeedeten Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung, zu Verkehrswerten erstellt. Die Gutachter haben je Grundstück individuelle Aufteilungen der Verkehrswerte in Grund und Gebäude vorgenommen. Im Rahmen der Ertragswertermittlung kamen Zinssätze von 2,5 % - 4,0 % zur Anwendung.

Abweichend von den durch die Gutachter vorgenommenen Aufteilungen der Verkehrswerte in Grund und Gebäude, erfolgte die Aufteilung in der Eröffnungsbilanz in der Regel im Verhältnis 20 % zu 80 %, auf Grund und Boden sowie Gebäude. In jenen Fällen, in denen dieser Aufteilungsschlüssel nicht sachgerecht erschien, wurde in der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 eine individuelle Aufteilung vorgenommen.

Baumaßnahmen die nach der Gutachtenserstellung fertiggestellt wurden, wurden in der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 zusätzlich zu dem Gutachtenswert mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Andere Sachanlagen, ausgenommen die Liegenschaften, die wie oben beschrieben zu Verkehrswerten bilanziert werden, sind in der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet worden.

Im vorliegenden Jahresabschluss werden die Sachanlagen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Für die einzelnen Anlagengruppen wurde folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

Sachanlagevermögen	Nutzungsdauer in Jahren
Gebäude	50
Einbauten in Wohnungen	10
Technische Anlagen und Maschinen	5 - 10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 10

Umlaufvermögen

Vorräte wurden zu Anschaffungskosten am Bilanzstichtag bewertet und als Festwerte gerundet in der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

Forderungen an Altmietler, mit denen kein aufrechtes Mietverhältnis mehr besteht, wurden zu 100 % wertberichtigt. Forderungen an Mieter mit denen ein aufrechtes Miethverhältnis besteht, wurden zu 70 % wertberichtigt. Die Bewertung erfolgte laut Auskunft der Geschäftsführung auf Grund bestehender Erfahrungswerte.

Zur administrativen Vereinfachung des Cashmanagements besteht ein Cash Pooling mit der Stadt Graz. Die Zinsen werden quartalsweise abgerechnet. Als Zinssatzbasis wird der EONIA herangezogen.

Aktive Rechnungsabgrenzung

In der aktiven Rechnungsabgrenzung sind geleistete Vorauszahlungen für künftig anfallende Instandhaltungen und Reparaturen im WEG-Objekt bilanziert, die im Rahmen von Rücklagenabrechnungen künftig zur Verrechnung gelangen.

Für jede Immobilie im Miteigentum der Stadt Graz wird eine eigene Reparaturrücklage gebildet (Einzelbewertung).

Bei dem Stand der Instandhaltungsrücklage (positiv sowie negativ Saldo) per 31.12.2015 handelt es sich zum Bilanzerstellungszeitpunkt um einen vorläufigen Wert. Der endgültige Stand wird im Zuge der Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2015, welche gem. MRG bis 30.06. des Folgejahres zu erfolgen hat, ermittelt.

Eigenkapital

Das Eigenkapital per 31.12.2015 beträgt EUR 86.974.118,42. Es ermittelt sich aus dem Saldo der übernommenen Vermögensgegenstände und aktiven Rechnungsabgrenzungen abzüglich der Investitionszuschüsse, Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

Entwicklung des Stiftungskapitals:

Eigenkapital zum 1.1.2015	EUR	87.272.744,32
Jahresverlust 2015	EUR	-298.625,90
Eigenkapital zum 31.12.2015	EUR	86.974.118,42

Rückstellungen

Bei der Bemessung der Rückstellungen werden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste berücksichtigt.

Mittels Stadtsenatsbeschluss vom 18.6.2015 wurde im Zusammenhang mit der Tragung von Personalkosten zwischen dem Eigenbetrieb und der Stadt Graz vereinbart, dass Letztere die Kosten aus der Zuerkennung von Jubiläumszuwendungen, Treueentschädigungen und Abfertigungen sowohl die BeamtInnen als auch Vertragsbediensteten betreffend trägt. Ein Beitrag zur Deckung von Pensionskosten durch den Eigenbetrieb ist ebenfalls nur nach gesonderter Vereinbarung mit der Stadt Graz vorgesehen. Derzeit besteht keine gesonderte Vereinbarung.

