



Studie über die wirtschaftliche Situation der Gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich

Teilstudie im Rahmen des Projekts
„Durchschnittliche Betriebsverhältnisse
gemeinnütziger Bauvereinigungen und die
Verankerung des Generationenausgleichs
im WGG“

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Auftragsumfang und Durchführung	1
2. Kostendeckungsprinzip und Pauschalierung	2
a) Pauschalsätze - Wirtschaftlichkeitsanreiz	2
b) Abstellen auf durchschnittliche betriebliche Verhältnisse	3
c) Solidarischer Ausgleich	3
d) Exkurs: Fixzinssätze	3
e) Zahlen aus der Unternehmenspraxis	4
f) Zwischenergebnis	6
3. Eigenkapitalbildung und Vermögensbindung	7
a) GBV unterliegen Marktmechanismen ohne Einschränkung	7
b) Eigenmitteleinsatz als stabilisierender Faktor, Generationenvertrag	8
c) Zwischenergebnis	9
4. Leistungsprofil der GBV, Vergleich mit gewerblichen Bauträgern	10
a) Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) – Bauverwaltung	10
b) Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) – Ordentliche Verwaltung	10
c) Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) – Umfangreiche Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	10
d) Veränderung des Administrationsaufwandes und des Leistungsbildes	11
e) Vergleich des Leistungsprofils mit gewerblichen Hausverwaltungen	15
f) Vergleich der verrechneten Verwaltungskosten mit gewerblichen Hausverwaltungen	15
g) Zwischenergebnis	16
5. Glaubwürdigkeit der wirtschaftlichen Daten der GBV	17
6. Fazit	18
a) Eigenkapital	18
b) Pauschalierung	18
c) Wirtschaftlichkeitsanreiz	18
d) Conclusio	19

Beilage

Allgemeine Auftragsbedingungen

Rundungshinweis

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

1. Auftragsumfang und Durchführung

Wir wurden beauftragt, die wirtschaftliche Situation der Gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich zu untersuchen und zu den bestehenden gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Verrechnung von Kosten der Gewerblichen Wohnungswirtschaft Stellung zu nehmen. Für die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten ist Herr Mag. Walter Reiffenstuhl verantwortlich. Herr Dkfm. Bernd Scherz hat an der Ausarbeitung der Studie als Experte mitgewirkt. Im Übrigen gelten die von der Kammer der Wirtschaftstreuhandler herausgegebenen "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe", die diesem Bericht als Beilage beigegeben sind.

In der Studie soll auftragsgemäß untersucht werden,

- ob in der Praxis die Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) aus der pauschalierten Abgeltung der Leistungen überkostendeckende Erträge erwirtschaften,
- ob eine Eigenkapitalbildung der GBV aus Praktikersicht mit dem Prinzip der Gemeinnützigkeit vereinbar oder sogar wirtschaftlich geboten ist,
- wie sich das Leistungsprofil der GBV bei der Verwaltungstätigkeit im Zeitablauf verändert hat und ob sich die Veränderung in den Pauschalsätzen laut Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) widerspiegelt,
- ob die von den GBV gelieferten Kennzahlen für die Einschätzung der wirtschaftlichen Lage entsprechend tragfähig sind (Glaubwürdigkeit).

Als Unterlagen dienten uns:

- Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) idgF
- Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) idgF
- Gebarungsrichtlinienverordnung (GRVO) idgF
- Prüfungsberichte ausgewählter gemeinnütziger Bauvereinigungen für das Geschäftsjahr 2008
- Jahresabschlüsse und Marktbenchmarks privatwirtschaftlicher Vergleichsunternehmen
- Sonstige Daten aus Datenbanken von KPMG, des Verbandes Gemeinnütziger Bauvereinigungen und weitere öffentlich zugängliche Quellen

2. Kostendeckungsprinzip und Pauschalierung

Gemeinnützige Bauvereinigungen haben für die Überlassung von Räumlichkeiten und Liegenschaften klare Regeln aus dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) zu beachten. Das sogenannte Kostendeckungsprinzip ist aus § 13 Abs. 1 WGG abzuleiten: „... ein angemessenes Entgelt (Preis) zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten und unter Berücksichtigung eines im Sinne des § 23 gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist.“

In § 13 Abs. 3 WGG wird der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten (derzeit: Bundesminister für Wirtschaft, Familie und Jugend) ermächtigt, „... durch Verordnung Richtlinien zu erlassen, welche unter Beachtung der §§ 14, 15 und 15a nähere Bestimmungen für die Berechnung des Entgelts (Preis), die auch Pauschalbeträge vorsehen können, zu enthalten haben. Dabei ist auch von durchschnittlichen Betriebsverhältnissen gemeinnütziger Bauvereinigungen auszugehen.“

Zur Deckung der Verwaltungskosten verweist § 14 WGG auf einen „... im Sinn des § 23 gerechtfertigten Betrag“. Dort wiederum wird der GBV hinsichtlich der Geschäftsführung und Verwaltung die Verpflichtung zur Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit auferlegt.

In der Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) werden den GBV Pauschalsätze zur Deckung der Bauverwaltungskosten sowie für die Kosten der ordentlichen Verwaltung zugestanden. Als Alternative ist explizit die Verrechnung eines angemessenen Betrages im Sinne der §§ 13 und 23 WGG gegen Nachweis vorgesehen. In der Praxis werden ausschließlich die Pauschalsätze verwendet, da die Berechnung und Durchsetzung eines angemessenen Betrages zu unbestimmt ist.

a) Pauschalsätze - Wirtschaftlichkeitsanreiz

Es liegt auf der Hand, dass bei Festlegung eines Pauschalsatzes die Möglichkeit eröffnet wird, Überschüsse zu erzielen. Ebenso muss aber festgehalten werden, dass auch Verluste möglich sind. Die Chance, im Rahmen der vorgegebenen Pauschalsätze Überschüsse zu erzielen, trägt wesentlich zu einer Rationalisierung bei. In der Branche der gemeinnützigen Bauvereinigungen gelten beispielsweise die Sätze für die Verwaltung der Wohnungseinheiten als sehr niedrig. Sollten „nur“ die tatsächlich angefallenen Kosten verrechnet werden dürfen, ist zu erwarten, dass es mittelfristig wegen des fehlenden Kostendruckes zu einer Erhöhung der Mieten kommen würde. Die Pauschalsätze bieten somit einen wesentlichen Anreiz zur Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit.

b) Abstellen auf durchschnittliche betriebliche Verhältnisse

Pauschalsätze können nur auf Basis durchschnittlicher wirtschaftlicher Verhältnisse berechnet werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass aufgrund der unterschiedlichen Größe der GBV große Unterschiede beim Kostenanfall pro Verrechnungseinheit auftreten. GBV mit hohem Verwaltungsbestand sind in der Lage, die Fixkosten (z.B. EDV) auf eine größere Zahl von Wohnungen etc. zu verteilen. Sie erzielen daher in der Regel Überschüsse im Gebarungsbereich Hausbewirtschaftung/Hausverwaltung. Kleinere GBV sind aufgrund des Pauschalsatzes zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit gezwungen, die oft in der Kooperation mit anderen GBV mündet (sog. verwaltungsmäßige Betreuung).

