

**Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2013**

der

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

2380 Perchtoldsdorf, Marktplatz 11



extra Wirtschaftsprüfungs und Steuerberatungs GmbH

Inhaltsverzeichnis

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	1 - 2
Rechtliche Verhältnisse	3 - 4
Steuerliche Verhältnisse	5
Wirtschaftliche Verhältnisse	6 - 12
Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses	13
Rechnungswesen	14
Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	15 - 16
Bestätigungsvermerk	17 - 18

Beilagen:

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Gewinn- & Verlustrechnung für 2013

Anhang

Lagebericht

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2011)

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

An die Mitglieder der Geschäftsführung der
Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH
Perchtoldsdorf

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 der

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH
Perchtoldsdorf,
(im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" genannt)

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

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

In der Generalversammlung vom 20. März 2013 der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH, Perchtoldsdorf, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2013 gewählt. Die Gesellschaft, vertreten durch die Geschäftsführung, schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag**, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß den §§ 269 ff UGB zu prüfen.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine **kleine Kapitalgesellschaft** iSd § 221 UGB.

Es handelt sich um eine **Prüfung** infolge einer Novelle der **NÖ Gemeindeordnung 1973** vom April 2012 wonach Gemeinden gemäß **§ 68 a NÖ Gemeindeordnung** für ausgegliederte Unternehmungen mit eigener Rechtspersönlichkeit, die unter einem beherrschenden Einfluss stehen, unabhängig der Größenmerkmale nach § 221 UGB, einen Abschlussprüfer gem. § 268 Abs 4 UGB zu bestellen haben.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich somit um eine **Pflichtprüfung**.

Diese **Prüfung erstreckte sich darauf**, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses die gesetzlichen Vorschriften und die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet wurden.

Der Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht keine falsche Vorstellung von der Lage des Unternehmens erwecken.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden **gesetzlichen Vorschriften** und die **berufsüblichen Grundsätze** ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Wir weisen darauf hin, dass die Abschlussprüfung mit hinreichender Sicherheit die Richtigkeit des Abschlusses gewährleisten soll. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem Rechnungslegungs- und internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche Fehldarstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im August 2014 in unserer Kanzlei durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichts materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Mag. Werner Rieger-Wolf, Wirtschaftsprüfer, **verantwortlich**.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder herausgegebenen "Allgemeinen **Auftragsbedingungen** für Wirtschaftstreuhänderberufe (AAB 2011)" einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

Rechtliche Verhältnisse:

Firma: Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

Sitz: Perchtoldsdorf

Geschäftsanschrift: 2380 Perchtoldsdorf, Marktplatz 11

Unternehmensgegenstand: Verwaltung von Grundstücken

Geschäftsjahr: 1.1.2013 bis 31.12.2013

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gesellschaftsgröße: "kleine Kapitalgesellschaft" im Sinne des § 221 UGB

Firmenbuch: LG Wiener Neustadt, FN 294226k

Stammkapital: € 35.000,00

Gesellschafter	Anteil in €	Anteil in %
Marktgemeinde Perchtoldsdorf	<u>35.000,00</u>	<u>100</u>

Geschäftsführer:	Name	seit
	Martin Schuster	20.6.2007

Prokuristen:	Name	seit
	Dr. Michael Bartmann	31.7.2007

Vertretung: Die Gesellschaft wird vom Geschäftsführer und Prokuristen selbständig vertreten.

Generalversammlung:

Gesellschafterbeschluss im Umlaufweg:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2012

- Beschlussfassung über die Gewinnverwendung:

Der Bilanzverlust 2012 in Höhe von € -2.006.624,12 wird zur Gänze auf neue Rechnung vorgetragen.

- Dem Geschäftsführer wird die Entlastung erteilt.

Steuerliche Verhältnisse:

Finanzamt:	Finanzamt Baden Mödling
Steuernummer:	166/4388
Steuerliche Vertretung:	Mag. Lukas Hübl Compendium Steuerberatung Franz Breitenecker Gasse 12 2380 Perchtoldsdorf
Art der Gewinnermittlung:	gemäß § 5 (1) EStG 1988
Veranlagungen:	Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte die erklärungsgemäße Veranlagungen für 2012.
Rechtsmittel:	Zum Bilanzstichtag waren keine Rechtsmittel anhängig.

Vermögenslage

	31.12.2013 T€	%	31.12.2012 T€	%	Veränderg. T€	%
kurzfristiges Umlaufvermögen						
Vorräte	20,6	0,0	20,5	0,0	0,2	0,8
Lieferforderungen	1.612,3	3,1	193,1	0,4	1.419,2	734,9
sonstige Forderungen	3.969,2	7,7	576,0	1,1	3.393,2	589,1
flüssige Mittel	575,4	1,1	18,3	0,0	557,1	>999,9
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>24,5</u>	0,1	<u>0,0</u>	0,0	<u>24,5</u>	k. A.
	6.202,1	12,0	807,9	1,5	5.394,2	667,7
kurzfristiges Fremdkapital						
kurzfristige Rückstellungen	62,8	0,1	45,0	0,1	17,8	39,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.595,6	3,1	2.439,4	4,5	-843,7	-34,6
erhaltene Anzahlungen	1.044,1	2,0	939,2	1,7	104,9	11,2
Lieferverbindlichkeiten	1.908,7	3,7	1.860,7	3,4	48,0	2,6
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	332,1	0,6	332,1	0,6	0,0	0,0
sonstige Verbindlichkeiten	256,2	0,5	82,5	0,2	173,7	210,5
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>268,1</u>	0,5	<u>287,9</u>	0,5	<u>-19,7</u>	-6,9
	5.467,6	10,6	5.986,7	11,0	-519,0	-8,7
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	734,4	1,4	-5.178,8	-9,5	5.913,2	k. A.
Anlagevermögen						
Immaterielles Vermögen	40,0	0,1	42,0	0,1	-2,0	-4,8
Sachanlagen	<u>45.289,7</u>	87,9	<u>49.620,1</u>	91,0	<u>-4.330,4</u>	-8,7
	45.329,7	88,0	49.662,1	91,1	-4.332,4	-8,7
langfristiges Umlaufvermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	268,1	0,5	-268,1	-100,0
sonstige Forderungen	<u>0,0</u>	0,0	<u>3.785,3</u>	6,9	<u>-3.785,3</u>	-100,0
	0,0	0,0	4.053,5	7,4	-4.053,5	-100,0
langfristiges Fremdkapital						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.162,9	85,7	46.233,9	84,8	-2.071,0	-4,5
Lieferverbindlichkeiten	7,6	0,0	0,0	0,0	7,6	k. A.
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.300,0	2,5	1.300,0	2,4	0,0	0,0
sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.606,1</u>	3,1	<u>2.268,0</u>	4,2	<u>-661,8</u>	-29,2
	47.076,6	91,4	49.801,9	91,3	-2.725,2	-5,5
Reinvermögen	<u>-1.012,5</u>	-2,0	<u>-1.265,1</u>	-2,3	<u>252,6</u>	-20,0

