

BUNDESGESETZBLATT

FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 1979

Ausgegeben am 28. Dezember 1979

180. Stück

521. Verordnung: Prüfungsrichtlinienverordnung

522. Verordnung: Entgeltsrichtlinienverordnung

523. Verordnung: Gebarungsrichtlinienverordnung

521. Verordnung des Bundesministers für Bauten und Technik vom 12. Dezember 1979 über Richtlinien für die Prüfung gemeinnütziger Bauvereinigungen (Prüfungsrichtlinienverordnung)

Auf Grund des § 5 Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes, BGBl. Nr. 139/1979, wird verordnet:

Gesetzliche Grundlage der Prüfung

§ 1. Die Prüfung gemeinnütziger Bauvereinigungen beruht gemäß § 28 des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes auf den Bestimmungen des Gesetzes vom 10. Juni 1903, betreffend die Revision der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und anderer Vereine, RGBl. Nr. 133, und der hiezu erlassenen Verordnung des Justizministeriums und des Ministeriums für Inneres im Einvernehmen mit dem Handelsministerium vom 24. Juni 1903, RGBl. Nr. 134, mit den im § 28 WGG angeführten Ergänzungen und Abweichungen.

Zweck der Prüfung

§ 2. Durch die Prüfung gemeinnütziger Bauvereinigungen ist unter Zugrundelegung dieser Prüfungsrichtlinien anhand der ermittelten Tatsachen festzustellen, ob von diesen die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes und der danach erlassenen Verordnungen sowie die nach diesem Bundesgesetz anzuwendenden Vorschriften eingehalten wurden.

Unabhängigkeit der Prüfer

§ 3. (1) Die Prüfung ist von unabhängigen Prüfern gewissenhaft und unparteiisch unter Wahrung der Verschwiegenheitspflicht vorzunehmen. Bei der Bestellung von Prüfern, die nicht

in das Revisorenverzeichnis eingetragen sind, ist die Unabhängigkeit in bezug auf die Prüfungstätigkeit sicherzustellen. Jeder Prüfer haftet der geprüften Bauvereinigung für jede Verletzung der ihm obliegenden Verpflichtungen. Der Prüfer hat selbständig und unabhängig die Ergebnisse der Prüfung in einem Bericht zu erfassen und diesen schriftlich, falls er Dienstnehmer eines Revisionsverbandes ist im Wege des Vorstandes, zu erstatten.

(2) Die Prüfer müssen die erforderliche fachliche und persönliche Eignung besitzen.

Gegenstand der Prüfung

§ 4. (1) Die Prüfung hat die gesamte Geschäftsführung der Bauvereinigung zu umfassen; insbesondere sind die wirtschaftlichen Verhältnisse, auch unter Bedachtnahme auf ihre Entwicklung bis zum Zeitpunkt der Prüfung, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsgebarung und die Einhaltung des örtlichen Geschäftsbereiches und des Geschäftskreises der Bauvereinigung zu prüfen.

(2) Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse, der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsgebarung sowie der Einhaltung des örtlichen Geschäftsbereiches und des Geschäftskreises hat die Prüfung die rechtlichen Grundlagen der Bauvereinigung, die Organisation und Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes, die Buchführung, die Jahresabschlüsse und Geschäftsberichte, die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit und die wirtschaftliche Lage zu umfassen.

(3) Bei der Prüfung der rechtlichen Grundlagen sind insbesondere auch die Beachtung der gemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen, die Rechtsgeschäfte im Sinne des § 9 Abs. 3 WGG, die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen, die Art und der Umfang sonstiger Geschäfte, die geschäftliche Zuverlässigkeit der Verwaltung und

die Zulässigkeit von Zahlungen an die Mitglieder (Genossenschafter, Gesellschafter) wie Anteile am verteilbaren Gewinn oder die Rückzahlung von eingezahlten Einlagen, zu prüfen.

§ 5. (1) Bei der Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse ist die Vermögens- und Kapital-lage, die Zahlungsbereitschaft, die Ertragslage und die Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

(2) Grundlage für die Beurteilung der Vermögens- und Kapital-lage ist der Jahresabschluß, wobei als Beurteilungskriterium die Fristigkeit sowohl des Vermögens als auch des Kapitals und deren Gegenüberstellung dient. Im Anschluß daran sind die zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzierungsspitzen und weitere wesentliche Faktoren, wie unbebaute Grundstücke, stille Reserven oder schwer verwertbare Objekte zu berücksichtigen.

(3) Grundlagen für die Beurteilung der Zahlungsbereitschaft sind die geprüfte Bilanz, die daraus entwickelte Stichtagsliquidität, die zugesagten Finanzierungsmittel und die fälligen Zahlungsverpflichtungen.

(4) Bei der Untersuchung der Ertragslage ist von der geprüften Gewinn- und Verlustrechnung auszugehen. Zwecks Feststellung der Ergebnisse der einzelnen Betriebsparten (Hausbewirtschaftung, Neubautätigkeit, sonstige und außerordentliche Gebarung) sind die auf diese entfallenden Aufwendungen (Kosten) und Erträge zu ermitteln.

(5) Zur Feststellung der Wirtschaftlichkeit sind unter Zugrundelegung des Betriebsabrechnungsbogens die Kosten der Verwaltung, sowohl im Bereich der Bautätigkeit als auch im Bereich der Verwaltungstätigkeit sowie Kosten sonstiger Tätigkeiten zu den erbrachten Leistungen in Beziehung zu setzen. Dabei sind die Kosten der Verwaltung und Geschäftsführung, insbesondere die Höhe der Bezüge und sonstigen Vergütungen im Hinblick auf die wirtschaftliche Lage und die Organisation der Bauvereinigung auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Die sonstige Gebarung und die Besonderheiten sind in die gemeinsamen Schlußfolgerungen einzubeziehen.

§ 6. Bei der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsgebarung ist festzustellen, ob der Jahresabschluß den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ob der Geschäftsbericht den Jahresabschluß hinreichend erläutert und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens genügend genau darstellt. Die Buchführung ist auf ihre Ordnungsmäßigkeit und die Zweckmäßigkeit des verwendeten Buchführungssystems sowie auf die Ordnungsmäßigkeit allfälliger Nebenbuchhaltungen und des Beleg- und Kassawesens sowie der Ablage zu prüfen.

§ 7. Hinsichtlich der Organisation, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit des Geschäftsbetriebes ist die gesamte Geschäftsführung, insbesondere die Tätigkeit und Funktion der Geschäftsführer (Vorstand), das Personalwesen sowie die Tätigkeitsbereiche, wie die technische Abteilung, die Hausverwaltung und das Rechnungswesen zu prüfen.