Die Tatsache, dass die Branche insgesamt einen Überschuss bei der Hausverwaltung verzeichnet, ist auch eine Folge der (richtigen) Überlegung, dass bei der Festlegung der Pauschalsätze nicht ein arithmetisches Mittel aller angefallenen Kosten der Branche herangezogen, sondern ein für den Großteil der GBV tragfähiger Satz festgelegt wurde. Den Kunden der GBV ist nämlich nicht geholfen, wenn sie billigere Verwaltungskosten (2007 lag der durchschnittliche Richtsatz bei 163 EUR pro Einheit p.a. und die durchschnittlichen Kosten der Hausverwaltung bei 140 EUR pro Einheit p.a., woraus sich eine rechnerischen Marge von 16,4% ableitet) gegen das erheblich erhöhte Risiko der Einstellung des Betriebes ihrer GBV wegen nachhaltiger Verluste – bis zur Insolvenz – tauschen müssten.

Ein Umstieg auf Einzelkostenverrechnung gegen entsprechende Nachweise würde einerseits überbordende Administrations- und Kostenerfassungen nach sich ziehen und andererseits jeglichen Anreiz für Effizienzsteigerungen behindern.

c) Solidarischer Ausgleich

Neben betriebswirtschaftlichen Argumenten für die Verrechnung von adäquaten Pauschalsätzen sind auch soziale und volkswirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen. Überschüsse aus der Verwaltung kommen regelmäßig aus den leichter zu administrierenden Objekten in Ballungsräumen, und hier vor allem aus größeren Objekten. Diese Überschüsse ermöglichen den GBVs die Schaffung und Verwaltung von Wohnraum in strukturschwachen Gebieten und Randlagen. Gerade die Randlagen wären bei der Verrechnung von „angemessenen Beträgen im Sinne der §§ 13 und 23 WGG gegen Nachweis“ (d.s. die individuellen Ist-Kosten) stark benachteiligt und würden die deutlich bemerkbare Abwanderung noch verstärken. Die Pauschalverrechnung trägt daher zu einem solidarischen Ausgleich zwischen Objekten in städtischen und ländlichen Räumen und zwischen Objekten verschiedener Größe bei.

d) Exkurs: Fixzinssätze

Gemeinnützige Bauvereinigungen kalkulieren die Mieten gemäß § 14 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Neben anderen Entgeltsbestandteilen werden auch die tatsächlichen Verzinsungen der Fremdmittel, also in der Regel Zinsen für Bankdarlehen und Darlehen der Wohnbauförderung, an die Mieter weiterverrechnet. Aufgrund des Kostendeckungsprinzips werden exakt die in Rechnung gestellten Zinsen ohne Aufschlag weiterbelastet.

Da in den letzten Jahren das Zinsniveau eher gesunken ist, wird immer wieder Kritik an den in der Branche oft abgeschlossenen Fixzinsvereinbarungen laut. Die GBV verfolgen mit der Fixierung der Zinssätze jedoch auch die strategische Überlegung, die Belastung für die Mieter möglichst stabil zu halten. Eine ex post – Betrachtung zur Beurteilung der Vorteilhaftigkeit gegenüber variablen Verzinsungen ist nicht sachgerecht. Im Falle des deutlichen Anstiegs des kurzfristigen Zinsniveaus würden die Mieter bei variablen Modellen weit stärker belastet als bei der Fixzinsvariante. Die Fixzinsvariante bringt sowohl für den Mieter eine kalkulierbare monatliche Belastung, als auch für die GBV eine Reduktion des Leerstandsrisikos bei starken Bewegungen am Zinsmarkt. Die immer wieder geäußerte Empfehlung, beim Abschluss von Bankdarlehen auf variable Zinssätze mit Höchstgrenzen überzugehen, stellt einen Mittelweg dar. Es ist jedoch zu beachten, dass die Vereinbarung eines „Zinsscaps“ zu einer Erhöhung des laufenden Zinssatzes führt. Viel wichtiger für die Vorteilhaftigkeit gewählten Finanzierungsvariante ist die Tatsache, dass die GBV zur Einholung von Konkurrenzangeboten und zur Überprüfung der Konditionen bestehender langfristiger Finanzierungen angehalten sind (§ 23 Abs. 1a WGG). Konkretisiert wird dieses Gebot in § 6a Gebarungsrichtlinienverordnung: „Bei der Vereinbarung angemessener Darlehenskonditionen gemäß § 23 Abs. 1a WGG, die im Zusammenhang mit der Finanzierung ihrer Baulichkeit eingegangen werden, hat die Bauvereinigung insbesondere die allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt, die sich aus den einzelnen Vertragsbestimmungen (insbesondere Zinssatz, Laufzeit, Gleitklauseln und Pönalezahlungen) und Nebengebühren (Gebühren, Kosten von Umfinanzierungen etc.) ergebende Gesamtbelastung zu berücksichtigen.“

Das Eingehen von langfristigen Fixzinsvereinbarungen ist daher sachgerecht und erhöht bei der GBV die Kalkulationssicherheit. Der Mieter hat seinerseits eine Fixmiete, die sich nicht je nach Entwicklung des Kapitalmarktes verändert.

Aufgrund des „Durchreichens“ der Finanzierungskosten an die Mieter (ohne Aufschlag) wird beim wichtigen Kostenfaktor Kapitaldienst das Kostendeckungsprinzip in seiner reinsten Form erfüllt.

e) Zahlen aus der Unternehmenspraxis

Wir haben Jahresabschlüsse von fünf Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit spezifischen Charakteristika ausgewählt:

- Große GBV mit Schwerpunkt Mietwohnungsbau und kontinuierlichem Bauvolumen
- Große GBV mit Schwerpunkt Eigentumswohnungsbau und hohem Bauvolumen
- Große GBV mit hohem Verwaltungsbestand und kontinuierlichem Bauvolumen
- Mittlere GBV mit kontinuierlichem Bauvolumen
- Kleine GBV mit Unwirtschaftlichkeiten

Die angeführten Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind in anonymisierter Form dargestellt und sind als repräsentativ für die Branchenentwicklung zu sehen. Die Größenkriterien untergliedern sich auf Basis der verwalteten Einheiten wie folgt:

- Groß: > 10.000 verwaltete Einheiten
- Mittel: 5.000 – 10.000 verwaltete Einheiten
- Klein: < 5.000 verwaltete Einheiten

Eine Analyse der ausgewählten Unternehmen zeigt folgende Tendenzen und signifikante Ausprägungen:

- Fixkostendegression bei großem Verwaltungsbestand (EDV, Ausbildungen, Spezialisierung des Personals, Kapazitätsauslastung) führt tendenziell zu deutlicher Unterschreitung der Pauschalsätze, demgegenüber werden Überschüsse überproportional in die Neubau- und Sanierungstätigkeit umgeschichtet.
- Gemeinnützige Wohnungsunternehmen mit geringem Verwaltungsbestand finden tendenziell mit den Pauschalsätzen nicht das Auslangen. Dadurch gehen Unterdeckungen im Ergebnis zu Lasten der Substanz.
- Die Pauschalsätze bei der Bauverwaltung wirken sich bei Unternehmen mit eigener Bauabteilung insofern aus, als bei nicht kontinuierlicher Bautätigkeit erhebliche Verluste in Jahren der Unterauslastung zu verzeichnen sind und bei überdurchschnittlichem Bauvolumen nicht realisierte stille Reserven entstehen. Aus diesem Grund erscheint eine Glättung der Belastung der Baukosten gemäß durchschnittlichen betrieblichen Verhältnissen sinnvoll.
- Bei einer Gemeinnützigen Wohnungsunternehmung zeigt sich, dass bei Zusammenlegung der Administration zahlreiche Einsparungspotentiale und Synergieeffekte realisierbar sind.
- Gemeinnützige Wohnungsunternehmen mit stark schwankendem Bauvolumen haben erhebliche Probleme die Fixkosten für die mit der Administration aus der Bauführung betrauten Abteilung mit den Pauschalsätzen zu decken. Bei der in der Stichprobe erfassten Gemeinnützigen Bauvereinigung hat der Prüfer aufgrund des niedrigen Bauvolumens und der vergleichsweise hohen liquiden Mittel ein Reservekapital ermittelt, das in einem gesonderten Rechnungskreis der unbeschränkten KöSt-Pflicht unterliegt. Die nachstehende Tabelle verdeutlicht diese dargestellten Effekte anhand der Marge (Richtsatz zu Verwaltungskosten) spezifisch untersuchter GBV. Es zeigt, dass große GBV mit Fokus auf Mietwohnungen Überschüsse von rd. 25% und mehr erzielen können, wobei selbst große GBV mit Konzentration auf Eigentumswohnungen lediglich eine Marge von 5,6% erreichen. Weiters ist zu erkennen, dass mit abnehmender Größe der GBV zusätzlicher Druck auf die Margen entsteht. So liegt die Marge einer mittelgroßen GBV bei rd. 5% und jene einer kleinen GBV ist bereits mit (3,3)% negativ und findet mit dem Richtsatz keine Deckung ihrer Verwaltungskosten.

Vergleich von GBV mit spezifischen Charakteristika			
2008	EUR / Einheit p.a.		
	Verwaltungs- kosten	Richtsatz	Marge
Groß, Fokus Mietwohnungen, kontinuierliches Bauvolumen	104,6	131,4	25,6 %
Groß, Fokus Eigentumswohnungen, kontinuierliches Bauvolumen	140,4	148,2	5,6 %
Groß, hoher Verwaltungsbestand, kontinuierliches Bauvolumen	115,8	158,1	36,6 %
Mittelgroß, kontinuierliches Bauvolumen	154,3	162,0	5,0 %
Klein	183,0	177,0	(3,3)%

Quelle: Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen

f) Zwischenergebnis

- Ein Umstieg auf Einzelkostenverrechnung gegen entsprechende Nachweise würde einerseits überbordende Administrations- und Kostenerfassungen nach sich ziehen und andererseits jeglichen Anreiz für Effizienzsteigerungen behindern.
- Die Praxis zeigt, dass Ersparnisse aus Effizienzsteigerungen durch Erhöhung des Leistungsumfanges kompensiert werden.
- Die Pauschalsätze führen auch dazu, dass Wohnungen in Randlagen und strukturschwachen Gebieten mit den gleichen Verwaltungssätzen wie in Ballungszentren abgerechnet werden können.
- Etwaige Überschüsse aus pauschalen Verrechnungen bleiben aufgrund der EK-Bindung im Unternehmen und stehen für kostensenkende Verwendungen in anderen Bereichen zur Verfügung.
- Eine Auswertung zeigt, dass tendenziell primär nur GBV mit großem Verwaltungsbestand mit den Pauschalsätzen das Auslangen finden, da hier Fixkostendegressionen realisiert werden können.

3. Eigenkapitalbildung und Vermögensbindung

Die vorrangige Funktion des Eigenkapitals ist die Gewährleistung der Risikotragfähigkeit für das Geschäftsmodell. Um dem gesetzlichen Auftrag nachkommen zu können (vgl. vor allem die Bestimmungen über den Geschäftskreis in § 7 WGG), müssen die GBV wirtschaftlich in der Lage sein, die mit der erwünschten Tätigkeit verbundenen Risiken abdecken zu können.

GBV sind vom Gesetz zur kontinuierlichen Bautätigkeit verpflichtet. Laut § 7 Abs. 5 WGG hat eine GBV bei zeitweiser Unterbrechung der Bautätigkeit wegen Fehlens der wirtschaftlichen Voraussetzungen (Wohnungsbedarf oder fehlende Finanzierungsmöglichkeit) sogar bei der Landesregierung einen Antrag auf Bewilligung der Unterbrechung der Bautätigkeit einzubringen.

a) GBV unterliegen Marktmechanismen ohne Einschränkung

Gemeinnützige Bauvereinigungen unterliegen wie alle Bauträger den Gesetzen des Marktes. Die Vergabe von öffentlichen Förderungsmitteln ist in der Regel nicht auf GBV beschränkt und in vielen Fällen mit Auflagen verbunden, die den wirtschaftlichen Vorteil für die Bauvereinigung wieder kompensiert. Als Beispiel seien die in letzter Zeit immer häufiger stattfindenden Bauwettbewerbe ohne Kostenabgeltung im Rahmen von kommunalen Projektentwicklungen genannt. Außerdem ist eine deutliche Verringerung der Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln zu verzeichnen. Diese Entwicklung wird sich vermutlich in Zukunft noch verstärken, sodass die GBV immer mehr mit gewerblichen Bauträgern in direkte Konkurrenz treten müssen.

Die Erfahrung zeigt, dass bei GBV vor allem die Verwertungsrisiken existenzgefährdend sein können. Auch bei sorgfältiger Kalkulation ist nicht auszuschließen, dass die Nachfrage nach Neubauwohnungen in bestimmter Lage und Ausstattung zu optimistisch eingeschätzt wird und die Verwertung der Objekte nur mit erheblichen Verlusten möglich ist. Das gleiche gilt für Altbestände in Abwanderungsgemeinden.