Wirtschaftliche Verhältnisse

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

Stammkapital	35,0	0,1	35,0	0,1	0,0	0,0
Bilanzverlust	-1.736,5	-3,4	-2.006,6	-3,7	270,1	-13,5
Investitionszuschüsse	<u>689,0</u>	1,3	<u>706,5</u>	1,3	<u>-17,5</u>	-2,5
Summe Eigenkapital	-1.012,5	-2,0	-1.265,1	-2,3	252,6	-20,0
Summe Fremdkapital	<u>52.544,3</u>	102,0	<u>55.788,5</u>	102,3	<u>-3.244,3</u>	-5,8
Bilanzsumme	<u><u>51.531,7</u></u>	100,0	<u><u>54.523,4</u></u>	100,0	<u><u>-2.991,7</u></u>	-5,5

Finanzlage - Geldflussrechnung nach Fachgutachten KFS BW2

	2013 T€	2012 T€
1. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	283,9	55,7
2. Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs		
a. Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	-316,4	-38,3
3. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens und aktivierte Aufwendungen für das Ingangsetzen und Erweitern eines Betriebes sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	895,4	1.172,6
4. Erträge aus der Auflösung von Bewertungsreserven aus Investitionszuschüssen	-17,5	-17,5
5. Cashflow aus dem ordentlichen Ergebnis	845,4	1.172,4
6. Zunahme/Abnahme von kurzfristigen Rückstellungen	5,8	4,5
7. Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva		
a. Vorräte	-0,2	7,7
b. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1.151,0	488,2
c. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	392,1	374,6
d. aktive Rechnungsabgrenzungsposten	-24,5	0,0
	-783,6	870,5
8. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva		
a. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	104,9	-55,0
b. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55,6	-104,1
c. sonstige Verbindlichkeiten	-488,1	-28,4
d. passive Rechnungsabgrenzungsposten	-19,7	-20,7
	-347,4	-208,2
9. Nettogeldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Steuern und vor außerordentlichen Posten	-279,8	1.839,2
10. Zahlungen für Ertragsteuern		
a. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-13,8	-1,8
b. Ertragsteuerrückstellungen	12,1	0,0
	-1,8	-1,8
11. Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-281,5	1.837,4
12. Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)		
a. Erlös aus Anlagenverkauf	4.229,9	60,0
13. Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-476,5	-42,5
14. Investitionszuschüsse	0,0	0,0
15. Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	3.753,4	17,5
16. Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,0	-273,3
17. Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von sonstigen Finanzkrediten	-2.914,7	-1.580,7

18. Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-2.914,7</u>	<u>-1.854,0</u>
19. Nettogeldfluss gesamt	557,1	0,9
20. Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	<u>18,3</u>	<u>17,4</u>
21. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>575,4</u>	<u>18,3</u>

Ertragslage

	2013 T€	%	2012 T€	%	Veränderg. T€	%
Umsatzerlöse	2.358,7	100,0	2.866,4	100,3	-507,7	-17,7
Bestandsveränderungen	0,2	0,0	-7,7	-0,3	7,9	k. A.
Betriebsleistung	2.358,9	100,0	2.858,7	100,0	-499,8	-17,5
Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen	-22,2	0,9	-148,6	5,2	126,4	85,1
Rohertrag I	2.336,7	99,1	2.710,0	94,8	-373,4	-13,8
Rohertrag II	2.336,7	99,1	2.710,0	94,8	-373,4	-13,8
sonstige betriebliche Erträge	373,6	15,8	106,4	3,7	267,2	251,2
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.196,7	50,7	-1.147,9	40,2	-48,8	-4,3
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	1.513,6	64,2	1.668,6	58,4	-155,0	-9,3
Abschreibungen	-895,4	38,0	-1.172,6	41,0	277,2	23,6
Finanzerträge	8,8	0,4	10,9	0,4	-2,1	-19,0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	627,1	26,6	506,8	17,7	120,2	23,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-343,1	14,6	-451,2	15,8	108,1	24,0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	283,9	12,0	55,7	2,0	228,3	410,1
Steuern vom Einkommen	-13,8	0,6	-1,8	0,1	-12,1	-691,0
Jahresgewinn	270,1	11,5	53,9	1,9	216,2	401,0

Kennzahlen gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz (URG)

Ermittlung der Eigenmittelquote nach § 23 URG:

	2013 €	2012 €
Eigenkapital laut Bilanz	-1.701.537,98	-1.971.624,12
+ unversteuerte Rücklagen	0,00	0,00
= Eigenkapital	-1.701.537,98	-1.971.624,12
 Gesamtkapital (§224 Abs. 3 UGB)	 51.531.743,21	 54.523.413,77
- von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
- Investitionszuschüsse	-689.021,70	-706.521,70
= Gesamtkapital	50.842.721,51	53.816.892,07

Eigenmittelquote nach § 23 URG:

Eigenkapital x 100	=	k. A. (negatives Eigenkapital)	k. A. (negatives Eigenkapital)
Gesamtkapital			

Ermittlung der fiktiven Schuldentilgungsdauer nach § 24 URG:

	2013 €	2012 €
Rückstellungen	62.819,20	44.973,51
+ Verbindlichkeiten	52.213.306,81	55.455.685,06
- sonstige Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
- von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
- liquide Mittel	-575.392,30	-18.277,47
= effektives Fremdkapital	51.700.733,71	55.482.381,10
 Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	 283.928,14	 55.660,31
- auf die gewöhnliche Geschäftstätigkeit entfallende Steuern vom Einkommen	-13.842,00	- 1.750,00
+ Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	895.319,50	1.172.590,13
- Zuschreibungen zum Anlagevermögen und Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	-316.381,19	-38.333,25
- Auflösung Investitionszuschüsse	-17.500,00	-17.500,00
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	0,00	0,00
= Mittelüberschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	831.524,45	1.170.667,19

Fiktive Schuldentilgungsdauer nach § 24 URG:

<u>(effektives) Fremdkapital</u>	=	62,2 Jahre	47,4 Jahre
Mittelüberschuss d. gew. Geschäftstätigkeit			

Nach § 22 des URG wird Reorganisationsbedarf vermutet, wenn die Eigenmittelquote weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre beträgt.

Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses enthalten. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben der Geschäftsführung im Anhang des Jahresabschlusses. Gesonderte Erläuterungen gemäß § 273 Abs 1 UGB waren daher nicht erforderlich.

Das Rechnungswesen wird am Sitz der Gesellschaft geführt. Für die Finanzbuchhaltung, Anlagenbuchhaltung, Kostenrechnung, Materialwirtschaft und Fakturierung wird die Standardsoftware BMD 5.5 eingesetzt.