§ 8. Hinsichtlich der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit sind die Grundstücksbewegungen, die Bautätigkeit einschließlich der Ausschreibungs- und Vergabemodalitäten, die Finanzierung und die Endabrechnungen, ferner die Verwaltungstätigkeit und das Vertragswesen zu prüfen. Dabei ist jedenfalls die Errichtung von Baulichkeiten und die Wohnungsverwaltung im fremden Namen sowie die Veräußerung von Baulichkeiten, insbesondere bei Begründung von Wohnungseigentum, zu prüfen.

Durchführung der Prüfung

§ 9. (1) Zur Vorbereitung der Prüfung ist vom Leiter der Prüfungsstelle am Jahresbeginn ein Prüfungsplan aufzustellen. Den Bauvereinigungen ist mitzuteilen, in welchem Quartal sie zur Prüfung vorgesehen sind. Bei der Erstellung des Prüfungsplanes ist darauf Bedacht zu nehmen, daß ein Prüfer eine Bauvereinigung höchstens viermal in unmittelbarer Folge im Sinne des § 28 Abs. 3 WGG prüft und eine neuerliche Prüfung dieser Bauvereinigung, wenn sie in der Rechtsform einer Genossenschaft errichtet ist, durch diesen Prüfer erst nach Ablauf von vier Jahren, andernfalls nach Ablauf von zwei Jahren erfolgt. Die Vorbereitung der Prüfung beim Revisionsverband beginnt mit dem Auftrag an den Prüfer durch den Leiter der Prüfungsstelle.

(2) Der vorgesehene Beginn der Prüfung und die voraussichtliche Dauer ist den Bauvereinigungen in der Regel zwei bis vier Wochen vorher schriftlich anzukündigen. Der Vorstand (Geschäftsführung) hat davon unverzüglich den Aufsichtsrat zu benachrichtigen, damit ihm die Teilnahme an der Prüfung ermöglicht wird. Die Benachrichtigung des Aufsichtsrates ist dem Prüfer nachzuweisen.

(3) Die Prüfung ist von der Bauvereinigung so vorzubereiten, daß sie ordnungsgemäß im vorgesehenen Zeitraum vorgenommen werden kann. Der Vorstand (Geschäftsführung) der Bauvereinigung hat insbesondere dafür Sorge zu tragen, daß alle für die Prüfung benötigten Unterlagen zeitgerecht bereit gehalten werden.

Verlauf der Prüfung

§ 10. (1) Die Prüfung hat grundsätzlich am Sitz (Hauptgeschäftsstelle) der Bauvereinigung stattzufinden. Alle an der Prüfung Beteiligten

haben für eine zügige Abwicklung des Prüfungsvorganges zu sorgen.

(2) Wird bei Prüfungsbeginn festgestellt, daß das Rechnungs- und Belegwesen nicht prüfbar ist oder für die Prüfung notwendige Unterlagen nicht vorhanden sind, so ist vom Prüfer für den neuerlichen Prüfungsbeginn eine angemessene Frist festzusetzen. Dieser Termin ist vom Leiter der Prüfungsstelle der Bauvereinigung schriftlich zu bestätigen. Ist auch dann keine Prüfbarkeit gegeben, so ist dies im Bericht festzustellen.

(3) Der Vorstand (Geschäftsführung) ist verpflichtet, alle für die Prüfung notwendigen Unterlagen vorzulegen, alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und die Vollständigkeitserklärung abzugeben. Der Aufsichtsrat ist auf begründetes Verlangen des Prüfers verpflichtet, an der Prüfung durch mindestens ein Mitglied teilzunehmen.

Tätigkeit des Prüfers

§ 11. (1) Bei der Prüfung sollen die Ergebnisse der vorangegangenen Prüfungen berücksichtigt werden. Die Prüfungen sollen nicht unterbrochen werden. Wird aus besonderen Anlässen eine Prüfungsunterbrechung notwendig, ist die Prüfung tunlichst durch den gleichen Prüfer fortzusetzen.

(2) Prüfungen sind in der Regel stichprobenweise durchzuführen, insbesondere bei jenen Unternehmungen, bei denen die beiden letzten Prüfungen keine oder nur unwesentliche Fehler ergeben haben. Die Stichproben richten sich nach dem Prüfungsstoff und werden nach dem pflichtgemäßen Ermessen des Prüfers ausgewählt. Lückenlose Prüfungen sind nur in Ausnahmefällen vorzunehmen, insbesondere dann, wenn Unregelmäßigkeiten vorliegen oder zu vermuten sind und erstrecken sich je nach Sachlage auf bestimmte Zeiträume oder bestimmte Sachgebiete.

(3) Als Beurteilungsgrundlage ist vor allem das Rechnungswesen heranzuziehen. Zu prüfen ist insbesondere, ob die Geschäftsvorfälle ordnungsgemäß behandelt sind. Die abgeschlossenen und die in Aussicht genommenen Verträge sind auf Zweckmäßigkeit und Zulässigkeit zu prüfen.

(4) Bei seiner Prüfungstätigkeit hat der Prüfer auch auf die Funktionäre der Bauvereinigung beratend einzuwirken und Ratschläge zur Erzielung eines ordnungsgemäßen und zweckmäßigen Vorgehens zu erteilen. Der Prüfer hat auf die sofortige Abstellung von Fehlern zu dringen, wenn diese ohne weiteres behoben werden können; wurden sie behoben, so ist nur mehr ein Hinweis in den Prüfungsbericht aufzunehmen, sofern sie nicht zu einer Einschränkung des Bestätigungs- oder Prüfungsvermerkes oder des Gebarungsvermerkes (§ 12 Abs. 3) führen.

(5) Der Prüfer hat den Aufsichtsratsvorsitzenden unverzüglich von wichtigen Feststellungen, die sofortige Maßnahmen des Aufsichtsrates erforderlich erscheinen lassen, zu unterrichten. Er kann verlangen, daß der Aufsichtsratsvorsitzende weitere Mitglieder des Aufsichtsrates zur Prüfung hinzuzieht. Über wichtige Feststellungen, insbesondere solche, die zu sofortigen Maßnahmen Anlaß geben, sind der Leiter der Prüfungsstelle und der Vorstand (Geschäftsführung) der geprüften Bauvereinigung unverzüglich zu unterrichten und zur Durchführung entsprechender Maßnahmen aufzufordern.

Art und Umfang der Berichterstattung

§ 12. (1) Nach Abschluß der Prüfung ist ohne unnötigen Aufschub eine Schlußbesprechung mit dem Vorstand (Geschäftsführung) der Bauvereinigung, womöglich im Beisein von Vertretern des Aufsichtsrates, über das Ergebnis der Prüfung abzuhalten. Eine Verpflichtung zur Teilnahme mindestens eines Vertreters des Aufsichtsrates besteht jedoch dann, falls ein Mitglied des Aufsichtsrates gemäß den §§ 10 Abs. 3 und 11 Abs. 5 an der Prüfung teilgenommen hat. Dabei sind die Beanstandungen, Hinweise und Empfehlungen zur Kenntnis zu bringen.