Für den Eigenbetrieb besteht daher keine Verpflichtung zur Tragung von beendigungskausalen (Abfertigungen und Treuegeld) und dienstzeitabhängigen Ansprüchen (Jubiläumszuwendungen) seiner Bediensteten. In dem Jahresabschluss des Eigenbetriebes werden daher ausschließliche kurzfristige Personalrückstellungen für Urlaubs- und Zeitausgleichsguthaben gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Der wesentliche Teil der Verbindlichkeiten stammt aus der Übernahme von Darlehensverbindlichkeiten in den Eigenbetrieb, die die Stadt Graz in der Vergangenheit sowie laufend für die Immobilien des Eigenbetriebes aufgenommen hat. Beleg dafür ist eine von Dr. Kamper (Leiter der A8 Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz) und Hr. Steiger (Mitarbeiter der Finanz- und Vermögensdirektion, Stabstelle Budget & Finanzierung) elektronisch signierte Darlehensliste mit den zugewiesenen Krediten. Die Stadt Graz ist Kreditnehmerin bei den Banken. Der Eigenbetrieb hat daher die Darlehensverbindlichkeit gegenüber der Stadt Graz.

Die Darlehensverbindlichkeiten lauten zur Gänze auf EUR 49.542.355,18 (Vorjahr: EUR 52.365.843,65). Sie sind im Betrag von TEUR 36.930 (Vorjahr: TEUR 38.330) fix verzinst und in Höhe von TEUR 12.612 (Vorjahr: TEUR 14.035) variabel verzinst. Zum Bilanzstichtag betragen die aktuellen Zinssätze von 0,478 % bis 5,375 %. (Vorjahr: 0,410 % bis 5,375 %). Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.815 (Vorjahr: TEUR 2.815) waren zum Bilanzstichtag noch nicht zugezählt.

26.2.16



III. Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Geschäftsjahr ist im Anlagenspiegel angeführt (Beilage zum Anhang).

Der Grundwert der ausgewiesenen Grundstücke beträgt EUR 31.542.142,34 (Vorjahr: EUR 28.978.068,20).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	153.511,94	153.511,94	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>151.315,71</i>	<i>151.315,71</i>	<i>0,00</i>
Forderungen gegenüber Stadt Graz			
Verrechnungskonten	1.196.030,05	1.196.030,05	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>1.256.419,92</i>	<i>1.256.419,92</i>	<i>0,00</i>
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.929.062,96	673.780,30	2.255.282,66
<i>Vorjahr</i>	<i>3.954.440,52</i>	<i>1.092.328,64</i>	<i>2.862.111,88</i>
Summe Forderungen	4.278.604,95	2.023.322,29	2.255.282,66
<i>Vorjahr</i>	<i>5.362.176,15</i>	<i>2.500.064,27</i>	<i>2.862.111,88</i>

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine Pauschalwertberichtigung von TEUR 839 (Vorjahr: TEUR 1.036) gebildet.

Investitionszuschüsse

Die Aufgliederung der Investitionszuschüsse und ihre Entwicklung im Berichtsjahr wird wie folgt dargestellt:

	Stand 01.01.2015 EUR	Verwendung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2015 EUR
INVESTITIONSZUSCHÜSSE	57.359,00	1.741,83	55.930,00	111.547,17

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen kurzfristige Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube, Zeitausgleichsguthaben, Beratungs- sowie Prozesskosten sowie für noch ausstehende Eingangsrechnungen. Sie werden unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Vorsicht in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2015 EUR	Stand 31.12.2015 EUR
sonstige Rückstellungen		
Rückstellung f. n.kons. Urlaube	176.685,49	213.366,15
Rückstellung für ZA	18.327,32	22.613,29
Rückstellung für Beratungskosten	39.000,00	23.000,00
Sonstige Rückstellungen	96.500,00	381.356,00
	330.512,81	640.335,44