Der Kontenrahmen der Finanzbuchhaltung orientiert sich am Österreichischen Einheitskontenrahmen.

Die von uns im Zuge der Prüfung angeforderten Belege und Unterlagen standen jederzeit zur Verfügung.

Unsere Prüfungshandlungen waren auf die Einhaltung der Vorschriften der §§ 189 und 190 UGB abgestellt, wonach insbesondere die Eintragungen in Büchern und die sonst erforderlichen Aufzeichnungen **vollständig, richtig, zeitgerecht und geordnet** vorzunehmen sind, die Buchführung so beschaffen sein muss, dass sie einem sachverständigen Dritten innerhalb angemessener Zeit einen Überblick über die Geschäftsvorfälle und über die Lage des Unternehmens vermitteln kann und Geschäftsvorfälle sich in ihrer Entstehung und Abwicklung verfolgen lassen.

Wir haben uns von der Ordnungsmäßigkeit des Buchführungssystems und dessen Handhabung sowie von der Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung gemäß der §§ 189 und 190 UGB überzeugt.

Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsmäßiger **Buchführung** fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir - soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten - die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

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

Der **Lagebericht** entspricht nach unserer abschließenden Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften.

Ermittelte Auskünfte

Die gesetzlichen Vertreter erteilten die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

Nachteilige Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und wesentliche Verluste

Im Folgenden wird über nachteilige Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. wesentliche Verluste, die das Jahresergebnis nicht unwesentlich beeinflusst haben, berichtet:

Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir folgende Tatsachen festgestellt und dies am 30. September 2014 der Geschäftsführung mitgeteilt.

Die Voraussetzungen für die **Vermutung eines Reorganisationsbedarfs** (§ 22 Abs 1 Z 1 URG) sind gegeben.

Dazu wird wie folgt erläutert: Die Eigenmittelquote nach § 23 URG konnte nicht ermittelt werden. Die fiktive Schuldentilgungsdauer nach § 24 URG liegt bei 62,2 Jahren.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft führt wie folgt an, aus welchem Grund die Einleitung des Reorganisationsverfahrens unterbleibt:

Im **Anhang** wird gemäß § 26 Abs. 1 URG zum Stichtag 31. Dezember 2013 festgehalten, **dass aus Sicht der Gesellschaft ein Reorganisationsbedarf** im Sinne des URG zum 31.12.2013 trotz der Kennzahlen des § 22 Abs. 1 Z 1 URG für die Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH **nicht vorliegt**.

"Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes besteht nicht, weil sich die Gesellschaft im Eigentum der Marktgemeinde Perchtoldsdorf befindet. Die Marktgemeinde hat für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft eine Garantieberklärung abgegeben."

Die Garantieberklärung wurde uns vorgelegt.

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

**Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH ,
Perchtoldsdorf,**

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2013, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters für den Jahresabschluss und für die Buchführung

Der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft ist für die Buchführung sowie für die Aufstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es aufgrund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

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

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

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

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2013 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

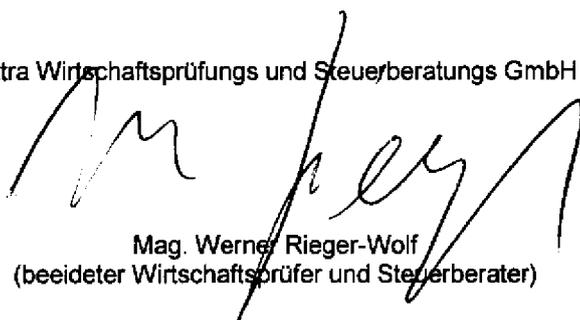
Aussagen zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Langenlois, am 30. September 2014

extra Wirtschaftsprüfungs und Steuerberatungs GmbH



Mag. Werner Rieger-Wolf
(beeideter Wirtschaftsprüfer und Steuerberater)

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

Beilagen

Aktiva	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	40.000,00	42.000,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	45.244.565,51	49.593.911,94
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.125,90	26.149,86
3. Anlagen in Bau	<u>21.000,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>45.289.691,41</u>	<u>49.620.061,80</u>
	45.329.691,41	49.662.061,80
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. noch nicht abrechenbare Leistungen	20.626,39	20.466,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.612.305,63	461.259,45
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	<u>3.969.221,28</u>	<u>4.361.348,90</u>
	5.581.526,91	4.822.608,35
III. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>575.392,30</u>	<u>18.277,47</u>
	6.177.545,60	4.861.351,97
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>24.506,20</u>	<u>0,00</u>
Summe Aktiva	<u>51.531.743,21</u>	<u>54.523.413,77</u>

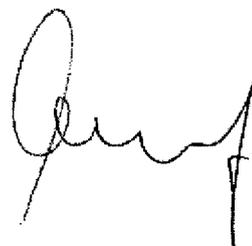


Passiva	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
A. Negatives Eigenkapital		
I. Stammkapital		
Stammeinlage	35.000,00	35.000,00
II. Bilanzverlust	-1.736.537,98	-2.006.624,12
<i>davon Verlustvortrag</i>	<i>-2.006.624,12</i>	<i>-2.060.534,43</i>
	-1.701.537,98	-1.971.624,12
B. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln	689.021,70	706.521,70
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	12.092,00	0,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>50.727,20</u>	<u>44.973,51</u>
	62.819,20	44.973,51
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.758.510,46	48.673.254,04
2. erhaltene Anzahlungen	1.044.090,76	939.166,67
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.916.291,78	1.860.703,26
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.632.079,65	1.632.079,65
5. sonstige Verbindlichkeiten	1.862.334,16	2.350.481,44
<i>davon aus Steuern</i>	<i>214.066,53</i>	<i>39.334,66</i>
	<u>52.213.306,81</u>	<u>55.455.685,06</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten	268.133,48	287.857,62
Summe Passiva	<u>51.531.743,21</u>	<u>54.523.413,77</u>



	2013	2012
1. Umsatzerlöse		
Erlöse Gebäude Marktgemeinde	844.024,77	1.061.308,23
Erlöse Wohnungen der Gemeinde	1.219.837,71	1.500.525,18
Erlöse sonstiges Vermietung	294.838,99	304.573,68
	2.358.701,47	2.866.407,09
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	160,24	-7.715,14
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	316.381,19	38.333,25
b) übrige	57.243,53	68.059,66
	373.624,72	106.392,91
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Materialaufwand		
Hilfsstoffe	1.225,22	1.198,23
Skonti, Boni und Rabatte	-917,86	-2.789,93
	307,36	-1.591,70
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	21.902,51	150.237,15
	22.209,87	148.645,45
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	895.354,50	1.172.590,13
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	1.434,61	4.121,17
b) übrige		
Gebühren und Gemeindeabgaben	260.419,19	286.671,66
Instandhaltung	586.865,53	582.680,76
Betriebskosten	20.005,49	23.325,85
Versicherungen	79.188,95	75.767,74
Büro- und Verwaltungsaufwand	515,91	405,00
Spesen des Geldverkehrs	2.503,66	3.544,90
Rechts- und Beratungsaufwand	126.379,22	50.271,89
Schadensfälle	24.147,46	35.586,01
diverse betriebliche Aufwendungen	95.401,50	85.496,66
	1.195.226,91	1.143.750,47
	1.196.661,52	1.147.871,64
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	618.260,54	495.977,64
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.794,47	10.861,32
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	343.126,87	451.178,65
10. Zwischensumme aus Z 8 bis 9 (Finanzergebnis)	-334.332,40	-440.317,33