(2) Der Prüfer hat seinen Prüfungsbericht ohne Verzug schriftlich zu erstatten. Ist er Dienstnehmer eines Revisionsverbandes, so hat dies im Wege des Verbandsvorstandes zu erfolgen. Der Prüfungsbericht ist der geprüften Bauvereinigung ehestens zuzuleiten. Er muß alle wichtigen Feststellungen der Prüfung, insbesondere zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und zu den wirtschaftlichen Verhältnissen, enthalten. Er ist so abzufassen, daß aus ihm das Prüfungsergebnis ersichtlich ist und er den Organen der Bauvereinigung und den zur Aufsicht zuständigen Stellen einen Überblick über die Tätigkeit und die wirtschaftliche Lage der Bauvereinigung gibt. Dem schriftlichen Prüfungsbericht sind die zur Begründung der Beurteilung des Prüfungsberichtes notwendigen Erläuterungen anzuschließen.

(3) Der Prüfungsbericht hat eine Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses einschließlich einer Aufstellung aller Beanstandungen, den Bestätigungsvermerk bei Kapitalgesellschaften oder den Prüfungsvermerk bei Genossenschaften und Vereinen sowie einen Gebarungsvermerk zu enthalten. Der Bestätigungs- oder Prüfungsvermerk hat auszuweisen, daß die pflichtgemäße Prüfung der Bücher und der Schriften der geprüften Bauvereinigung sowie die von der Geschäftsführung (Vorstand) erteilten Aufklärungen und beigebrachten Nachweise ergeben haben, daß die Buchführung, der Jahresabschluß und der Geschäftsbericht den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Der Prüfer hat den Bestätigungs- oder Prüfungsvermerk mit Angabe von Ort und Tag zu unterzeichnen. Der Bestätigungs- oder Prüfungsvermerk ist gegebenenfalls nach dem Ergebnis der Prüfung einzuschränken oder zu versagen. Im Gebarungsvermerk ist zum Ausdruck zu bringen, ob die Gebarung der geprüften Bauvereinigung den für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen entspricht, nicht entspricht oder nur mit Einschränkungen entspricht.

§ 13. (1) Der Revisionsverband hat den Prüfungsbericht zu prüfen und das Ergebnis seiner Prüfung diesem beizufügen sowie eine angemessene Frist zur Abstellung der Mängel festzusetzen. Ein Mitglied des Vorstandes des Revisionsverbandes, das einem Organ der geprüften Bauvereinigung angehört, darf während der Behandlung des Prüfungsberichtes an der Sitzung nicht teilnehmen. Der Prüfungsbericht ist mit der satzungsgemäßen Bescheinigung, daß der Vorstand den Bericht zur Kenntnis genommen hat, sowie mit den allfälligen Bemerkungen des Revisionsverbandes, dem Vorstand (Geschäftsführung) und dem Aufsichtsratsvorsitzenden der Bauvereinigung zu übermitteln.

(2) Die Bauvereinigungen sind verpflichtet, die bei der Prüfung festgestellten Mängel innerhalb der vom Revisionsverband gesetzten Frist zu beheben und den sonstigen Beanstandungen Rechnung zu tragen. Maßnahmen, die zur Ordnung der wirtschaftlichen Verhältnisse sowie zur Behebung von Mängeln erforderlich sind, müssen unverzüglich unter Berichterstattung an den Revisionsverband eingeleitet und durchgeführt werden. Das gilt vor allem für Sanierungsmaßnahmen und die Eröffnung des Ausgleichs- oder Konkursverfahrens.

Auswertung der Prüfung

§ 14. (1) Nach Erhalt des Prüfungsberichtes hat der Vorstand (Geschäftsführung) der Bauvereinigung und der Aufsichtsrat über den Bericht

zu beschließen und diesen bei der Einberufung der nächsten Generalversammlung (Hauptversammlung) als Gegenstand der Beschlußfassung anzukündigen. Von der Anberaumung einer Sitzung zur Beschlußfassung über den Prüfungsbericht und der Einberufung der diesbezüglichen Generalversammlung (Hauptversammlung) ist der Revisionsverband rechtzeitig zu verständigen. In der Generalversammlung (Hauptversammlung) ist der Prüfungsbericht mit der allfälligen Erklärung des Revisionsverbandes zu behandeln. Hierbei hat sich der Aufsichtsrat über das Ergebnis der Prüfung zu erklären. Der Vorstand (Geschäftsführung) ist verpflichtet, auf Verlangen des Revisionsverbandes innerhalb der gesetzten Frist mitzuteilen, ob und inwieweit den Beanstandungen Rechnung getragen wurde.

(2) Vertreter des Revisionsverbandes können an den Sitzungen des Vorstandes (Geschäftsführung) und des Aufsichtsrates, in denen über das Ergebnis der Prüfung beraten wird, und auch an der diesbezüglichen Generalversammlung (Hauptversammlung) teilnehmen. Es ist ihnen vom Versammlungsleiter auf Verlangen das Wort zu erteilen. Dem Revisionsverband sind unaufgefordert Niederschriften über diese Sitzungen sowie Niederschriften über die Generalversammlung (Hauptversammlung), soweit sie den Prüfungsbericht betreffen, in Abschrift zu übermitteln.

§ 15. Der Revisionsverband hat der Aufsichtsbehörde Mitteilung zu machen, wenn die Bauvereinigung nicht innerhalb der gesetzten Frist nachgewiesen hat, daß die Mängel behoben wurden oder welche Vorkehrungen getroffen wurden, daß Mängel in Zukunft vermieden werden. Im Zweifelsfalle und in besonders dringenden Fällen ist es in das pflichtgemäße Ermessen des Revisionsverbandes gestellt, eine Nachprüfung an Ort und Stelle durchführen zu lassen.

Sekanina

Vollständigkeitserklärung

D. . . unterzeichnete(n) Vorstandsmitglied(er) — Geschäftsführer (namentliche Anführung der Vorstandsmitglieder — Geschäftsführer)

.....

der
 erklären — erklärt — hiemit mit bestem Wissen folgendes:

A. Buchführung

In den Büchern, die dem Revisionsverband anlässlich der Prüfung der Geschäftsjahre
 von uns vorgelegt wurden, sind alle Geschäftsvorfälle enthalten, die für diese Geschäftsjahre buchungspflichtig geworden sind.

Vorgelegt wurden auch die in den geprüften Geschäftsjahren oder später geschlossenen und deshalb aus der laufenden Buchführung herausgenommenen Bücher, Kontenblätter und Karteikarten.