Die Tatsache, dass für GBV zur Einhaltung der Kennzahlen gemäß dem Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) eine eigene Berechnungsmethode im WGG geschaffen werden musste, um nicht reihenweise wegen Nichterreichens der Eigenkapital-Mindestgrenze von 8% der Bilanzsumme als Reorganisationsfall zu gelten, zeigt, dass die Eigenkapitalausstattung der GBV in der Regel nicht allzu üppig ist. Dabei ist noch zu beachten, dass die zum Eigenkapital gemäß URG eingerechnete Bewertungsreserve aus Entschuldungen nur unter bestimmten Umständen betriebswirtschaftlich als Eigenkapital eingestuft werden kann: dann nämlich, wenn die sogenannten Auslaufentgelte dem Unternehmen zufließen und nicht an die Mieter weitergereicht werden müssen. Dies wird jedoch öffentlich immer wieder zur Diskussion gestellt.

Die aktuelle Wirtschaftskrise wird mit Sicherheit negative Auswirkungen auf die Ergebnisse der GBV haben. Mietausfälle belasten das Eigenkapital in steigendem Ausmaß. Die Ergebnisse der untersuchten GBVs zeigen, dass die für die Abdeckung von Risiken verrechenbare „Rücklagenkomponente“ gemäß § 14 Abs. 1 Z 8 WGG in Höhe von höchstens 2% der Entgeltbestandteile Abschreibung (Tilgung der Fremdmittel), Eigenmittelzinsen, Fremdmittelzinsen, allenfalls

Bauzins und EVB, nicht jedoch Verwaltungskosten und Betriebskosten, schon seit längerem nicht mehr ausreichend ist, das Ausfallrisiko und das Leerstandsrisiko abzudecken. Der Gesetzgeber ging offensichtlich davon aus, dass ein Pauschalsatz von 2% ausreichend wäre, um damit Leerstellungen von Wohnungen (z.B. bei Mieterwechsel) oder Garagen sowie Mietenausfälle wegen Zahlungsunfähigkeit abzufangen. In der Praxis sind vor allem gesetzliche Auflagen zum Bau von Garagenplätzen in Ballungsräumen, Leerstellungen in Randlagen sowie Zahlungsschwierigkeiten der Mieter für Verluste im Verwaltungsbereich verantwortlich.

Eine Auswertung des Österreichischen Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen für 2008 ergibt einen strukturellen Leerstand (leerstehende Wohnungen in Abwanderungsgebieten, Gebäude vor Generalsanierung oder Abbruch) von 0,48%. Unter Zugrundelegung von rd. 1.161.000 Verwaltungseinheiten per 2008 errechnet sich ein durchschnittlicher permanenter Leerstand von ca. 5.600 Einheiten. Hinzu kommt eine Fluktuationsrate von 6,7%, wobei der Leerstand bis zur Wiedervermietung rd. 4,3 Monate beträgt, und somit hieraus rd. 2,4% der Wohnungen rechnerisch permanent leer stehen, was knapp 27.900 Einheiten entspricht. Folglich ergibt sich ein rechnerisch permanenter Leerstand von rd. 33.500 Einheiten, was einer Kostenbelastung von 3% auf Basis der Gesamteinheiten entspricht.

Die Erlangung von günstigen Fremdmitteln ist vor allem von der Bonität des Kreditnehmers abhängig. Wegen der Langfristigkeit der Finanzierung von Wohnbauten haben die Basel-II Vorschriften für Kreditinstitute wesentliche Auswirkungen auf die Kreditkonditionen für GBV. Auch aus diesem Grund ist eine angemessene Eigenkapitalausstattung der GBV notwendig und sinnvoll.

b) Eigenmitteleinsatz als stabilisierender Faktor, Generationenvertrag

GBV sind aufgrund der Bestimmungen des WGG dazu angehalten, ihr Eigenkapital für wohnungswirtschaftlich erwünschte Zwecke einzusetzen. § 7 Abs. 6 WGG verstärkt diese Pflicht: „Verfügt eine Bauvereinigung über Eigenkapital, das nicht zur Deckung langfristiger Vermögensbestände oder der vorausschauenden Sicherung des laufenden Geschäftsbetriebes ... verwendet wurde, so hat sie dieses Eigenkapital (Reservekapital) innerhalb der folgenden drei Geschäftsjahre für Geschäfte im Sinne des Abs. 1 bis 4b zu widmen.“ Diese Formulierung wurde mit der WRN 2002 eingeführt und verschärfte die vorher bestehende Regelung deutlich. Ein allenfalls bestehendes „Reservekapital“ soll damit rascher, nämlich innerhalb von drei gegenüber bisher fünf Geschäftsjahren zu einem konjunkturpolitisch wünschenswerten Wiedereinsatz gebracht werden. Darüber hinaus tritt bei Nichteinhaltung der Verwendung des Reservekapitals gemäß § 6a Abs. 5 KStG nach Ablauf einer fünfjährigen Verwendungsfrist für die Erträge aus diesen Überbeständen die unbeschränkte Körperschaftsteuerpflicht ein. Dadurch werden GBV mit atypischen Bilanzstrukturen insoweit den gewerblichen Bauträgern gleichgestellt.

Die im WGG und KStG enthaltenen Bestimmungen sind somit ein wirksames Mittel zur Erreichung eines adäquaten Eigenkapitaleinsatzes der gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Da die Ausschüttungsbeschränkungen des § 10 WGG nur niedrige Dividenden zulassen (Verzinsung des tatsächlich eingezahlten Kapitals mit 3,5% bis 5%), verbleiben erwirtschaftete Überschüsse im Unternehmen und stehen zur Finanzierung von neuen Projekten zur Verfügung. Die den Kunden verrechneten Finanzierungskosten dürfen auch langfristig 3,5% bis 5% nicht überschreiten. Bei höherem Zinsniveau trägt der langfristige Eigenmitteleinsatz zu einer deutlichen Verbilligung des Mietzinses bei bzw. ermöglicht eine Stabilisierung des Kostentrends.

Zu beachten ist, dass sich der Eigenmitteleinsatz bei GBV mit Mietwohnbauschwerpunkt langfristig bemerkbar macht, bei Schwerpunkt Eigentumswohnbau kann der Eigenmitteleinsatz die Entlastung mit Baunebenkosten und somit des Verkaufspreises bewirken.

Aus den Statistiken ist abzuleiten, dass sich der langfristige Eigenmitteleinsatz pro Wohnung von 8 % auf 10 % des Finanzierungsvolumens erhöht hat. Daraus zeigt sich auch die gesellschaftspolitische Komponente der Verwendung angesparten Eigenkapitals zugunsten neuer Projekte (Generationenvertrag).