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	283.928,14	55.660,31
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13.842,00	1.750,00
13. Jahresüberschuss	270.086,14	53.910,31
14. Jahresgewinn	270.086,14	53.910,31
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-2.006.624,12	-2.060.534,43
16. Bilanzverlust	<u>-1.736.537,98</u>	<u>-2.006.624,12</u>



8. Anhang

8.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundsätze

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

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

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag realisierten Gewinne ausgewiesen wurden. Allen erkennbaren Risiken und drohenden Verlusten wurde entsprechend Rechnung getragen.

Anlagevermögen

Erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen. Dabei wird folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| | Nutzungsdauer
in Jahren |
| • Bestandrechte | 25 |

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen, wobei für die einzelnen Anlagengruppen folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt wird:

- | | |
|--|----------------------------|
| | Nutzungsdauer
in Jahren |
| • Gebäude und Investitionen in Gebäude | 10 - 65 |
| • Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber | 66 - 98 |

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Fremdwährungsforderungen sind in dem vorliegenden Jahresabschluss nicht enthalten.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht ermittelt.

8.2. Erläuterungen zur Bilanz

8.2.1. Allgemeine Angaben

Grundlagen für die Umrechnung von Fremdwährungsposten in Euro

Der Jahresabschluss enthält keine auf fremde Währung lautenden Sachverhalte, die in Euro umzurechnen waren.

Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen

Die Vergleichbarkeit mit dem vorangegangenen Wirtschaftsjahr ist grundsätzlich gegeben. Änderungen sind auf den laufenden Geschäftsbetrieb sowie auf die Investitionstätigkeit zurückzuführen.

Hiervon sind die Positionen "Baukostenzuschüsse", "Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten", "Erträge aus dem Verkauf von Sachanlagen" und "Steuern, soweit nicht vom Einkommen" auszunehmen. Diese Positionen weichen erheblich von den Werten früherer Abschlüsse ab, weil im Berichtsjahr die Wohnhausanlage "Franz Kamptner Weg" teilweise veräußert wurde. Insgesamt haben vierzig bisherige Mieter jene Tops erworben, welche sie bereits zuvor bewohnt haben. Dies hat einerseits zu entsprechenden Erträgen der Gesellschaft geführt. Andererseits wurden geförderte Wohnbaudarlehen von den Käufern übernommen. Diese Wohnbaudarlehen sind entsprechend den aushaftenden Beträgen aus dem Betriebsvermögen der Gesellschaft ausgeschieden. Die Kaufpreise der Wohnungen wurden mit den offenen und noch nicht der Verwohnung unterworfenen Baukostenbeiträgen verrechnet. Entsprechend haben sich die aktivierten Baukosten der Liegenschaft und die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber den Mietern verringert.

Die Veräußerung der Wohnungen wurden gem. § 6 Abs. 1 Z. 9 Lit. a UStG 1994 steuerfrei belassen. Auf Grund der Änderung der Verhältnisse, welche im Zeitpunkt der Anschaffung den Vorsteuerabzug ermöglicht haben, wurde eine Berichtigung der im Jahr 2007 abgezogenen Vorsteuer vorgenommen. Der Betrag wurde mit den Erlösen aus der Veräußerung der Liegenschaft verrechnet und kürzt somit den Ertrag aus der Veräußerung von Anlagevermögen.

8.2.2. Erläuterungen zu einzelnen Posten von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**Entwicklung des Anlagevermögens**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten (§ 226 Abs. 1 UGB) ist aus dem tiefer stehenden Anlagespiegel ersichtlich:

	Ansch-Wert		Abschreibung		Buchwert	
	1.1.2013	Zugang	Abgang	kumuliert	1.1.2013	Abschreibung
	31.12.2013	Umbuchung	Umbuchung	1.1.2013	31.12.2013	Zuschreibung
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	50.000,00	0,00	0,00	8.000,00	42.000,00	2.000,00
	50.000,00	0,00	0,00	10.000,00	40.000,00	0,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	54.705.240,55	451.158,64	4.594.622,95	5.111.328,61	49.593.911,94	886.988,35
	50.561.776,24	0,00	0,00	5.317.210,73	45.244.565,51	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.642,84	4.307,19	0,00	26.492,98	26.149,86	6.331,15
	56.950,03	0,00	0,00	32.824,13	24.125,90	0,00
3. Anlagen in Bau	0,00	21.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	21.000,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00	0,00
	54.757.883,39	476.465,83	4.594.622,95	5.137.821,59	49.620.061,80	893.319,50
	50.639.726,27	0,00	0,00	5.350.034,86	45.289.691,41	0,00
Summe Anlagespiegel	54.807.883,39	476.465,83	4.594.622,95	5.145.821,59	49.662.061,80	895.319,50
	50.689.726,27	0,00	0,00	5.360.034,86	45.329.691,41	0,00

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände betreffen aktivierte Bestandsrechte, denen eine Nutzungsdauer von 25 Jahren unterstellt wurde.

In der Bilanz nicht gesondert ausgewiesener Grundwert

In der Position "Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund" sind Grundwerte in Höhe von € 15.612.280,00 enthalten. Davon betreffen unbebaute Grundstücke € 150.000,00.

Noch nicht abgerechnete Leistungen

Der Posten noch nicht abgerechnete Leistungen betrifft Forderungen in Höhe von € 20.626,39 gegenüber Mietern für zu gering vorgeschriebene Betriebskosten des abgelaufenen Jahres, welche erst im April des Folgejahres zur Abrechnung gelangt sind.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Restlaufzeiten der in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen:

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.612.305,63	1.612.305,63
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.969.221,28	3.969.221,28
Summe Forderungen	<u>5.581.526,91</u>	<u>5.581.526,91</u>

In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände sind € 268.133,48 Mietvorauszahlungen für zwei Liegenschaften enthalten, welche noch von der Marktgemeinde Perchtoldsdorf als früherem Liegenschaftseigentümer vereinnahmt worden sind. Der Position stehen passive Rechnungsabgrenzungsposten gegenüber. Die Abrechnung dieser Forderungen erfolgt pro rata temporis.