B. Jahresabschluß

1. In den vom Revisionsverband geprüften Bilanzen sind alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen und Wagnisse unseres Unternehmens enthalten.
2. Eventualverpflichtungen (zum Beispiel aus Mitschuld, Mithaftung oder Bürgschaftsübernahme) bestanden am Abschlußstichtag nicht — nur in dem in der Bilanz nachrichtlich angegebenen Umfang.
3. Verträge, die wegen ihres Gegenstandes, ihrer Dauer, ihres Umfanges oder sonstwie für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage unseres Unternehmens von Bedeutung sind oder werden können (zum Beispiel Verträge mit Gesellschaftern, Unternehmern, Pensionsverträge, Bauverträge, Betreuungsverträge, Umsatzbeteiligungen usw.) bestanden am Abschlußstichtag und zur Zeit der Abschlusßaufstellung nicht — sind bei der Prüfung bekanntgegeben worden — sind im Abschnitt E angegeben.
4. Rechtsstreitigkeiten und sonstige Auseinandersetzungen von solcher Bedeutung, daß sie für die Beurteilung des Jahresabschlusses wesentlich sind und Rückstellungen in erheblichem Umfang erfordern, waren am Abschlußstichtag nicht in Schweben und liegen zur Zeit nicht vor — sind bei der Prüfung bekanntgegeben worden — sind im Abschnitt E angegeben.

C. Geschäftsbericht

1. Der Geschäftsbericht enthält alle durch Gesetz oder Verordnungen geforderten Angaben in vollem Umfang und in voller Höhe.
2. Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse irgendwelcher Art, insbesondere aus der Begebung oder Weitergabe von Wechseln und Schecks, bestehen nicht — nur in dem im Geschäftsbericht angegebenen Umfange.
3. Im übrigen sind die in der geprüften Bilanz ausgewiesenen Vermögenswerte nur insoweit verpfändet oder zur Sicherheit übereignet oder mit sonstigen Rechten Dritter belastet, die Außenstände nur insoweit abgetreten, als dies aus der Bilanz oder aus dem Geschäftsbericht ersichtlich ist.
4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten — sind im Geschäftsbericht erwähnt.

D. Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes:

Angehörige des Baugewerbes im Sinne des § 9 WGG verfügen in der General- oder Hauptversammlung, im Vorstand/in der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat über nicht mehr als ein Viertel der Stimmen.

E. Zusätze und sonstige Bemerkungen:

....., den

.....

(Unterschrift der genannten Vorstandsmitglieder bzw. Geschäftsführer)

522. Verordnung des Bundesministers für Bauten und Technik vom 12. Dezember 1979 über die Berechnung des Entgelts (Preis) für die Überlassung von Räumlichkeiten und Liegenschaften durch gemeinnützige Bauvereinigungen (Entgeltsrichtlinienverordnung)

Auf Grund der §§ 13 Abs. 3 und 17 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, BGBl. Nr. 139/1979, wird verordnet:

§ 1. (1) Das von gemeinnützigen Bauvereinigungen für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages, für die Übertragung des Eigentums (Miteigentums) an einer Baulichkeit oder für die Einräumung des Wohnungseigentums an einer Wohnung, einem Geschäftsraum oder an Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen vereinbarte Entgelt (Preis) ist als angemessen anzusehen, wenn es auf der Grundlage der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes nach den Bestimmungen dieser Verordnung bemessen wird.

(2) Maßgebend für die Berechnung des Entgelts (Preis) sind die von der Bauvereinigung aufgewendeten Beträge zur Deckung der Kosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG im Zeitpunkt der ersten Überlassung des Gebrauchs, der Übertragung des Eigentums (Miteigentums) oder der Einräumung des Wohnungseigentums.

§ 2. (1) Bei der Ermittlung der Baukosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG ist von jenem Betrag auszugehen, der für die Errichtung der Baulichkeit nachweislich aufgewendet wurde. Diesem Betrag sind Kosten für Aufwendungen zur widmungsgemäßen Benützung der Baulichkeit sowie Rückstellungen für notwendige Maßnahmen zuzurechnen, die im Zusammenhang mit der Errichtung der Baulichkeit stehen, jedoch erst in späterer Folge vorgenommen werden. Als notwendige Maßnahmen sind insbesondere solche Maßnahmen zu verstehen, die über baubehördlichen Auftrag erfolgen oder die Aufrechterhaltung der Nutzung der Baulichkeit für die Zukunft gewährleisten.

(2) Die Baukosten für Einstellplätze (Garagen), Abstellplätze und Gemeinschaftseinrichtungen sind bei den Baukosten jener Baulichkeit zu berücksichtigen, der diese Einrichtungen zugerechnet werden.

§ 3. (1) Bei der Ermittlung der Grundkosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG ist von jenem Betrag auszugehen, der für den Erwerb des Grundstückes nachweislich aufzuwenden ist oder aufgewendet wurde. Dieser Betrag ist nach der Bestimmung des zweiten Satzes des § 17 Abs. 4 WGG aufzuwerten. Der Berechnung der Aufwertung ist

der Indexwert des Monats, in dem der Erwerb des Grundstückes erfolgte und der Indexwert des dem Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung des Gebrauchs oder erstmaligen Übertragung des Eigentums (Miteigentums) oder Einräumung des Wohnungseigentums zweitvorangegangenen Monats zugrunde zu legen.

(2) Die seit dem Erwerb von der Bauvereinigung für das Grundstück nachweislich vorgenommenen Aufwendungen sind insoweit zu berücksichtigen, als sie sich im Zusammenhang mit der Errichtung der Baulichkeit als notwendig oder nützlich erwiesen haben.

(3) Dem nach Abs. 1 aufgewerteten Betrag können die Zinsen der zum Erwerb des Grundstückes aufgewendeten Fremdmittel hinzugerechnet werden. Hat die Bauvereinigung für diesen Zweck Eigenmittel aufgewendet, so dürfen sie höchstens in dem Ausmaß gemäß § 14 Abs. 1 Z. 3 WGG verzinst werden.

(4) Als notwendige oder nützliche Aufwendungen sind insbesondere Maßnahmen zu verstehen, die der Baureifmachung eines Grundstückes dienen oder ein Grundstück baureif erhalten oder im Sinne der späteren Verwendung des Grundstückes als wertvermehrend anzusehen sind oder über behördlichen Auftrag am Grundstück erfolgten.

(5) Der Verkehrswert (§ 13 Abs. 2, zweiter und dritter Satz WGG) eines Grundstückes wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Grundstückes bei einer Veräußerung unter Berücksichtigung aller Umstände, die den Preis beeinflussen, aber unter Außerachtlassung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse, zu erzielen wäre.

§ 4. Bei der Ermittlung der Aufschließungskosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG ist von den Kosten jener Maßnahmen auszugehen, die der widmungsgemäßen Nutzung des Grundstückes und der widmungsgemäßen Benützung der auf ihm errichteten Baulichkeit dienen oder die über behördlichen Auftrag im Sinne der späteren Nutzung des Grundstückes vorzunehmen waren. Dabei sind Kosten, die für Aufwendungen innerhalb und außerhalb des Grundstückes erwachsen sind, soweit sie nicht bereits gemäß § 3 berücksichtigt wurden, zugrunde zu legen. § 3 Abs. 3 gilt sinngemäß.