Verbindlichkeiten

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.959.626,06	4.959.626,06	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>2,14</i>	<i>2,14</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.084.097,98	883.126,32	200.971,66	200.971,66	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>1.263.821,11</i>	<i>1.263.821,11</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Graz					
Darlehen	52.357.355,18	3.436.292,88	48.921.062,30	11.774.631,49	37.146.430,81
<i>Vorjahr</i>	<i>55.180.843,65</i>	<i>3.399.532,50</i>	<i>51.781.311,15</i>	<i>11.968.606,64</i>	<i>39.812.704,51</i>
Verrechnungskonten	3.637.626,45	3.637.626,45	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>675.259,86</i>	<i>675.259,86</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	55.994.981,63	7.073.919,33	48.921.062,30	11.774.631,49	37.146.430,81
<i>Vorjahr</i>	<i>55.856.103,51</i>	<i>4.074.792,36</i>	<i>51.781.311,15</i>	<i>11.968.606,64</i>	<i>39.812.704,51</i>
sonstige Verbindlichkeiten	8.024.094,46	3.183.735,57	4.840.358,89	1.379.911,91	3.460.446,98
<i>Vorjahr</i>	<i>8.607.507,49</i>	<i>4.668.512,22</i>	<i>3.938.995,27</i>	<i>1.895.515,10</i>	<i>2.043.480,17</i>
davon aus Steuern	1.536,11	1.536,11	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Summe Verbindlichkeiten	70.062.800,13	16.100.407,28	53.962.392,85	13.355.515,06	40.606.877,79
<i>Vorjahr</i>	<i>65.727.434,25</i>	<i>10.007.127,83</i>	<i>55.720.306,42</i>	<i>13.864.121,74</i>	<i>41.856.184,68</i>

IV. Ergänzende Angaben

Die durchschnittliche Anzahl der ArbeitnehmerInnen betrug zum Stichtag:

	<u>31.12.2015</u>	<u>1.1.2015</u>
Vertragsbedienstete (Schema 3+4)*	18,8	17,8
Beamte (Schema 1+2, Land Stmk)*	<u>21,3</u>	<u>19,3</u>
	<u>40,1</u>	<u>37,1</u>

*) Vollzeitäquivalent

Die Organe des Eigenbetriebes "Wohnen Graz" bestehen aus folgenden Gremien:

Geschäftsführung: Mag. Gerhard Uhlmann

Die Organe von Wohnen Graz sind gemäß Organisationsstatut:

- der Gemeinderat
- der Verwaltungsausschuss
- der Bürgermeister
- der Stadtsenat
- der Stadtsenatsreferent
- die Geschäftsführung

Graz, 26.02.2016

26.2.16


STADT
GRAZ
Wohnen Graz
Geschäftsführung
Schillerplatz 4 | 8010 Graz

Anlagenpiegel zum 31.12.2015

	Entwicklung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten		Entwicklung der Abschreibungen		Buchwerte		
	Stand 01.01.2015 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2015 EUR	Zuschreibung EUR	Stand 1.1.2015 EUR	Stand 31.12.2015 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN							
i. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Software	2'195.27	0.00	0.00	2'195.13	0.00	0.14	0.14
ii. Sachanlagen							
1. Grundstücke und Bauten	144'027'763.77	3'484'793.43	30'953.33	18'820.08	2'449'688.28	144'008'943.69	148'667'25.58
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	132'283.74	140'413.69	18'083.01	65'744.73	35'150.27	82'813.67	171'800.75
3. Anlagen in Bau	1'595'563.06	2'695'098.92	0.00	0.00	0.00	1'595'563.06	805'868.55
	145'755'610.57	6'489'057.03	48'436.34	84'564.81	2'484'838.55	145'671'045.76	149'645'394.88
SUMME ANLAGENSPIEGEL	145'757'805.84	6'489'057.03	48'436.34	86'759.94	2'484'838.55	145'671'045.90	149'645'395.02

26.2.16

 Stadtkommunen Graz
 Geschäftsführung
 Schillerplatz 1, 8010 Graz

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänderberufe (AAB 2011)

Festgestellt vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen bei der Kammer der Wirtschaftstreuhänder und zur Anwendung empfohlen vom Vorstand der Kammer der Wirtschaftstreuhänder mit Beschluss vom 8.3.2000, adaptiert vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen am 23.5.2002, am 21.10.2004, am 18.12.2006, am 31.8.2007, am 26.2.2008, am 30.6.2009, am 22.3.2010 sowie am 21.02.2011.