In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände sind weiters € 3.728.802,33 an Forderungen gegenüber der Marktgemeinde Perchtoldsdorf für die Bedeckung von Wohnbaurdarlehen enthalten. Dazu führt die Geschäftsleitung wie bereits in den vergangenen Jahresabschlüssen aus:
Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat die Liegenschaften an die Gesellschaft lastenfrei übertragen. Die zu einigen der erworbenen Gebäuden noch aushaftenden Wohnbaurdarlehen sollten auch nach dem Kauf der Liegenschaften weiter durch die Marktgemeinde Perchtoldsdorf bedient und rückgeführt werden. Die tatsächliche Übertragung des Eigentums an die Gesellschaft wurde in Erwartung der positiven Entscheidung des zuständigen Amtes für Wohnbauförderung beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung durchgeführt. Die Zustimmung wurde jedoch versagt. Daher hat die Gesellschaft nunmehr die Wohnbauförderungsdarlehen übernommen. Die Darlehen werden unter der Position Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten passivisch ausgewiesen. Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat in Erfüllung des Kaufvertrages die Bedeckung der aushaftenden Wohnbaurdarlehen übernommen. Die entsprechende Forderung wird daher an dieser Stelle ausgewiesen.

Negatives Eigenkapital

Die Gesellschaft weist unter Passiva den Posten "negatives Eigenkapital" in Höhe von € -1.701.537,98 aus.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft nimmt zur Frage, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes vorliegt, wie folgt Stellung:

Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes besteht nicht, weil sich die Gesellschaft im Eigentum der Marktgemeinde Perchtoldsdorf befindet. Die Marktgemeinde hat für Verbindlichkeiten der Gesellschaft, welche gegenüber Kreditinstituten bestehen, eine Garantierklärung abgegeben.

Investitionszuschüsse aus öffentlichen mitteln

Die Entwicklung der Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln stellt sich wie folgt dar:

Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln	31.12.2013	€	689.021,70
	31.12.2012	€	706.521,70

Die Investitionszuschüsse wurden durch das Land Niederösterreich gewährt und betreffen die Errichtung des Kindergartens im Zellpark. Mit Inbetriebnahme des Kindergartens im September des Jahres 2009 hat die entgeltliche Vermietung und somit die Nutzung begonnen. Der Abschreibung des Kindergartens steht die steuerfreie Verwendung der Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln in ausgewiesener Höhe gegenüber.

Rückstellungen**1. Steuerrückstellungen**

Rückstellung für Steuer vom Einkommen/Ertrag	31.12.2013	€	12.092,00
	31.12.2012	€	0,00

Die Rückstellung für Körperschaftsteuer ergibt sich aus dem Jahresgewinn abzüglich der Verrechnung der steuerlichen Verluste aus Vorjahren. Weiters wurden die von Kreditinstituten einbehaltene Kapitalertragsteuer sowie die verrechenbaren Mindestkörperschaftsteuervorauszahlungen der Vorjahre und des Berichtsjahres in Abzug gebracht.

2. sonstige Rückstellungen

	Stand 1.1.2013	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2013
Rückstellungen für Sonstiges	44.973,51	38.019,20	5.281,59	49.054,48	50.727,20

Die Rückstellungen für Sonstiges betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Mietern für zu viel vorausbezahlte Betriebskosten, welche erst im April des Folgejahres zur Abrechnung gelangt sind. Weiters wurde für die Kosten der Prüfung des vorliegenden Jahresabschlusses sowie für die Bilanzerstellungskosten des vorliegenden Jahresabschlusses per 31.12.2013 vorgesorgt.

Verbindlichkeiten

Zur Fristigkeit der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten werden folgende Erläuterungen gegeben:

	<u>Gesamtbetrag</u>	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.758.510,46	1.613.596,31	44.144.914,15	6.882.835,37	37.262.078,78
erhaltene Anzahlungen	1.044.090,76	216.090,76	828.000,00	520.000,00	308.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.916.291,78	1.908.672,58	7.619,20	7.619,20	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.632.079,65	332.079,65	1.300.000,00	0,00	1.300.000,00
sonstige Verbindlichkeiten	1.862.334,16	256.200,93	1.606.133,23	168.537,60	1.437.595,63
davon aus Steuern	214.066,53	214.066,53	0,00	0,00	0,00
Summe Verbindlichkeiten	52.213.306,81	4.326.640,23	47.886.666,58	7.578.992,17	40.307.674,41

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gliedern sich wie folgt:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
2800 HYPO Geschäftskonto 08155000776	0,00	460.606,15
2850 Darlehen Raika 9-21.977.921 Kindergarten Zellpark	699.999,79	769.729,79
3581 Darlehen HYPO 7350200007	4.358,08	4.730,31
3582 Darlehen HYPO 7320181008	24.314,21	25.890,90
3583 Darlehen HYPO 7320176004	245.512,41	263.966,35
3584 Darlehen HYPO 7320363009	33.551,68	35.117,83
3585 Darlehen HYPO 7320494006	637.572,01	677.552,15
3586 Darlehen HYPO 7620090004	438.671,99	456.547,11
3587 Darlehen HYPO 7320521003	228.241,18	243.094,00
3588 Darlehen HYPO 7320612009	304.459,14	1.005.744,31
3589 Darlehen HYPO 7320639004	102.233,64	227.219,89
3590 Darlehen HYPO 7320334009	914.446,46	962.021,65
3591 Darlehen HYPO 00611500858	1.778,66	2.285,23
3592 Darlehen HYPO 00611502613	17.960,06	36.413,31
3595 Abgrenzung Zinsen Wohnbaldarlehen HYPO	5.090,49	5.648,44
3730 Darlehen HYPO 0480-536207	48.695,38	55.432,84
3740 Darlehen Bank Austria 53000/066489	0,00	5.604,21
3770 Darlehen PSK 1-118-686	48.242,67	57.738,68
3780 Darlehen HYPO 0004 6616 3104	941.114,11	998.600,13
3790 Darlehen Raika 10-21.977.921	343.311,95	351.879,29
3820 Darlehen HYPO 00466153702	19.900.256,12	20.494.293,64
3830 Darlehen Kommunalkredit 113058	19.854.787,79	20.276.590,65
3840 Darlehen Bank Austria 53199 166918	376.003,97	388.195,32
3850 Darlehen Raika 8-21.977.921	587.639,28	605.066,95
3895 fällige, noch nicht bezahlte Annuitäten	269,39	263.284,91
	<u>45.758.510,46</u>	<u>48.673.254,04</u>

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Mietvorauszahlungen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf für die Nutzung des Kindergartens im Zellpark und des Open Air Veranstaltungsgeländes am Hyrtlplatz. Die Vorauszahlungen werden mit den laufenden Mieten verrechnet und verringern sich linear über eine Laufzeit von 20 Jahren.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind wegen der Legung von Jahresrechnungen für die Fremdverwaltung der Gesellschaft sowie für sonstige Leistungen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf zum Bilanzstichtag überdurchschnittlich hoch.