§ 5. (1) Der Berechnung des Entgelts (Preis) sind sonstige Kosten, soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich waren (§ 13 Abs. 2 WGG), insoweit zugrunde zu legen, als sie nicht schon gemäß den §§ 2 bis 4 Berücksichtigung fanden. § 3 Abs. 3 gilt sinngemäß.

(2) Als Kosten im Sinne des Abs. 1 sind insbesondere die Kosten der Außenanlagen, Bauverwaltungskosten, die Kosten der Planung und Bauleitung und die Finanzierungskosten, wie etwa die tatsächlichen Kosten für Baukredite und Zwischenkredite, Geldbeschaffungskosten und Zinsen für eingesetzte Eigenmittel, zu verstehen.

(3) Bauverwaltungskosten dürfen in einem Pauschalbetrag, der in einem Verhältnis zu der Summe der Baukosten (§ 2) und der Kosten der Außenanlagen ausgedrückt wird, berücksichtigt werden. Dieser Pauschalbetrag darf höchstens 3 v. H. dieser Summe betragen.

§ 6. (1) Die Berechnung des Entgelts für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes gemäß § 14 Abs. 1 WGG hat auf der Grundlage der auf die Baulichkeit oder auf die eine wirtschaftliche Einheit bildenden Baulichkeiten entfallenden, gemäß den nachstehenden Bestimmungen ermittelten Kosten der Herstellung nach den §§ 2 bis 5 und der Bewirtschaftung zu erfolgen.

(2) Die Berechnung des Entgelts von Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen, die einer Baulichkeit oder eine wirtschaftliche Einheit bildenden Baulichkeiten nicht zugerechnet werden, hat unter sinngemäßer Anwendung des § 14 Abs. 1 WGG zu erfolgen.

§ 7. (1) Für die Deckung der Herstellungskosten darf von der Summe der Kosten gemäß den §§ 2, 4 und 5 nach Abzug der zur Finanzierung des Bauvorhabens erbrachten Beiträge (§ 18 WGG) ein Betrag berechnet werden, der unter Zugrundelegung einer Abnutzungsdauer der Baulichkeit von höchstens hundert Jahren zu bemessen ist. Sofern die Beträge zur Tilgung der zur Deckung der angeführten Kosten aufgenommenen Darlehen davon abweichen, sind die Tilgungsbeträge der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legen.

(2) Als Verzinsung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln sind die auf Grund des Vertrages zu leistenden oder tatsächlich geleisteten Beträge anzurechnen.

(3) Zuschüsse, welche die Bauvereinigung von dritter Seite erhält, sind bei der Berechnung abzuziehen.

§ 8. (1) Der Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsmäßigen Erhaltung der Baulichkeit oder der eine wirtschaftliche Einheit bildenden Baulichkeiten ist unter Berücksichtigung des Baualters, des Bauzustandes und der Abnutzungsdauer der Baulichkeit zu bemessen. Dieser Betrag darf jedoch jährlich 25 S je Quadratmeter der Nutzfläche (§ 16 Abs. 2 WGG) zuzüglich des zur Bedeckung der gemäß § 14 Abs. 1 Z. 5 WGG zu entrichtenden Umsatzsteuer not-

wendigen Erfordernisse nicht übersteigen. Aus dieser Rückstellung sind nach Maßgabe des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes gegebenenfalls die im Verhältnis zu den Baukosten (§ 2) geringfügigen Verbesserungen, die zur erleichterten Nutzung der Baulichkeit führen, zu bedecken.

(2) Vereinbarungen gemäß § 14 Abs. 2 letzter Satz WGG bedürfen der Schriftform.

(3) Wurden zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsmäßigen Erhaltung von Baulichkeiten im Sinne des § 39 Abs. 8 WGG schon bisher nach den Vorschriften des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zulässige Beträge geleistet, die das in Abs. 1 vorgesehene Ausmaß übersteigen, so gelten sie als gemäß § 14 Abs. 2 letzter Satz WGG vereinbart.

§ 9. (1) Zur Deckung der Verwaltungskosten einer Baulichkeit oder von mehreren eine wirtschaftliche Einheit bildenden Baulichkeiten kann ein Pauschalbetrag angerechnet werden. Dieser Betrag darf einen Höchstbetrag nicht übersteigen, der sich ergibt:

1. aus dem Produkt der Anzahl der Wohnungen und einem Betrag, der
 - a) bei Überlassung in Miete oder sonstige Nutzung 900 S je Jahr und
 - b) bei Übertragung in das Eigentum, Miteigentum oder Einräumung des Wohnungseigentums 1 128 S zuzüglich Umsatzsteuer je Jahr beträgt,
2. aus dem Produkt der Anzahl der Geschäftsräume und einem angemessenen Betrag, der nach ihrer Art, Größe und Beschaffenheit zu ermitteln ist und mindestens den in Z. 1 lit. a angeführten Satz erreicht und
3. aus dem Produkt der Anzahl der Einstellplätze (Garagen) oder Abstellplätze und einem Betrag, der bei Einstellplätzen (Garagen) höchstens die Hälfte, bei Abstellplätzen höchstens ein Fünftel des in Z. 1 angeführten Satzes beträgt.

(2) Das nach Abs. 1 Z. 1 lit. a ermittelte Produkt kann nach der Anzahl der Wohnungen oder — sofern § 39 Abs. 8 Z. 1 WGG nicht entgegensteht — nach dem Verhältnis der Nutzfläche der Wohnungen aufgeteilt werden.

(3) Bei der Neufestsetzung der Höhe der Beträge nach Abs. 1 ist von durchschnittlichen Betriebsverhältnissen gemeinnütziger Bauvereinigungen auszugehen. Die anfallenden Kosten für die Verwaltung sind vom Revisionsverband unter Zugrundelegung durchschnittlicher Betriebsverhältnisse zu ermitteln und dem Bundesministerium für Bauten und Technik bekanntzugeben.

§ 10. (1) Als sonstige Betriebskosten kann die Bauvereinigung bei der Berechnung des Entgelts

die Betriebskosten im Sinne des § 2 Abs. 2 des Mietengesetzes mit Ausnahme jener nach Z. 7 zugrunde liegen.

(2) Den Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sind insbesondere die Kosten für den Betrieb der der gemeinsamen Benützung aller Bewohner dienenden Gebäudeteile und Anlagen, wie Sammelheizungen, Warmwasserversorgungsanlagen, Aufzüge, Zentralwaschküchen sowie die Kosten für den Betrieb und die Betreuung von Gemeinschaftseinrichtungen, wie die laufende Pflege von Grünanlagen, Kinderspielplätzen und anderen Außenanlagen, zuzurechnen.