Präambel und Allgemeines

(1) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänderberufe gliedern sich in vier Teile: Der I. Teil betrifft Verträge, die als Werkverträge anzusehen sind, mit Ausnahme von Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabeverrechnung; der II. Teil betrifft Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabeverrechnung; der III. Teil hat Verträge, die nicht Werkverträge darstellen und der IV. Teil hat Verbrauchergeschäfte zum Gegenstand.

(2) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt, dass, falls einzelne Bestimmungen unwirksam sein sollten, dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

(3) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt weiters, dass der zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhänderberufes Berechtigte verpflichtet ist, bei der Erfüllung der vereinbarten Leistung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung vorzugehen. Er ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages hierfür geeigneter Mitarbeiter zu bedienen.

(4) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt schließlich, dass ausländisches Recht vom Berufsberechtigten nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen ist.

(5) Die in der Kanzlei des Berufsberechtigten erstellten Arbeiten können nach Wahl des Berufsberechtigten entweder mit oder ohne elektronische Datenverarbeitung erstellt werden. Für den Fall des Einsatzes von elektronischer Datenverarbeitung ist der Auftraggeber, nicht der Berufsberechtigte, verpflichtet, die nach den DSGVO notwendigen Registrierungen oder Verständigungen vorzunehmen.

(6) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Mitarbeiter des Berufsberechtigten während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Berufsberechtigten verpflichtet.

I. TEIL

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Verträge über (gesetzliche und freiwillige) Prüfungen mit und ohne Bestätigungsvermerk, Gutachten, gerichtliche Sachverständigentätigkeit, Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, Steuerberatungstätigkeit und über andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten mit Ausnahme der Führung der Bücher, der Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabeverrechnung.

(2) Die Auftragsbedingungen gelten, wenn ihre Anwendung ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart ist. Darüber hinaus sind sie mangels anderer Vereinbarung Auslegungsbehef.

(3) Punkt 8 gilt auch gegenüber Dritten, die vom Beauftragten zur Erfüllung des Auftrages im Einzelfall herangezogen werden.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen schriftlichen als auch mündlichen Äußerung, so ist der Berufsberechtigte nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen. Dies gilt auch für abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(3) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als

nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Berufsberechtigten bekannt werden.

(2) Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen. Diese Vollständigkeitserklärung kann auf den berufsüblichen Formularen abgegeben werden.

(3) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit keinerlei Ersatzpflichten.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Berufsberechtigten gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber stimmt zu, dass seine persönlichen Daten, nämlich sein Name sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Berufsberechtigten und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen iSd §§ 271 ff UGB im Informationsverbund (Netzwerk), dem der Berufsberechtigte angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder des Informationsverbundes (Netzwerkes) auch ins Ausland übermittelt werden (eine Liste aller Übermittlungsempfänger wird dem Auftraggeber auf dessen Wunsch vom beauftragten Berufsberechtigten zugesandt). Hierfür entbindet der Auftraggeber den Berufsberechtigten nach dem Datenschutzgesetz und gem § 91 Abs 4 Z 2 WTBG ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber nimmt in diesem Zusammenhang des Weiteren zur Kenntnis, dass in Staaten, die nicht Mitglieder der EU sind, ein niedrigeres Datenschutzniveau als in der EU herrschen kann. Der Auftraggeber kann diese Zustimmung jederzeit schriftlich an den Berufsberechtigten widerrufen.