Die längerfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen vereinbarte Haftrücklässe, für die zum Bilanzstichtag noch keine Bankgarantie vorgelegt worden ist.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Baukostenzuschüsse von Mietern in Höhe von € 1.648.267,63.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Entwicklung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse zeigen für das Jahr 2013 folgende Zusammensetzung:

Umsatzerlöse	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Erlöse Gebäude Marktgemeinde	844.024,77	1.061.308,23
Erlöse Wohnungen der Gemeinde	1.219.837,71	1.500.525,18
Erlöse sonstiges Vermietung	294.838,99	304.573,68
	<u>2.358.701,47</u>	<u>2.866.407,09</u>

Der Verringerung der Erlöse der Mieten für Gebäude Marktgemeinde ist auf die gegenüber dem Vorjahr wieder gesunkenen Bankzinsen zurück zu führen. Die Höhe der Nutzungsmieten wurde teilweise - ähnlich wie bei einem Leasingvertrag - an die Kosten der Finanzierung gebunden.

sonstige betriebliche Erträge	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	316.381,19	38.333,25
übrige	57.243,53	68.059,66
	<u>373.624,72</u>	<u>106.392,91</u>

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen überwiegend die teilweise Veräußerung der Liegenschaft Franz Kamtner Weg; daneben werden unter dieser Position auch Entschädigungen aus Versicherungsleistungen.

Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Dotierung/Auflösung BK-Rückstellung	-8.214,87	-4.606,00
Fremdleistungen	14.184,54	6.622,32
Pacht Schremsgasse	15.932,84	148.220,83
	<u>21.902,51</u>	<u>150.237,15</u>

Abschreibungen	<u>2013</u>	<u>2012</u>
AfA immaterielles Anlagevermögen	2.000,00	2.000,00
AfA Sachanlagevermögen	871.085,97	794.979,82
außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	0,00	350.000,00
Abschreibung auf Baukostenzuschüsse	22.268,53	25.610,31
	<u>895.354,50</u>	<u>1.172.590,13</u>

Die Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen die Gebäude der Gesellschaft. In Anlehnung an steuerrechtliche Vorschriften erfolgt die Abschreibung der Gebäude linear.

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	1.434,61	1.380,94
USt-Korrektur gem. § 16 Abs. 5 UStG 1994	0,00	2.740,23
Sonstige Gebühren und Abgaben	1.140,03	1.388,51
Hausbesitzabgaben	259.279,16	285.283,15
Reinigung durch Dritte	53.617,23	46.582,15
Instandhaltung	280.127,98	232.532,23
Rauchfangkehrer	20.184,40	22.836,82
Hausbesorger und sonstige Betriebskosten	232.735,92	280.729,56
Strom	6.909,38	4.701,60
Heizung, Gas, Energie	7.784,03	13.447,82
Miete und Wartung Telefonanlage	5.312,08	5.176,43
Versicherungen	79.188,95	75.767,74
Fachliteratur und Zeitungen	515,91	405,00
Spesen des Geldverkehrs	2.503,66	3.544,90
Rechts- und Beratungsaufwand	40.565,42	50.271,89
Kosten Verkauf Franz Kamtner Weg	83.013,80	0,00
Kosten Verkauf Stuttgarterstraße	2.800,00	0,00
Säumnis- und Verspätungszuschläge	1.742,95	0,00
Schadensfälle und Haftungen	20.755,20	8.219,00
Abschreibung von Forderungen 20 %	55,52	0,00
Abschreibung von Forderungen 10 %	1.593,79	13.241,80
Abschreibung von Forderungen 0 %	0,00	14.125,21
Haftungsprämie MGP	93.635,10	84.680,72
Centdifferenzen	0,00	7,04
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.766,40	808,90
	<u>1.196.661,52</u>	<u>1.147.871,64</u>

Finanzerfolg

Zinserträge aus Bankguthaben	<u>2013 €</u>	<u>89,19</u>
	2012 €	152,75

Die Zinserträge aus Bankguthaben resultieren aus der Kontokorrent-Verrechnung des Geschäftskontos und des Bankkontos HYPO 08155 001322 (Baukonto Salitergasse).

Zinsen für Bankkredite	<u>2013 €</u>	<u>343.126,87</u>
	2012 €	451.178,65

Die Zinsen für Bankkredite betreffen sämtliche Finanzierungsaufwendungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Zinsen auf Investitionen aktiviert.

Zwischensumme aus Z 8 bis 9 (Finanzergebnis)	<u>2013 €</u>	<u>-334.332,40</u>
	2012 €	-440.317,33

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Körperschaftsteuer	<u>13.842,00</u>	<u>1.750,00</u>

Die Körperschaftsteuer ergibt sich aus dem Jahresgewinn, welcher gem. § 2 Abs. 2b Z. 2 EStG nur zu 75% mit steuerlichen Verlustvorträgen der Vorjahre verrechnet werden kann. Die Steuerbelastung wurde mit verrechenbaren Mindeststeuervorauszahlungen und einbehaltener Kapitalertragsteuer verrechnet.

8.3. Sonstige Pflichtangaben

Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer und wird fremdverwaltet.

Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Geschäftsführung:	Name	seit
	Martin Schuster	20.6.2007

Unterlassene Angaben

Es wurden keine Angaben gem. § 241 Abs. 2 Z 2 UGB unterlassen, weil sie geeignet sind, dem Unternehmen selbst oder anderen Unternehmen einen erheblichen Nachteil zuzufügen (§ 241 Abs. 2 letzter Satz UGB).

8.4. Sonstige Angaben gem. §§ 68a ff NÖ Gemeindeordnung 1973

8.4.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die Gegenüberstellung des Gesamtumsatzes des Berichtsjahrs 2013 in Höhe von € 2.358.701,47 mit dem Vorjahr (€ 2.868.407,09) zeigt eine Veränderung von € -507.705,62; die Umsatzerlöse für die an die Marktgemeinde Perchtoldsdorf vermieteten Liegenschaften sind an die Höhe der Finanzierungskosten der Gesellschaft gebunden (Nutzungsmieten ähnlich Leasingvereinbarungen). Das schwankende Zinsniveau ist zum Teil für die Veränderung der Umsatzerlöse verantwortlich.

Weitere Gründe für das Absinken der Mieterlöse ist die Beendigung der Vermietung der zugepachteten Liegenschaft Schremgasse sowie die teilweise Veräußerung der Liegenschaft Franz Kamtner Weg, 40 der 57 Wohneinheiten wurden an deren bisherige Mieter veräußert. Dem entsprechend ist auch für künftige Perioden nicht mehr mit Mieteinnahmen aus diesen Objekten zu rechnen.