(3) Die zur Deckung der im Laufe eines Kalenderjahres fällig werdenden Kosten gemäß § 14 Abs. 1 Z. 7 WGG können zu jedem Zahlungstermin in einem gleichbleibenden Teilbetrag im Entgelt angerechnet werden, der vom Gesamtbetrag dieser Kosten des vorangegangenen Kalenderjahres unter Berücksichtigung vorherzusehender Änderungen zu errechnen ist. Diesfalls hat die Bauvereinigung spätestens am 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen. Überschüsse, die sich aus dieser Abrechnung ergeben, sind gutzubringen, Fehlbeträge innerhalb eines Jahres einzufordern.

(4) Wird die Verrechnung der Beträge gemäß Abs. 1 und 2 nicht nach Abs. 3 vorgenommen, sind sie binnen eines Jahres nach Fälligkeit zur Zahlung vorzuschreiben. Übersteigt der vorzuschreibende Betrag ein durchschnittliches Jahreserfordernis, ist die Zahlung in mindestens drei monatlichen Teilbeträgen vorzuschreiben.

(5) Werden vom Aufteilungsschlüssel nach Nutzfläche abweichende Vereinbarungen bei einzelnen Kostenarten nach den Abs. 1 und 2, insbesondere im Falle von Sammelheizungen und Aufzügen, abgeschlossen, so hat dies unter Festlegung des nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten abgeänderten Aufteilungsschlüssels schriftlich zu erfolgen.

§ 11. (1) Aus den Rücklagen gemäß § 14 Abs. 1 Z. 8 WGG sind auch die Ausfälle an Entgelt und andere unvorhergesehene Ausfälle im Zusammenhang mit der Verwaltung der Miet- und Nutzungsgegenstände zu decken.

(2) Um eine ordnungsmäßige Wirtschaftsführung zu gewährleisten, dürfen bei der Ermittlung des Preises gemäß § 15 WGG Beträge zur Bildung einer Rücklage in Rechnung gestellt werden, höchstens jedoch im Ausmaß von 2 v. H. der Herstellungskosten gemäß § 6 Abs. 1.

§ 12. Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge gemäß § 14 Abs. 1 Z. 1 bis 9 WGG, so darf das auf Grund dieser Änderung neu festgesetzte Entgelt frühestens zum Beginn der Änderung folgenden

Monats oder, falls anderes vereinbart ist, zum nächsten Zahlungstermin zur Zahlung vorgeschrieben werden.

§ 13. (1) Bei der Berechnung des Entgelts nach § 14 Abs. 6 WGG ist jenes Entgelt als ortsüblich zugrunde zu legen, das für die Nutzung von nicht gewerblich genützten Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen gleicher Art, Ausstattung und Lage in einem bestimmten Gebiet erzielt wird.

(2) Unter Betriebskosten im Sinne des § 14 Abs. 6 Z. 1 WGG sind die Betriebskosten gemäß § 14 Abs. 1 Z. 7 WGG zu verstehen.

§ 14. (1) Der Berechnung des Preises für die Übertragung des Eigentums (Miteigentums) oder Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 15 Abs. 1 WGG sind unter Bedachtnahme auf § 13 WGG die Kosten der Herstellung (§§ 2 bis 5) einschließlich der Umsatzsteuer gemäß Umsatzsteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 223, und die Rücklage (§ 11 Abs. 2) zugrunde zu legen.

(2) Wurden öffentliche Wohnbauförderungsmittel verwendet, so gelten bei der Festsetzung des Anteils im Sinne des § 15 Abs. 1 letzter Satz WGG die Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, sofern nicht anderes vereinbart wurde oder eine andere Aufteilung durch gerichtliche Entscheidung vorliegt.

§ 15. In die der Absatzung für Abschreibung gemäß § 17 Abs. 1 WGG zugrunde zu legenden Beträge sind Eigenmitteldarlehensdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 und andere Finanzierungshilfen zur Aufbringung der neben dem Entgelt zu leistenden Beiträge einzubeziehen. Bei der Berechnung des aufzuwertenden Betrages gemäß § 17 Abs. 4 WGG haben Eigenmitteldarlehensdarlehen auch dann außer Betracht zu bleiben, wenn sie bereits zum Teil getilgt wurden.

§ 16. Diese Verordnung tritt gemäß Artikel IV Abs. 1 Z. 2 WGG am 1. Jänner 1980 in Kraft.

Sekanina

523. Verordnung des Bundesministers für Bauten und Technik vom 12. Dezember 1979 zur Sicherung einer ordnungsmäßigen Geschäftsgebarung gemeinnütziger Bauvereinigungen (Gebarungsrichtlinienverordnung)

Auf Grund des § 23 Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, BGBl. Nr. 139/1979, wird verordnet:

§ 1. (1) Die Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung

hat unter eigener Verantwortung der Organe (Vorstand, Geschäftsführer) auf der Grundlage der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der nach diesem Bundesgesetz erlassenen Verordnungen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu entsprechen.

(2) Bei der Gestaltung oder bei der Abänderung der Genossenschaftsverträge (Gesellschaftsverträge, Satzungen) gemeinnütziger Bauvereinigungen ist darauf Bedacht zu nehmen, daß die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit bei der Geschäftsgebarung und Verwaltung gewährleistet erscheinen.

§ 2. (1) Die Geschäftsführung ist insbesondere als ordnungsmäßig anzusehen, wenn die Anzahl der Mitglieder des Vorstandes, der Mitglieder des Aufsichtsrates und der Angestellten von Bauvereinigungen und die für Dienstbezüge, Reisegebühren und Ruhegehälter oder Entschädigungen aufzuwendenden Beträge der finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung angemessen sind. Inwieweit die Anzahl der Funktionäre und Angestellten einer Bauvereinigung als angemessen anzusehen ist, bestimmt sich nach der Summe der Verwaltungseinheiten, dem Umfang ihrer Bautätigkeit und nach ihrer sonstigen Struktur.

(2) Die Kosten für die Tätigkeit des Aufsichtsrates dürfen jährlich 2 v. H. der in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils bei den Aufwendungen ausgewiesenen Verwaltungskosten nicht überschreiten. Sind die Mitglieder des Aufsichtsrates einer Bauvereinigung auf Grund des Genossenschaftsvertrages (Gesellschaftsvertrag, Satzung) ehrenamtlich tätig, so ist die Auszahlung einer Aufsichtsratsentschädigung unzulässig. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates kann jedoch neben dem Auslagenersatz ein Sitzungsgeld gewährt werden, das 700 S je Sitzung nicht übersteigen darf.

§ 3. (1) Bei der Beurteilung, ob die mit der Geschäftsführung einer Bauvereinigung zu betrauenden Personen Gewähr für eine ordnungsmäßige Geschäftsführung bieten, ist vor allem davon auszugehen, ob die fachliche Eignung auf Grund ihrer Ausbildung oder ihrer bisherigen beruflichen Tätigkeit anzunehmen ist. Die fachliche Eignung erscheint jedenfalls als gegeben, wenn eine abgeschlossene, einschlägige Fachausbildung, die auch die Vermittlung kaufmännischer Kenntnisse umfaßt, oder eine langjährige einschlägige berufliche Tätigkeit nachgewiesen ist. Dabei sind insbesondere die erworbenen Fähigkeiten und gewonnenen Erfahrungen zu beachten.