5. Berichterstattung und Kommunikation

- (1) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.
- (2) Alle Auskünfte und Stellungnahmen vom Berufsberechtigten und seinen Mitarbeitern sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen oder schriftlich bestätigt werden. Als schriftliche Stellungnahmen gelten nur solche, bei denen eine firmenmäßige Unterfertigung erfolgt. Als schriftliche Stellungnahmen gelten keinesfalls Auskünfte auf elektronischem Wege, insbesondere auch nicht per E-Mail.
- (3) Bei elektronischer Übermittlung von Informationen und Daten können Übertragungsfehler nicht ausgeschlossen werden. Der Berufsberechtigte und seine Mitarbeiter haften nicht für Schäden, die durch die elektronische Übermittlung verursacht werden. Die elektronische Übermittlung erfolgt ausschließlich auf Gefahr des Auftraggebers. Dem Auftraggeber ist es bewusst, dass bei Benutzung des Internet die Geheimhaltung nicht gesichert ist. Weiters sind Änderungen oder Ergänzungen zu Dokumenten, die übersandt werden, nur mit ausdrücklicher Zustimmung zulässig.
- (4) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Berufsberechtigten und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung von automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen elektronischen Kommunikationsmittel – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Berufsberechtigten nur dann als zugegangen, wenn sie auch schriftlich zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Berufsberechtigten gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.
- (5) Der Auftraggeber stimmt zu, dass er vom Berufsberechtigten wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch übermittelt bekommt. Es handelt sich dabei nicht um unerbetene Nachrichten gemäß § 107 TKG.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Berufsberechtigten

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Berufsberechtigten erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe beruflicher schriftlicher als auch mündlicher Äußerungen des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.
- (2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Berufsberechtigten zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Berufsberechtigten zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.
- (3) Dem Berufsberechtigten verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten vorbehalten.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner beruflichen schriftlicher als auch mündlicher Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.
- (2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Berufsberechtigten bzw. – falls eine schriftliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Berufsberechtigten.
- (3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 8.

8. Haftung

- (1) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.
- (2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz (WTBG) in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.
- (4) Gilt für Tätigkeiten § 275 UGB kraft zwingenden Rechtes, so gelten die Haftungsnormen des § 275 UGB insoweit sie zwingenden Rechtes sind und zwar auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtete Handlungen begangen worden sind, und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.
- (5) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.
- (6) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt und der Auftraggeber hiervon benachrichtigt, so gelten nach Gesetz und den Bedingungen des Dritten entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Berufsberechtigte haftet nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.
- (7) Eine Haftung des Berufsberechtigten einem Dritten gegenüber wird bei Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen durch den Auftraggeber ohne Zustimmung oder Kenntnis des Berufsberechtigten nicht begründet.
- (8) Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht nur im Verhältnis zum Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten, soweit ihnen der Berufsberechtigte ausnahmsweise doch für seine Tätigkeit haften sollte. Ein Dritter kann jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zutvorkommen befriedigt.

9. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

- (1) Der Berufsberechtigte ist gemäß § 91 WTBG verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.
- (2) Der Berufsberechtigte darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hiezu besteht.
- (3) Der Berufsberechtigte ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftrages zu verarbeiten oder durch Dritte gemäß Punkt 8 Abs 6 verarbeiten zu lassen. Der Berufsberechtigte gewährleistet gemäß § 15 Datenschutzgesetz die Verpflichtung zur Wahrung des Datengeheimnisses. Dem Berufsberechtigten überlassenes Material (Datenträger, Daten, Kontrollzahlen, Analysen und Programme) sowie alle Ergebnisse aus der Durchführung der Arbeiten werden grundsätzlich dem Auftraggeber gemäß § 11 Datenschutzgesetz zurückgegeben, es sei denn, dass ein schriftlicher Auftrag seitens des Auftraggebers vorliegt, Material bzw. Ergebnis an Dritte weiterzugeben. Der Berufsberechtigte verpflichtet sich, Vorsorge zu treffen, dass der Auftraggeber seiner Auskunftspflicht laut § 26 Datenschutzgesetz nachkommen kann. Die dazu notwendigen Aufträge des Auftraggebers sind schriftlich an den Berufsberechtigten weiterzugeben. Sofern für solche Auskunftsarbeiten kein Honorar vereinbart wurde, ist nach tatsächlichem Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Der Verpflichtung zur Information der Betroffenen bzw. Registrierung im Datenverarbeitungsregister hat der Auftraggeber nachzukommen, sofern nichts Anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

10. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 12.