Daneben führen auch Leerstellungen von Mietobjekten zu Veränderungen der Mieterlöse. Das Jahr 2013 war weiterhin von einem niedrigen Zinsniveau geprägt.

8.4.2. Nachtragsbericht

Zwischen Bilanzstichtag und Bilanzerstellungstag wurden weitere Wohnungen der Wohnhausanlage Franz Kamtner Weg veräußert, ein Teil dieser Wohnungen wurden an die bisherige Mieter verkauft.

8.4.3. Prognosebericht

Das anhaltend niedrige Zinsniveau lässt auch für das Jahr 2014 ein positives Ergebnis erwarten.

8.4.4. Verwendung von Finanzinstrumenten

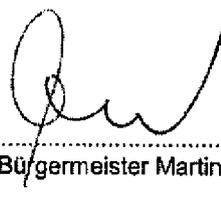
Die Gesellschaft setzt langfristige Darlehen bei Kreditinstituten und ein Gesellschafterdarlehen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf zur Finanzierung des Geschäftsbetriebes ein. Im 4. Quartal des Geschäftsjahres 2013 wurde der seit Gesellschaftsgründung bestehende Kontokorrentrahmen von € 500.000,00 um € 200.000,00 auf € 700.000,00 erhöht, jedoch zu keinem Zeitpunkt ausgeschöpft. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2013 keine weiteren neuen Finanzgeschäfte ISd § 69 Abs 4 und § 69a NÖ Gemeindeordnung 1973 getätigt.

Der Gesamtschuldenstand der Gesellschaft beträgt € 52.213.306,81 (Vorjahr € 55.455.685,06).

8.4.5. Eigenkapitalquote

Die Kennzahlen gem. § 23 des Unternehmensreorganisationsgesetz, BGBl. I Nr. 114/1997, idF BGBl. I Nr. 58/2010) sind dem Bericht zu entnehmen.

Unterschrift des Geschäftsführers



Bürgermeister Martin Schuster

Perchtoldsdorf, im September 2014

	Entwicklung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten			Entwicklung der Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 1.1.2013 €	Zugang €	Abgang €	Stand 1.1.2013 €	Zugang €	Abgang €	Stand 31.12.2012 €	Stand 31.12.2013 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	50.000,00	0,00	0,00	8.000,00	2.000,00	0,00	42.000,00	40.000,00
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und Bauten	54.705.240,55	451.158,64	0,00	5.111.328,61	886.988,35	681.106,23	49.593.911,94	45.244.565,51
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.642,84	4.307,19	0,00	26.492,98	6.331,15	0,00	26.149,86	24.125,90
3. Anlagen in Bau	0,00	21.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00
	54.757.883,39	476.465,83	0,00	5.137.821,59	893.319,50	681.106,23	49.620.061,80	45.289.691,41
SUMME ANLAGENSPIEGEL	54.807.883,39	476.465,83	0,00	5.145.821,59	893.319,50	681.106,23	49.662.061,80	45.329.691,41

11. Lagebericht

11.1. Geschäftsverlauf

Erläuterungen über die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH ist im Wesentlichen in zwei Bereichen tätig:

- a. Vermietung von Liegenschaften im Gemeindegebiet von Perchtoldsdorf an die Marktgemeinde Perchtoldsdorf; die vermieteten Liegenschaften werden von der Marktgemeinde teilweise für den hoheitlichen Bereich und teilweise für nicht hoheitliche Tätigkeiten, z.B. für Kindergärten verwendet;
- b. Vermietung von Liegenschaften im Gemeindegebiet von Perchtoldsdorf an Dritte; es werden gleichermaßen Liegenschaften zu Wohnzwecken (einschließlich Parkplätzen) wie auch zu gewerblichen Zwecken vermietet.

Entwicklung des Ergebnisses

Die Gegenüberstellung des Gesamtumsatzes des Berichtsjahrs 2013 in Höhe von € 2.358.701,47 mit dem Vorjahr (€ 2.866.407,09) zeigt eine Veränderung von € -507.705,62; die Umsatzerlöse für die an die Marktgemeinde Perchtoldsdorf vermieteten Liegenschaften sind an die Höhe der Finanzierungskosten der Gesellschaft gebunden (Nutzungsmieten ähnlich Leasingvereinbarungen). Das schwankende Zinsniveau ist zum Teil für die Veränderung der Umsatzerlöse verantwortlich.

Weitere Gründe für das Absinken der Mieterlöse ist die Beendigung der Vermietung der zugepachteten Liegenschaft Schremsgasse sowie die teilweise Veräußerung der Liegenschaft Franz Kamtner Weg, 40 der 57 Wohneinheiten wurden an deren bisherige Mieter veräußert. Dem entsprechend ist auch für künftige Perioden nicht mehr mit Mieteinnahmen aus diesen Objekten zu rechnen.

Daneben führen auch Leerstellungen von Mietobjekten zu Veränderungen der Mieterlöse. Das Jahr 2013 war weiterhin von einem niedrigen Zinsniveau geprägt.

Erläuterung der Ergebnisse

Die Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH nimmt im Geschäftsbereich der Vermietung an Dritte grundsätzlich am allgemeinen Markt teil. Gleichzeitig wird der soziale Charakter der Vermietung zu Wohnzwecken im Auftrag der Marktgemeinde Perchtoldsdorf wahrgenommen. So wird die Höhe der Mieten zu Wohnzwecken durch die Geschäftsleitung bewusst in einem Bereich angesetzt, der ein vergleichsweise günstiges Wohnen für Perchtoldsdorfer ermöglicht. Dies äußert sich unter anderem auch in der Tatsache, dass Investitionen der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH für Sanierungsmaßnahmen und Verbesserungen der Bausubstanz

bislang nicht auf die Mieter der Wohngebäude - beispielsweise durch (befristete) Erhöhung der Mieten - weiter verrechnet worden sind.

Der Beirat unterstützt die Geschäftsleitung bei Entscheidungen im Bereich des sozialen Auftrags der Gesellschaft.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 40 Wohnungen der Wohnhausanlage Franz Kamtner Weg an die bisherige Mieter veräußert. Für das Jahr 2014 ist die Veräußerung der verbleibenden 17 Wohnungen dieser Wohnhausanlage geplant, wobei den derzeitigen Mietern gegenüber Dritten bei der Offertlegung ein Vorrang eingeräumt wird.