(2) Der Revisionsverband hat durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß insbesondere die mit der Geschäftsführung betrauten Personen

zur Gewährleistung einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung laufend weitergebildet werden. Als solche Maßnahmen kommen vor allem Lehrveranstaltungen, wie Kurse, Seminare oder Vorträge, die Auflage von Lehrbehelfen oder die Ermöglichung praxisbezogener Schulungen in Betracht.

(3) Die geschäftliche Zuverlässigkeit von Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates, von Geschäftsführern, Prokuristen oder Handlungsbevollmächtigten ist jedenfalls nicht anzunehmen, wenn eine solche Person

1. wegen einer vorsätzlichen, mit mehr als einjähriger Freiheitsstrafe bedrohten Handlung,
2. wegen einer aus Gewinnsucht begangenen oder gegen die öffentliche Sittlichkeit verstoßenden sonstigen strafbaren Handlung,
3. wegen einer nach den §§ 159 Abs. 1 oder 160 des Strafgesetzbuches, BGBl. Nr. 60/1974, mit Strafe bedrohten strafbaren Handlung oder
4. wegen eines Finanzvergehens

von einem Gericht rechtskräftig verurteilt worden ist.

§ 4. Der Sachaufwand einer Bauvereinigung ist auf die notwendigen Erfordernisse zu beschränken. Bei Anschaffungen größeren Umfanges, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, und bei Vornahme baulicher Maßnahmen mit erheblichem finanziellem Aufwand, sind mehrere Angebote einzuholen. Die Anschaffung und Verwendung von Kraftfahrzeugen für Zwecke der Bauvereinigung muß in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft und zum Geschäftsumfang der Bauvereinigung stehen. Über die Verwendung von Kraftfahrzeugen sind genaue Aufzeichnungen zu führen und es dürfen nur die dafür nachgewiesenen Kosten den Verwaltungskosten zugerechnet werden.

§ 5. (1) Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Kassenführung sind zu wahren.

(2) Als Verwaltungskosten zur Deckung der Kosten der laufenden Bewirtschaftung der Bauvereinigungen an Personalaufwand (Funktionäre und Angestellte) und Sachaufwand, dürfen höchstens die nach § 9 Abs. 1 der Verordnung des Bundesministers für Bauten und Technik vom 12. Dezember 1979, BGBl. Nr. 522, ermittelten Pauschalbeträge verrechnet werden.

(3) Die Bauvereinigungen haben zur Gewährleistung einer Gebarung nach einheitlichen Grundsätzen ihrer Buchführung den Kontenrahmen gemäß Anlage A und ihrer Abrechnung den

·/A

- /B Betriebsabrechnungsbogen gemäß Anlage B zu-
 - /C grundende zu legen sowie den Jahresabschluß ent-
- sprechend der Anlage C zu verfassen.

§ 6. (1) Rabatte und Provisionen, die im Zuge des Abschlusses von Rechtsgeschäften von gemeinnützigen Bauvereinigungen erzielt werden, sind als kostenmindernd zu berücksichtigen und dürfen nicht als Ertrag vereinnahmt werden.

(2) Skonti, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen bei der Bezahlung von Betriebskostenrechnungen, von Rechnungen für die ordnungsmäßige Erhaltung und für nützliche Verbesserung geringeren Umfangs erzielt werden, sind als kostenmindernd zu berücksichtigen und dürfen nicht als Ertrag vereinnahmt werden.

(3) Als Skonti gelten Preisnachlässe für fristgerechte Bezahlung von Rechnungen im branchenüblichen Ausmaß.

§ 7. Der Ausfall an Miete oder Nutzungsentgelt bei Räumlichkeiten, für die gemäß § 39 Abs. 8 WGG ein Entgelt nach den gemäß § 40 Abs. 1 Z. 1 und 2 WGG aufrechterhaltenen Bestimmungen des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen und der Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes zu entrichten ist, darf dem nachfolgenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten im Ausmaß des tatsächlichen Ausfalls, höchstens jedoch für einen Zeitraum von sechs Monaten, unter Abzug der für die Zeit des Leerstehens auf diese Räumlichkeiten entfallenden Verwaltungskosten angerechnet werden. Dies gilt nicht für Räumlichkeiten, in deren Entgelt eine Ausfallskomponente enthalten ist.

§ 8. Diese Verordnung tritt am 1. Jänner 1980 in Kraft.

Sekanina

Anlage A
zu § 5 Abs. 3

Kontenrahmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Anlagevermögen Rechnungsabgrenzungsposten	Umlaufvermögen mittel- u. kurzfristiges Fremdkapital	Aufwendungen und Erträge der sonstigen und außerordentlichen Gebahrung	Eigenkapital Wertberichtigungen Rückstellungen Langfrist. Fremdkapital	Aufwendungen der ordentlichen Gebahrung	Konten der Baubetreuung	Konten der verwaltungsmäßigen Betreuung	Baukonten	Erträge der ordentlichen Gebahrung	Sammelkonten
01 Wohngebäude	10 Unbebaute Verkaufsgrundstücke	20 Kapitalkosten	30 Kapital	40 Abschreibungen und Zuweisungen zu Wertberichtigungen	50 Baukosten	60 Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	70 Grundstückskosten	80 Mieten/Nutzungsentgelte	90 Eröffnungsbilanzkonto
02 Unternehmenseigenes Mitigentum	11 Erwerbshäuser	21 Sonstige Aufwendungen	31 Rücklagen	41 Kapitalkosten	51 frei	61 Sonstige Aktiva	71 Baukosten	81 frei	91 Gewinnvortrag
03 Sonstige Gebäude	12 Nicht abgerechnete Erwerbshäuser	22 Außerordentliche Aufwendungen	32 Wertberichtigungen	42 Instandhaltungskosten	52 frei	62 Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	72 frei	82 Erträge aus Finanzierungsträgen	92 Verlustvortrag
04 Nicht abgerechnete Bauten	13 Anzahlungen/Wertpapiere	23 Zuweisungen zu Rücklagen	33 Rückstellungen	43 Verwaltungskosten	53 frei	63 Sonstige Passiva	73 frei	83 Zuschüsse	93 Gewinn- u. Verlustrechnungskonto
05 Betriebs- und Geschäftsausstattung	14 Forderungen	24 frei	34 Hypothekendarlehen	44 Betriebskosten	54 frei	64 Aufwendungen	74 frei	84 Aktivierte Verwaltungskosten	94 Reingewinn im Geschäftsjahr
06 Beteiligungen und Wertpapiere des Anlagevermögens	15 Liquide Mittel	25 Kapitalerträge	35 Nicht verbicherte Darlehen	45 Aufwendungen für Sondereinrichtungen	55 Liquide Mittel	65 frei	75 frei	85 Erträge aus Sondereinrichtungen	95 Reinverlust im Geschäftsjahr
07 Anzahlungen auf Posten des Anlagevermögens	16 Sonstiges Umlaufvermögen	26 Sonstige Erträge	36 Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	46 Umsatzsteuer	56 Finanzierungsmittel	66 frei	76 frei	86 Erträge aus der Betreuungstätigkeit	96 Schlußbilanzkonto
08 Sonstiges Anlagevermögen	17 Verbindlichkeiten	27 Außerordentliche Erträge	37 Finanzierungszuschüsse	47 frei	57 Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	67 frei	77 frei	87 Sonstige Betriebserträge	97 frei
09 Rechnungsabgrenzungsposten	18 Wechselverbindlichkeiten/Verbindlichkeiten über Geldinstituten	28 frei	38 Zwischenkredite	48/49 Ausgleichsposten der Hausbewirtschaftung	58 frei	68 Erträge	78 frei	88/89 Ausgleichsposten der Hausbewirtschaftung	98 frei
	19 Sonstige Verbindlichkeiten	29 frei	39 Darlehen sonstiger Art		59 frei	69 frei	79 frei		99 frei