(2) Ein – im Zweifel stets anzunehmender – Dauerauftrag (auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes (vergleiche § 88 Abs 4 WTBG) nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(3) Bei einem gekündigten Dauerauftragsverhältnis zählen - außer in Fällen des Abs 5 - nur jene einzelnen Werke zum verbleibenden Auftragsstand, deren vollständige oder überwiegende Ausführung innerhalb der Kündigungsfrist möglich ist, wobei Jahresabschlüsse und Jahressteuererklärungen innerhalb von 2 Monaten nach Bilanzstichtag als überwiegend ausführbar anzusehen sind. Diesfalls sind sie auch tatsächlich innerhalb berufsüblicher Frist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen Unterlagen unverzüglich zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund iSd § 88 Abs 4 WTBG vorliegt.

(4) Im Falle der Kündigung gemäß Abs 2 ist dem Auftraggeber innerhalb Monatsfrist schriftlich bekannt zu geben, welche Werke im Zeitpunkt der Kündigung des Auftragsverhältnisses noch zum fertig zu stellenden Auftragsstand zählen.

(5) Unterbleibt die Bekanntgabe von noch auszuführenden Werken innerhalb dieser Frist, so gilt der Dauerauftrag mit Fertigstellung der zum Zeitpunkt des Einlangens der Kündigungserklärung begonnenen Werke als beendet.

(6) Wären bei einem Dauerauftragsverhältnis im Sinne der Abs 2 und 3 - gleichgültig aus welchem Grunde - mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die darüber hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Mitteilung gemäß Abs 4 gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

11. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Berufsberechtigten angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Berufsberechtigte zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 12. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Berufsberechtigten auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Berufsberechtigte von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

12. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Kündigung), so gebührt dem Berufsberechtigten gleichwohl das vereinbarte Entgelt, wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Bestellers liegen, daran verhindert worden ist (§ 1168 ABGB); der Berufsberechtigte braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Berufsberechtigte auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Abs 1.

(3) Kündigt der Berufsberechtigte ohne wichtigen Grund zur Unzeit, so hat er dem Auftraggeber den daraus entstandenen Schaden nach Maßgabe des Punktes 8 zu ersetzen.

(4) Ist der Auftraggeber – auf die Rechtslage hingewiesen – damit einverstanden, dass sein bisheriger Vertreter den Auftrag ordnungsgemäß zu Ende führt, so ist der Auftrag auch auszuführen.

13. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung.

(2) Das gute Einvernehmen zwischen den zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten und ihren Auftraggebern wird vor allem durch möglichst klare Entgeltvereinbarungen bewirkt.

(3) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine viertel Stunde.

(4) Auch die Wegzeit wird üblicherweise im notwendigen Umfang verrechnet.

(5) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Berufsberechtigten notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(6) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder besondere Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so sind Nachverhandlungen mit dem Ziel, ein angemessenes Entgelt nachträglich zu vereinbaren, üblich. Dies ist auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren üblich.

(7) Die Berufsberechtigten verrechnen die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich.

(8) Zu den Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse, gegebenenfalls Schlafwagen), Diäten, Kilometergeld, Fotokopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(9) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien zu den Nebenkosten.

(10) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(11) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Berufsberechtigten übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(12) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmengeschäften gelten Verzugszinsen in der Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz als vereinbart (siehe § 352 UGB).