Entwicklung Reservekapital											
		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
GBV gesamt		174	174	172	173	172	173	174	174	173	173
GBV mit Reservekapital		26	23	26	34	33	36	29	31	27	25
Reservekapital	MEUR	24,7	34,7	37,3	90,1	105,9	72,0	62,7	57,2	56,5	40,4
Neubauvolumen	MEUR	1.709	1.641	1.576	1.653	1.711	1.753	1.903	2.117	2.361	2.623
Bilanzsummen	MEUR	23.100	24.842	25.814	26.880	28.078	29.479	30.782	32.269	34.126	35.858

Anmerkung:

GBV gesamt sind exklusive nicht-gemeinnützige Vereinigungen, Verwaltungsvereinigungen sowie GBV mit Baupause

Quelle: Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen

c) Zwischenergebnis

- GBV unterliegen den Marktmechanismen. Die Eigenkapitalbildung ist zur Risikoabdeckung notwendig und führt aufgrund der Eigenkapitalbildungs- und Verwendungsvorschriften im Ergebnis zu keiner Schlechterstellung der Mieter, Förderungsgeber und geht nicht zu Lasten der Allgemeinheit.
- Reservekapitalbestimmungen verhindern die unangemessene Ansammlung von Eigenkapital und stellen durch Abschöpfung der Körperschaftsteuer eine Gleichstellung mit den Gewerblichen Bauträgern her.
- Die Ausschüttungsbeschränkungen des WGG lassen ein Abfließen in Bereiche außerhalb der Gemeinnützigkeit nicht zu.

4. Leistungsprofil der GBV, Vergleich mit gewerblichen Bauträgern

a) Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) – Bauverwaltung

Gemäß § 4 Abs. 3 der Entgeltrichtlinienverordnung darf – anstelle einer Verrechnung eines angemessenen Betrages (§§ 13 und 23 WGG) gegen Nachweis – ein Pauschalbetrag verlangt werden. Dieser Pauschalbetrag darf bei Baulichkeiten mit

1. 24 und mehr Wohnungen 3 vH,
2. 13 bis 23 Wohnungen 3,25 vH,
3. höchstens 12 Wohnungen 3,5 vH

der Summe von nachweislich aufgewendeten Baukosten nicht übersteigen.

Die Hundertsätze gemäß Z 1 bis 3 erhöhen sich bei Errichtung von Eigentumswohnungen, Wohnungen mit Kaufanwartschaft und Wohnungen, auf die § 15b WGG Anwendung findet (nachträgliche Übertragung in das Eigentum), jeweils um weitere 0,25 vH.

b) Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) – Ordentliche Verwaltung

§ 6 der Entgeltrichtlinienverordnung regelt zwar detailliert die Berechnung des Pauschalbetrages, der für jede einzelne Verwaltungseinheit in Rechnung gestellt werden kann, bleibt allerdings die Definition, was unter „ordentlicher Verwaltung“ zu verstehen ist – also den Leistungsumfang – schuldig. Aus diesem Grund haben sich die Leistungsbilder im Zeitablauf wesentlich geändert und werden die Vergleiche mit gewerblichen Hausverwaltungen schwierig.

c) Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) – Umfangreiche Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

§ 7 der Entgeltrichtlinienverordnung sieht vor, dass zur Deckung für die Bauverwaltung und Bauüberwachung bei umfangreichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten statt einer Verrechnung eines angemessenen Betrages gegen Nachweis (§§ 13 und 23 WGG) ein Pauschalbetrag verlangt werden darf, der 5 vH der nachweislich aufgewendeten Baukosten nicht übersteigen darf. Der Höchstsatz von 5 vH vermindert sich auf 3 vH, wenn die Kosten der Bauüberwachung im Rahmen der Kosten der örtlichen Bauaufsicht geltend gemacht werden.

d) Veränderung des Administrationsaufwandes und des Leistungsbildes

Generell ist festzustellen, dass sich die wohnrechtlichen Bestimmungen auf Gesetzes- und Verordnungsebene in den letzten Jahren erheblich verkompliziert haben und damit der Administrationsaufwand enorm gestiegen ist.

Schlagwortartig ist anzuführen:

- Mietkaufmodelle führen zu sogenannten Mischobjekten mit komplizierten Aufteilungsregeln;
- Änderung der Finanzierungsbeitragsverrechnung mit langfristigen Evidenthaltungen alter Daten;
- Änderungen bei Auslaufannuitäten mit komplizierten Verrechnungsregeln der Überschüsse und Rücklagen;
- Allgemein komplexere Administration bei Wohnbauförderung, Bilanzierung, Steuerthemen;
- Mehraufwand durch das URÄG 2008 im Bereich des Berichtswesens und der Revision;
- Zusätzliche Aufgaben durch die Einführung des Energieausweis-Vorlagegesetzes sowie die Neufassung des Bauträger-Vertragsgesetzes.

Aus den Kennzahlen der GBV ist erkennbar, dass durch Einsatz verbesserter Datenverarbeitungsmittel ein Rationalisierungsprozess stattfindet, der auch zu einer Verlagerung des Personalaufwandes zum Sachaufwand führt.

Eine Überprüfung der von den GBV erbrachten Verwaltungsleistungen zeigt, dass diese in den letzten Jahren umfangmäßig stark zugenommen haben.

Bereich Bauverwaltung:

Aufgrund der steigenden Komplexität des Planungs- und Baugeschehens ergeben sich erhöhte organisatorische und fachliche Anforderungen an gemeinnützige Bauvereinigungen bei der Realisierung ihrer Bauvorhaben.

Unter Bauverwaltung werden aus rechtlicher Sicht alle nicht technischen, also organisatorischen, administrativen und kommerziellen Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Bauarbeiten verstanden. Die Definition basiert auf dem Verständnis der Bauverwaltung zu Beginn der 70er Jahre des vorigen Jahrhunderts, als von der Projektsteuerung als Notwendigkeit für die Abwicklung von Bauvorhaben in einer komplexen Gesellschaft nicht einmal ansatzweise in der bauwirtschaftlichen Fachliteratur die Rede war.

Die von den GBV erbrachten Teilleistungen werden durch die Kostenstellen des Kontenrahmens des Revisionsverbandes beschrieben. Eine bauwirtschaftliche Interpretation dieses Kontenrahmens und der Projektsteuerungstätigkeiten gemäß Honorarordnung-Projektsteuerung

liefert eine Reihe von Projektsteuerungstätigkeiten, die in der Bauverwaltung nicht enthalten sind.

Daraus ist ableitbar, dass die GBV bei der derzeitigen Realisierung von Wohnbauvorhaben gegenüber der Zeit, in der die Festlegung der Pauschalsätze erfolgt ist, einen deutlichen höheren Leistungsumfang zu erbringen haben.

Bereich Hausverwaltung:

Auch in diesem Bereich hat sich der Leistungsumfang der GBV in den letzten Jahren stark erhöht. Die Begründung dafür liegt unter anderem in den diversen Wohnrechtsnovellen. So brachte die Wohnrechtsnovelle 1999 Neuregelungen der Informations- und Überprüfungsrechte der Wohnungsnutzer. Durch die Wohnrechtsnovelle 2000 wurden sogenannte Contracting-Modelle wohnzivilrechtlich ermöglicht. In der Wohnrechtsnovelle 2002 wurden unterschiedliche Modelle und Wege zur Wohnungseigentums-Begründung im gemeinnützigen Wohnungsbestand zusammengefasst und auf eine einheitliche normative Basis gestellt. Neuerliche Änderungen im Falle der Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten durch gemeinnützige Bauvereinigungen sowie Klarstellungen im Zusammenhang mit der nachträglichen Begründung von Wohnungseigentum brachte die Wohnrechtsnovelle 2006. Letztere war auch einer der Gründe für die Überarbeitung der ÖNORM A 4000, die für die gemeinnützigen Bauvereinigungen zweifellos zu einer Erweiterung des Leistungsumfanges geführt hat.