Bilanz zum**AKTIVA****I. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS STAMMKAPITAL****I. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS GRUNDKAPITAL****II. ANLAGEVERMÖGEN**

1. Unbebaute Grundstücke
2. Wohngebäude
3. Unternehmenseigenes Miteigentum
4. Sonstige Gebäude
5. Nicht abgerechnete Bauten
6. Bauvorbereitungskosten
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung
8. Beteiligungen
9. Andere Wertpapiere des Anlagevermögens
10. Anzahlungen auf Posten des Anlagevermögens
11. Sonstiges Anlagevermögen

Stand 1. 1. 19..	Zugänge	Um- buchun- gen	Abgänge	Ab- schreibungen	Stand 31. 12. 19..
---------------------	---------	-----------------------	---------	---------------------	--------------------------

III. UMLAUFVERMÖGEN

1. Unbebaute Verkaufsgrundstücke
2. Erwerbshäuser
3. Nicht abgerechnete Erwerbshäuser
4. Bauvorbereitungskosten
5. Anzahlungen auf Posten des Umlaufvermögens
6. Wertpapiere des Umlaufvermögens
7. Hypothekarforderungen
8. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr
9. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung
10. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung
11. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit
12. Forderungen aus Konzern- und sonstigen Werksverhältnissen
13. Forderungen an Unternehmensorgane und Angestellte
14. Forderungen aus noch nicht valuierten Hypotheken
15. Sonstige Forderungen
16. Wechsel
17. Schecks
18. Kassenbestand
19. Guthaben bei Geldinstituten
20. Sonstiges Umlaufvermögen

IV. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**V. BILANZVERLUST**

Regreßansprüche

31. Dezember 19 . .

PASSIVA

I. GESCHÄFTSGUTHABEN (GenmbH)

I. STAMMKAPITAL (GesmbH)

I. GRUNDKAPITAL (AG)

II. RÜCKLAGEN

III. WERTBERICHTIGUNGEN

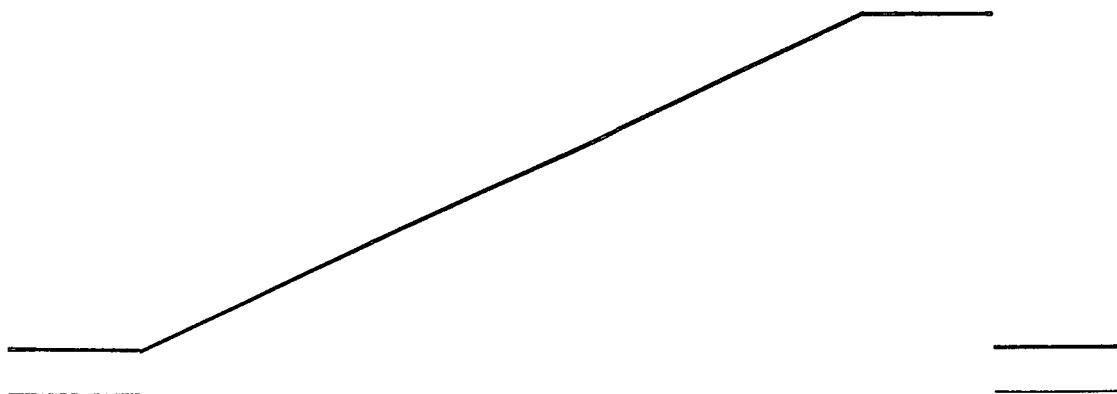
IV. RÜCKSTELLUNGEN

V. VERBINDLICHKEITEN

1. Hypothekendarlehen
2. Nicht verbücherte Darlehen
3. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber
4. Finanzierungszuschüsse
5. Zwischenkredite
6. Darlehen sonstiger Art
7. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern
8. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr
9. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen
10. Kautionen
11. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung
12. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung
13. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit
14. Verbindlichkeiten aus Konzern- und sonstigen Werksverhältnissen
15. Wechselverbindlichkeiten
16. Verbindlichkeiten gegenüber Geldinstituten
17. Sonstige Verbindlichkeiten

VI. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

VII. BILANZGEWINN



Verbindlichkeiten aus Bürgschaften

Verbindlichkeiten wegen persönlicher Schuldhafung

Gewinn- und Verlustrechnung 19...

AUFWENDUNGEN	ERTRÄGE
I. ORDENTLICHE GEBARUNG	I. ORDENTLICHE GEBARUNG
1. Abschreibungen und Zuweisungen zu Wertberichtigungen	1. Mieten-Nutzungsentgelte
2. Kapitalkosten	2. Erträge aus Finanzierungsbeiträgen
3. Instandhaltungskosten	3. Zuschüsse
4. Verwaltungskosten	4. Aktivierte Verwaltungskosten
5. Betriebskosten	5. Erträge aus Sondereinrichtungen
6. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	6. Erträge aus der Betreuungstätigkeit
7. Umsatzsteuer	7. Sonstige Betriebserträge
8. Ausgleichsposten der Hausbewirtschaftung	8. Ausgleichsposten der Hausbewirtschaftung
II. SONSTIGE UND AUSSERORDENTLICHE GEBARUNG	II. SONSTIGE UND AUSSERORDENTLICHE GEBARUNG
1. Kapitalkosten	1. Kapitalerträge
2. Sonstige Aufwendungen	2. Sonstige Erträge
3. Außerordentliche Aufwendungen	3. Außerordentliche Erträge
4. Zuweisungen zu Rücklagen	
III. REINGEWINN IM GESCHÄFTSJAHR	III. REINVERLUST IM GESCHÄFTSJAHR
_____	_____
_____	_____