(13) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(14) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Berufsberechtigten Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(15) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

14. Sonstiges

(1) Der Berufsberechtigte hat neben der angemessenen Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Ersatz seiner Auslagen. Er kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte)-Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Er kann auch die Auslieferung des Leistungsergebnisses von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Berufsberechtigte nur bei krass grober Fahrlässigkeit bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung. Bei Dauerverträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(2) Nach Übergabe sämtlicher, vom Wirtschaftstreuhänder erstellten aufbewahrungspflichtigen Daten an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder ist der Berufsberechtigte berechtigt, die Daten zu löschen.

(3) Eine Beanstandung der Arbeiten des Berufsberechtigten berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur Zurückhaltung der ihm nach Abs 1 zustehenden Vergütungen.

(4) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Berufsberechtigten auf Vergütungen nach Abs 1 ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

(5) Der Berufsberechtigte hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Berufsberechtigten und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach der Geldwäscherichtlinie unterliegen. Der Berufsberechtigte kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Der Auftraggeber hat hierfür die Kosten insoweit zu tragen als diese Abschriften oder Fotokopien zum nachträglichen Nachweis der ordnungsgemäßen Erfüllung der Berufspflichten des Berufsberechtigten erforderlich sein könnten.

(6) Der Auftragnehmer ist berechtigt, im Falle der Auftragsbeendigung für weiterführende Fragen nach Auftragsbeendigung und die Gewährung des Zugangs zu den relevanten Informationen über das geprüfte Unternehmen ein angemessenes Entgelt zu verrechnen.

(7) Der Auftraggeber hat die dem Berufsberechtigten übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Berufsberechtigte nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder Depotgebühren in Rechnung stellen.

(8) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Berufsberechtigten rechnen musste.

(9) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Berufsberechtigte berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Aderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

15. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur österreichisches Recht.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Berufsberechtigten.

(3) Für Streitigkeiten ist das Gericht des Erfüllungsortes zuständig.

16. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungen

(1) Bei Abschlussprüfungen, die mit dem Ziel der Erteilung eines förmlichen Bestätigungsvermerkes durchgeführt werden (wie z.B. §§ 268ff UGB) erstreckt sich der Auftrag, soweit nicht anderweitige schriftliche Vereinbarungen getroffen worden sind, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Devisenrechts, eingehalten sind. Die Abschlussprüfung erstreckt sich auch nicht auf die Prüfung der Führung der Geschäfte hinsichtlich Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Im Rahmen der Abschlussprüfung besteht auch keine Verpflichtung zur Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten.

(2) Bei Abschlussprüfungen ist der Jahresabschluss, wenn ihm der uneingeschränkte oder eingeschränkte Bestätigungsvermerk beigesetzt werden kann, mit jenem Bestätigungsvermerk zu versehen, der der betreffenden Unternehmensform entspricht.

(3) Wird ein Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk des Prüfers veröffentlicht, so darf dies nur in der vom Prüfer bestätigten oder in einer von ihm ausdrücklich zugelassenen anderen Form erfolgen.

(4) Widerruft der Prüfer den Bestätigungsvermerk, so darf dieser nicht weiterverwendet werden. Wurde der Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk veröffentlicht, so ist auch der Widerruf zu veröffentlichen.

(5) Für sonstige gesetzliche und freiwillige Abschlussprüfungen sowie für andere Prüfungen gelten die obigen Grundsätze sinngemäß.

17. Ergänzende Bestimmungen für die Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, für Beratungstätigkeit und andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, bei obgenannten Tätigkeiten die Angaben des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig anzunehmen. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen. Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Berufsberechtigten eine angemessene Bearbeitungszeit, mindestens jedoch eine Woche, zur Verfügung steht.

(2) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern. Erhält der Berufsberechtigte für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer und sonstiger Steuern und Abgaben erfolgt nur auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Verteidigung und die Beziehung zu dieser im Finanzstrafverfahren,
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Gründung, Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerungen, Liquidation, betriebswirtschaftliche Beratung und andere Tätigkeiten gemäß §§ 3 bis 5 WTBG,
- die Verfassung der Eingaben zum Firmenbuch im Zusammenhang mit Jahresabschlüssen einschließlich der erforderlichen Evidenzführungen.