Im Vergleich dazu haben sich die Sätze der ERVO folgendermaßen entwickelt:

Pauschalbetrag gem. ERVO (1999 - 2009)								
EUR	Nominell				Real			
	Miete	% VJ	Eigentum	% VJ	Miete	% VJ	Eigentum	% VJ
2009	195,6	3,2 %	242,4	3,1 %	160,7	2,6 %	199,1	2,5 %
2008	189,6	1,9 %	235,2	2,1 %	156,6	(1,2)%	194,2	(1,1)%
2007	186,0	1,3 %	230,4	1,6 %	158,5	(0,8)%	196,4	(0,6)%
2006	183,6	2,0 %	226,8	2,2 %	159,9	0,6 %	197,5	0,7 %
2005	180,0	2,0 %	222,0	2,2 %	159,0	(0,3)%	196,1	(0,1)%
2004	176,4	1,4 %	217,2	1,1 %	159,5	(0,6)%	196,3	(0,9)%
2003	174,0	2,1 %	214,8	1,7 %	160,5	0,7 %	198,1	0,3 %
2002	170,4	2,8 %	211,2	2,6 %	159,3	1,0 %	197,5	0,8 %
2001	165,7	2,1 %	205,8	2,2 %	157,7	(0,5)%	195,9	(0,5)%
2000	162,2	0,5 %	201,4	0,4 %	158,5	(1,8)%	196,8	(1,9)%
1999	161,3		200,6		161,3		200,6	

Anmerkung:

% VJ: Veränderung zum Vorjahr

Richtsätze gültig ab 1.4. des jeweiligen Jahres (Ausnahme: 1999, Satz gültig ab 10.4.)

Als Basis für die Indexierung wurde der VPI 76 herangezogen (Statistik Austria, 10.2.2010)

Umrechnungskurs EUR/ATS = 13,7603

Quelle: ERVO

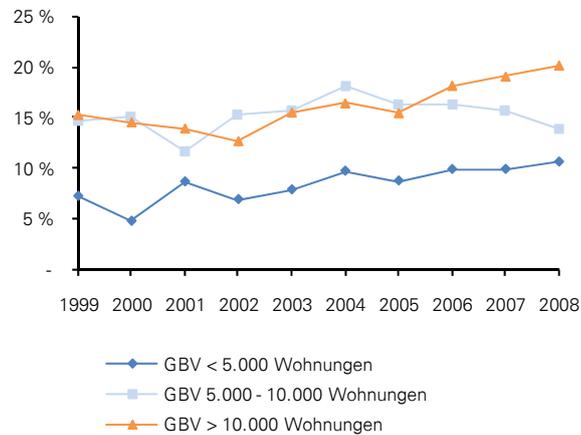
Aus der obigen Tabelle ist ersichtlich, dass zwischen 1999 und 2009 der zulässige Satz für die Verrechnung der Kosten für die ordentliche Verwaltung für Miete bzw. Eigentum zwar nominell um 21,2% bzw. 20,9% gestiegen ist, real war jedoch eine Verringerung um (0,4)% bzw. (0,7)% zu verzeichnen. Dies zeigt, dass trotz erheblicher Ausweitung und Verkomplizierung der Verwaltungstätigkeit keine finanzielle Abgeltung stattgefunden hat bzw. die Ausweitung durch Rationalisierung wettgemacht werden musste.

Wirtschaftlichkeit von Hausverwaltungen von GBV nach Größenstruktur											
GBV Gesamt											
Anzahl: 164		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Verwaltungseinheiten	Tsd	910,4	937,6	951,9	978,3	1.009,0	1.033,4	1.074,2	1.107,4	1.136,7	1.161,2
Durchschn. Anzahl VE		5.551	5.717	5.804	5.965	6.152	6.301	6.550	6.752	6.931	7.081
Kosten der Hausverwaltung	MEUR	117,3	123,2	127,3	133,7	138,1	140,6	148,8	153,7	159,3	164,0
Kosten/VE	EUR	128,9	131,4	133,7	136,6	136,9	136,1	138,5	138,8	140,2	141,2
Richtsatz	EUR	146,2	148,0	150,0	153,4	156,1	157,3	158,5	161,1	163,1	164,6
<i>Abweichung Kosten von Richtsatz</i>											
Absolut	EUR	17,3	16,6	16,4	16,7	19,2	21,2	20,0	22,3	22,9	23,5
Relativ	%	13,4 %	12,6 %	12,2 %	12,2 %	14,0 %	15,6 %	14,4 %	16,1 %	16,3 %	16,6 %
GBV Klein (< 5.000 Einheiten)											
Anzahl: 103		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Verwaltungseinheiten	Tsd	175,8	183,6	185,1	186,3	192,4	196,1	195,4	201,6	207,5	210,6
Durchschn. Anzahl VE		1.706	1.783	1.797	1.809	1.868	1.904	1.897	1.958	2.015	2.045
Kosten der Hausverwaltung	MEUR	24,6	26,5	25,9	26,9	27,8	28,0	28,3	29,3	30,7	31,2
Kosten/VE	EUR	140,0	144,5	140,1	144,1	144,5	142,9	144,8	145,4	147,8	148,4
Richtsatz	EUR	150,1	151,3	152,2	154,1	155,9	156,8	157,4	159,7	162,4	164,1
<i>Abweichung Kosten von Richtsatz</i>											
Absolut	EUR	10,1	6,9	12,1	9,9	11,4	13,9	12,7	14,4	14,6	15,7
Relativ	%	7,2 %	4,8 %	8,7 %	6,9 %	7,9 %	9,7 %	8,7 %	9,9 %	9,9 %	10,6 %
GBV Mittel (5.000 - 10.000 Einheiten)											
Anzahl: 33		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Verwaltungseinheiten	Tsd	244,9	258,8	264,0	278,6	286,4	299,4	327,2	332,6	322,9	322,0
Durchschn. Anzahl VE		7.422	7.842	7.999	8.442	8.679	9.072	9.916	10.078	9.783	9.757
Kosten der Hausverwaltung	MEUR	31,9	34,0	36,0	37,8	39,3	40,2	44,3	45,7	45,1	46,1
Kosten/VE	EUR	130,2	131,3	136,2	135,8	137,2	134,1	135,4	137,4	139,7	143,1
Richtsatz	EUR	149,3	151,2	152,2	156,6	158,7	158,5	157,4	159,9	161,6	163,0
<i>Abweichung Kosten von Richtsatz</i>											
Absolut	EUR	19,2	19,9	16,0	20,7	21,5	24,4	22,1	22,5	21,8	19,9
Relativ	%	14,7 %	15,2 %	11,7 %	15,2 %	15,7 %	18,2 %	16,3 %	16,4 %	15,6 %	13,9 %
GBV Groß (> 10.000 Einheiten)											
Anzahl: 28		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Verwaltungseinheiten	Tsd	489,7	495,2	502,9	513,4	530,2	537,9	551,6	573,1	606,3	628,6
Durchschn. Anzahl VE		17.490	17.684	17.959	18.336	18.935	19.211	19.701	20.470	21.654	22.451
Kosten der Hausverwaltung	MEUR	60,9	62,7	65,4	69,0	71,0	72,4	76,2	78,7	83,5	86,6
Kosten/VE	EUR	124,3	126,7	130,0	134,3	133,9	134,6	138,2	137,3	137,8	137,8
Richtsatz	EUR	143,3	145,1	148,1	151,4	154,7	156,8	159,5	162,3	164,1	165,7
<i>Abweichung Kosten von Richtsatz</i>											
Absolut	EUR	19,0	18,4	18,1	17,0	20,8	22,1	21,4	25,0	26,3	27,9
Relativ	%	15,3 %	14,6 %	13,9 %	12,7 %	15,5 %	16,4 %	15,5 %	18,2 %	19,1 %	20,2 %