(4) Soweit die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

II. TEIL

18. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des II. Teiles gelten für Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung.

19. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und der Buchführung zu Grunde zu legen. Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu

stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

(3) Falls für die im Punkt 18 genannten Tätigkeiten ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabebemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä gesondert zu honorieren.

(4) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 18 genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages und ist nach dem I. oder III. Teil der vorliegenden Auftragsbedingungen zu beurteilen.

(5) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

20. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung notwendigen Auskünfte und Unterlagen zum vereinbarten Termin zur Verfügung stehen.

21. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart ist, kann der Vertrag ohne Angabe von Gründen von jedem der Vertragspartner unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(2) Kommt der Auftraggeber seiner Verpflichtung gemäß Punkt 20 wiederholt nicht nach, berechtigt dies den Berufsberechtigten zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(3) Kommt der Berufsberechtigte mit der Leistungserstellung aus Gründen in Verzug, die er allein zu vertreten hat, so berechtigt dies den Auftraggeber zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(4) Im Falle der Kündigung des Auftragsverhältnisses zählen nur jene Werke zum Auftragsstand, an denen der Auftragnehmer bereits arbeitet oder die überwiegend in der Kündigungsfrist fertig gestellt werden können und die er binnen eines Monats nach der Kündigung bekannt gibt.

22. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(2) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 2 behält der Berufsberechtigte den vollen Honoraranspruch für drei Monate. Dies gilt auch bei Nichteinhaltung der Kündigungsfrist durch den Auftraggeber.

(3) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 3 hat der Berufsberechtigte nur Anspruch auf Honorar für seine bisherigen Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind.

(4) Ist kein Pauschalhonorar vereinbart, richtet sich die Höhe des Honorars gemäß Abs 2 nach dem Monatsdurchschnitt des laufenden Auftragsjahres bis zur Vertragsauflösung.

(5) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(6) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

23. Sonstiges

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen sinngemäß.

III. TEIL

24. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des III. Teiles gelten für alle in den vorhergehenden Teilen nicht erwähnten Verträge, die nicht als Werkverträge anzusehen sind und nicht mit in den vorhergehenden Teilen erwähnten Verträgen in Zusammenhang stehen.

(2) Insbesondere gilt der III. Teil der Auftragsbedingungen für Verträge über einmalige Teilnahme an Verhandlungen, für Tätigkeiten als Organ im Insolvenzverfahren, für Verträge über einmaliges Einschreiten und über Bearbeitung der in Punkt 17 Abs 3 erwähnten Einzelfragen ohne Vorliegen eines Dauervertrages.

25. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

26. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle notwendigen Auskünfte und Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung stehen.

27. Kündigung

Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen (§ 1020 ABGB).

28. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(2) Im Falle der Kündigung ist der Honoraranspruch nach den bereits erbrachten Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind, zu aliquotieren.

(3) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

29. Sonstiges

Die Verweisungen des Punktes 23 auf Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen gelten sinngemäß.

IV. TEIL

30. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des IV. Teiles gelten ausschließlich für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung).

31. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Berufsberechtigten und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutz-gesetzes.

(2) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 8 Abs 2 AAB normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten nicht begrenzt.

(4) Punkt 8 Abs 3 AAB (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Berufsberechtigten dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Berufsberechtigten sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Berufsberechtigten oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Berufsberechtigten außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Berufsberechtigten enthält, dem Berufsberechtigten mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Berufsberechtigte alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Berufsberechtigten den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG

Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Berufsberechtigten hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvoranschlag des Berufsberechtigten zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 7 wird ergänzt

Ist der Berufsberechtigte nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Berufsberechtigten gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 15 Abs 3:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen

(a) Verträge, durch die sich der Berufsberechtigte zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichten und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit.a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Berufsberechtigten und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit.a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.

Zur Kenntnis genommen:

Die Geschäftsführung / Der Vorstand

Graz, 26.2.16

Ort, Datum

STADT
GRAZ
Wohnen Graz
Geschäftsführung
Schillerplatz 4 | 8010 Graz



firnenmäßige Zeichnung