Quelle: Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen

Die voranstehende Tabelle zeigt die Wirtschaftlichkeit der Hausverwaltung nach Größenstruktur von 164 österreichischen GBV per 2008. Bei Betrachtung von Verwaltungskosten je Einheit zu Richtsatz je Einheit erzielen alle Größenkategorien im Mittel daraus Überschüsse. Jedoch ist auch hier klar ein Gefälle in der Wirtschaftlichkeit von großen zu kleinen GBV zu erkennen. So ist die Marge der kleinen GBV mit unter 5.000 Einheiten lediglich halb so groß wie jene der großen GBV mit über 10.000 Einheiten.

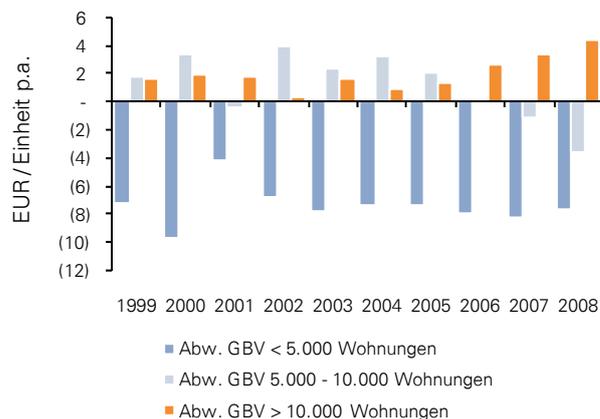
Durchschnittlicher Überschuss nach Größe



Quelle: Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen

Eine Betrachtung des durchschnittlichen Überschusses der GBV nach Größenkategorien zeigt, dass in den letzten Jahren GBV mit weniger als 5.000 Einheiten tendenziell in der Marge stagnieren und GBV mit einer Anzahl von Einheiten zwischen 5.000 bis 10.000 sogar kontinuierlich wirtschaftlich abschwächen. Demgegenüber realisieren lediglich die großen GBV mit über 10.000 Einheiten klare Skalenvorteile, wodurch in den letzten Jahren ein Anstieg im prozentuellen Überschuss aus der Hausverwaltung erkennbar ist.

Abweichung von durchschnittlichem Überschuss nach Größe



Quelle: Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen

Zieht man die Abweichung vom durchschnittlichen Überschuss aller GBV heran, so verdeutlicht diese große GBV als Margentreiber, während kleine und mittlere GBV deutlich unterdurchschnittliche Margen generieren. Waren bis 2004 auch noch die mittleren GBV marginstützend, entwickelt sich seither ein klarer Trend zugunsten der großen GBV.

e) Vergleich des Leistungsprofils mit gewerblichen Hausverwaltungen

Die Verwaltung von Beständen gemeinnütziger Bauvereinigungen ist aufgrund der Spezialbestimmungen an sich schon komplizierter als die von gewerblichen Unternehmen. Lediglich bei der Anzahl der Wohnungswechsel haben GBV traditionell einen Vorteil. Umgekehrt können GBV im Gegensatz zu gewerblichen Hausverwaltungen keine Maklerprovision einheben.

Der Leistungsumfang ist bei gemeinnützigen Bauvereinigungen gegenüber gewerblichen Hausverwaltungen deutlich höher. Wesentliche Gründe sind die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in den §§ 15b bis 15f WGG enthaltenen Bestimmungen zur nachträglichen Übertragung in das Eigentum. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen errichten in letzter Zeit fast ausschließlich Wohnungen, die eine Option auf Eigentumsbegründung auslösen. In den §§ 19a bis 19d WGG sind Abrechnungsvorschriften normiert, die hohe Anforderungen an die Hausverwaltungen stellen. Demnach hat die jährliche Abrechnung bei vermietetem Wohnungseigentum auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes zu erfolgen. Darüberhinaus sind bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung Schluss- und Zwischenabrechnungen zu erstellen, die ebenfalls einen erhöhten Verwaltungsaufwand verursachen.

f) Vergleich der verrechneten Verwaltungskosten mit gewerblichen Hausverwaltungen

Eine Auswertung der WGG-Pauschale für gemeinnützige Hausverwaltungen zeigt, dass unter der Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m² sich für 2008 ein WGG-Mischsatz in Höhe von 2,70 EUR pro Jahr und m² ergibt.

Analysiert man die verrechneten Verwaltungskosten von gewerblichen Hausverwaltungen für 2008, errechnet sich ein Median-Wert von 2,88 EUR pro Jahr und m². Der Branchenschnitt für verrechnete Verwaltungskosten gewerblicher Hausverwaltungen in Österreich liegt rund zwischen 2,76 EUR und 3,43 EUR pro Jahr und m².

Diese Werte verdeutlichen, dass die verrechneten Verwaltungskosten durch gemeinnützige Hausverwaltungen mit 2,70 EUR unter jenen der gewerblichen mit 2,88 EUR sowie auch unter dem Branchenmittel von 2,76 EUR liegen. Auf Basis des Ergebnisses dieser Vergleichsbetrachtung ist nicht von einer zu hohen Verrechnung von Verwaltungskosten seitens der gemeinnützigen Hausverwaltungen auszugehen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass der Wert der MRG-Pauschale mit 2,97 EUR (Mischsatz für 2008) etwa 10% über der angeführten WGG-Pauschale liegt.

Verwaltungskosten gewerblicher Hausverwaltungen		
2008	EUR pro m ² p.a.	
Branchenauswertung (Benchmark Studie)		
Über Branchenschnitt gewerbliche HV	3,43	
Branchenschnitt gewerbliche HV	2,76 - 3,43	
Unter Branchenschnitt gewerbliche HV	2,76	
Einzelauswertung von gewerblichen HV		
Median untersuchter gewerblicher HV	2,88	
Evaluierung		
WGG-Mischsatz	2,70	
MRG-Pauschale	2,97	
Abweichung zu Branchenschnitt	(0,40)	(14,8)%
Abweichung zu Median untersuchten HV	(0,18)	(6,8)%
Abweichung zu MRG-Pauschale	(0,27)	(10,1)%

Quellen: Jahresabschlüsse, Datenbanken KPMG

Aus Statistiken des Revisionsverbandes ergibt sich, dass die Branche der GBV im Bereich der Hausverwaltung einen Überschuss von rd. 20 Mio EUR erwirtschaftet. Obwohl der Betrag insgesamt hoch erscheint, ist doch zu berücksichtigen, dass es sich bei der Grundgesamtheit um über 1,1 Millionen Verwaltungseinheiten handelt und dass der Überschuss rd. 16,6% ausmacht. Eine verbandsinterne Studie für 2008 ergibt für Hausverwaltungen einen durchschnittlichen Richtsatz von 164,6 EUR pro Einheit p.a. bei durchschnittlichen Kosten von 141,2 EUR pro Einheit p.a., was zu der angeführten rechnerischen Marge führt. Der Überschuss ist unter dem Gesichtspunkt der oben beschriebenen Notwendigkeit zur Eigenkapitalbildung – bei gleichzeitiger Ausschüttungsbeschränkung – zu sehen. Überschüsse aus der Hausverwaltung tragen zur Stabilisierung der oft zyklischen Bautätigkeit bei.

g) Zwischenergebnis

- In den vergangenen Jahren hat der Leistungsumfang der gemeinnützigen Hausverwaltungen signifikant zugenommen, was zu erheblichem zusätzlichem Administrationsaufwand geführt hat.
- Inflationsbereinigt sind die Pauschalsätze der ERVO von 1999 bis 2009 gesunken.
- Im Schnitt liegen die verrechneten Verwaltungskosten durch gemeinnützige Hausverwaltungen unter dem Branchenmittel gewerblicher Hausverwaltungen.

5. Glaubwürdigkeit der wirtschaftlichen Daten der GBV

Die Zahlen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen werden nicht nur im Rahmen einer Ordnungsmäßigkeitsprüfung (Abschlussprüfung) sondern auch hinsichtlich der Gebarung intensiv geprüft.

Träger der Revision ist der einzelne unabhängige Revisor und nicht der Revisionsverband an sich. Dadurch ist gewährleistet, dass die Funktion der Interessensvertretung des Verbandes bei der Prüfung zurückgedrängt wird.

GBV sind verpflichtet, auf Basis eines durch Verordnung (!) festgelegten Betriebsabrechnungsbogens eine Kostenrechnung zu erstellen, in dem die Kostenzuordnungen bis ins Detail abgebildet sind.

Die unabhängigen Revisoren prüfen selbstverständlich auch die Kostenrechnung der Unternehmen und gliedern die Kostenzuordnungen im Prüfbericht detailliert auf und erläutern diese.

Weitere empirische Untersuchungen erübrigen sich angesichts des Detaillierungsgrades der vorhandenen Analysen und der Qualität durch Überprüfung durch unabhängige Revisoren.

6. Fazit

a) Eigenkapital

- Die Eigenkapital-Bildung ist in wirtschaftlichen Krisenzeiten notwendig und führt aufgrund der Eigenkapital-Bildungs- und Verwendungsvorschriften im Ergebnis zu keiner Schlechterstellung der Mieter, Förderungsgeber und geht nicht zu Lasten der Allgemeinheit.
- Bestehende Reservekapitalbestimmungen verhindern eine unangemessene Ansammlung von Eigenkapital und stellen durch Abschöpfung der KöSt eine Gleichstellung mit den gewerblichen Bauträgern dar.
- Die Bestimmungen des WGG über die Eigenkapital-Bildung lassen ein Abfließen in Bereiche außerhalb der Gemeinnützigkeit nicht zu.

b) Pauschalierung

- Die festgelegten Pauschalsätze in der ERVO basieren auf durchschnittlichen Betriebsverhältnissen und lassen sich aus den Ist-Zahlen der GBV rechtfertigen.

c) Wirtschaftlichkeitsanreiz

- Ein Umstieg auf Einzelkostenverrechnung gegen entsprechende Nachweise würde einerseits überbordende Administrations- und Kostenerfassungen nach sich ziehen und andererseits jeglichen Anreiz für Effizienzsteigerungen behindern.
- Die Praxis zeigt, dass Ersparnisse aus Effizienzsteigerungen durch Erhöhung des Leistungsumfanges kompensiert werden.
- Die Pauschalsätze führen auch dazu, dass Wohnungen in Randlagen und strukturschwachen Gebieten mit den gleichen Verwaltungssätzen wie in Ballungszentren abgerechnet werden können.
- Etwaige Überschüsse aus pauschalen Verrechnungen bleiben aufgrund der Eigenkapital-Bindung im Unternehmen und stehen für kostensenkende Verwendungen in anderen Bereichen zur Verfügung.

d) Conclusio

- Unsere Erhebungen haben keine Hinweise gebracht, dass aufgrund der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen die von der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zur Verrechnung gebrachten Kosten über jenen der Gewerblichen Wohnungswirtschaft liegen (bestehende Bestimmungen und Beschränkungen sind ausreichend).
- Die bestehenden gesetzlichen Bestimmungen samt den dazu erlassenen Verordnungen führen unserer Meinung nach dazu, dass einerseits die gemeinnützige Wohnungswirtschaft als stabilisierender Faktor am Wohnungsmarkt auftreten kann und andererseits gewährleistet ist, dass das erwirtschaftete Vermögen im gemeinnützigen Kreislauf verbleibt.

Wien, am 22. Dezember 2010

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Walter Reiffenstuhl
Wirtschaftsprüfer

Mag. Heidi Schachinger
Wirtschaftsprüferin



Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2010)

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 sowie am 22.3.2010.

Präambel und Allgemeines

(1) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe 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 Abgabenverrechnung; der II. Teil betrifft Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; 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 Wirtschaftstreuhandberufes 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 Bestätigungsmerkmal, 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 Abgabenverrechnung.

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

(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 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 Äußerungen des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.
- (2) Die Verwendung 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 Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hievon 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 hievon 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 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. 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 Zuorkommen 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 stellende 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 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.

(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 Wirtschaftstreuhand erstellten aufbewahrungspflichtigen Daten an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhand 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 Inverwahrnehmung 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 Anderkonto 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 beigegeben 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:

- a) 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.
- b) Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- e) 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

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Verteidigung und die Beziehung zu dieser im Finanzstrafverfahren,
- c) 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,
- d) 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 Abgabenerrechnung 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 Konsumentenschutzgesetzes.

(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 verpflichtet 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.