11.2. Ertragslage

In TEUR	2013	% Umsatz	2012	% Umsatz
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	1.514	64,2%	1.669	58,2%
Abschreibungen und Verluste Anlagenabgang (URG)	895	38,0%	1.173	31,2%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	627	26,6%	507	17,7%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	284	12,0%	56	1,9%
Jahresüberschuss	270	11,5%	54	1,9%

11.3. Vermögenslage

Einem Teil der langfristigen Verbindlichkeiten stehen langfristige Forderungen in derselben Höhe gegenüber. Diese Verbindlichkeiten resultieren aus dem Erwerb der Liegenschaften der Marktgemeinde Perchtoldsdorf im Juni 2007. Ein Teil dieser Liegenschaften war noch mit Hypothekendarlehen der Wohnbauförderung belastet. Das zuständige Amt der Niederösterreichischen Landesregierung hat einer Trennung von Liegenschaftseigentümer und Schuldner nicht zugestimmt. Somit ist es zu der Schuldübernahme durch die Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH gekommen, wobei sämtliche Rückzahlungen und Belastungen mit Zinsen für diese Darlehen von der Marktgemeinde Perchtoldsdorf getragen werden. Dies führt zu einer Bilanzverlängerung in Höhe von € 3.728.802,33 (Vorjahr € 4.094.721,30). Gleichzeitig führt dieser Umstand zu einer Verzerrung der Kennzahlen der Vermögenslage, insbesondere des Working Capital und der Working Capital Ratio.

		31.12.2013	31.12.2012
Anlagenintensität in %	%	87,96	91,08
Eigenmittelquote nach § 23 URG	%	k. A.	k. A.
Working Capital	TEUR	716	-5.179
Working Capital Ratio	%	1,13	0,13

Das Absinken der Anlagenintensität ergibt sich zum größten Teil aus dem Verkauf der von 40 Wohneinheiten der Liegenschaft Franz Kamtner Weg.

Die Gesellschaft hat ein negatives Eigenkapital. Da die Marktgemeinde Perchtoldsdorf für sämtliche Bankverbindlichkeiten eine Garantierklärung abgegeben hat, ist weder eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts noch ein Reorganisationsbedarf gem. URG gegeben, obwohl die Kennzahlen des URG diesen vorsehen würden.

11.4. Finanzlage

	Einheit	31.12.2013	31.12.2012
Cashflow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	TEUR	-280	1.839
Finanzerfolg	TEUR	-334	-440
Nettoverschuldung	TEUR	45.183	48.655
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)	%	Neg. EK	Neg. EK

Der Cashflow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat im abgelaufenen Jahr eine negative Entwicklung gezeigt, das Darlehen getilgt worden sind. Das weiterhin niedrige Zinsniveau hat zu einer Verbesserung des Finanzerfolges beigetragen. Für den Fall, dass ein Ansteigen des Zinsniveaus bevorsteht, hat die Geschäftsleitung bereits Informationen über die Möglichkeiten von Zinssicherungsgeschäften eingeholt.

11.5. Nicht finanzielle Indikatoren

Human Resources

Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer und wird fremdverwaltet.

Risikobericht

Es liegen die allgemeinen Risiken in der oben angeführten Branche vor, die besonders durch die allgemeine Wirtschaftslage beeinflusst werden. Darüber hinaus gibt es keine personellen, operativen, geschäftlichen, rechtlichen und finanziellen Risiken, die über das allgemeine Ausmaß der unternehmerischen Unsicherheit hinausgehen.

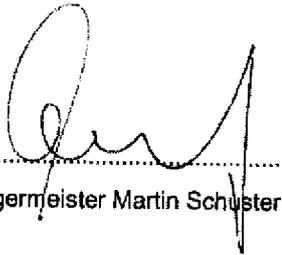
Bericht über Zweigniederlassungen

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

Forschung und Entwicklung

Wie schon in Vorjahren wurden keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten gesetzt.

Geschäftsführer



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Schuster', is written over a horizontal dotted line.

Bürgermeister Martin Schuster

Perchtoldsdorf, im September 2014

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänder (AAB 2011)

Festgestellt vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen bei der Kammer der Wirtschaftstreuhänder und zur Anwendung empfohlen vom Vorstand der Kammer der Wirtschaftstreuhänder mit Beschluss vom 8.3.2000, adaptiert vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen am 23.5.2002, am 21.10.2004, am 18.12.2006, am 31.8.2007, am 26.2.2008, am 30.6.2009, am 22.3.2010 sowie am 12.02.2011.

Präambel und Allgemeines

(1) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänder 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 Wirtschaftstreuhänderberufes Berechtigte verpflichtet ist, bei der Erfüllung der vereinbarten Leistung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung vorzugehen. Er ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages hierfür geeigneter Mitarbeiter zu bedienen.

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

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

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

I. TEIL

1. Geltungsbereich

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

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

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

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

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

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

(2) Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen. Diese Vollständigkeitserklärung kann auf den berufssüblichen 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 ESiG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe beruflicher schriftlicher als auch mündlicher Äußerungen des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.
- (2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Berufsberechtigten zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Berufsberechtigten zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.
- (3) Dem Berufsberechtigten verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten vorbehalten.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner beruflichen schriftlicher als auch mündlicher Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber 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 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz (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 Schadenersatzanspruch gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Berufsberechtigte haftet nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.
- (7) Eine Haftung des Berufsberechtigten einem Dritten gegenüber wird bei Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen durch den Auftraggeber ohne Zustimmung oder Kenntnis des Berufsberechtigten nicht begründet.
- (8) Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht nur im Verhältnis zum Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten, soweit ihnen der Berufsberechtigte ausnahmsweise doch für seine Tätigkeit haften sollte. Ein Dritter kann jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen 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 hierzu besteht.
- (3) Der Berufsberechtigte ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftrages zu verarbeiten oder durch Dritte gemäß Punkt 8 Abs 6 verarbeiten zu lassen. Der Berufsberechtigte gewährleistet gemäß § 15 Datenschutzgesetz die Verpflichtung zur Wahrung des Datengeheimnisses. Dem Berufsberechtigten überlassenes Material (Datenträger, Daten, Kontrollzahlen, Analysen und Programme) sowie alle Ergebnisse aus der Durchführung der Arbeiten werden grundsätzlich dem Auftraggeber gemäß § 11 Datenschutzgesetz zurückgegeben, es sei denn, dass ein schriftlicher Auftrag seitens des Auftraggebers vorliegt. Material bzw. Ergebnis an Dritte weiterzugeben. Der Berufsberechtigte verpflichtet sich, Vorsorge zu treffen, dass der Auftraggeber seiner Auskunftspflicht laut § 26 Datenschutzgesetz nachkommen kann. Die dazu notwendigen Aufträge des Auftraggebers sind schriftlich an den Berufsberechtigten weiterzugeben. Sofern für solche Auskunftsarbeiten kein Honorar vereinbart wurde, ist nach tatsächlichem Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Der Verpflichtung zur Information der Betroffenen bzw. Registrierung im Datenverarbeitungsregister hat der Auftraggeber nachzukommen, sofern nichts Anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

10. Kündigung

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

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

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

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

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

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

11. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

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

12. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Kündigung), so gebührt dem Berufsberechtigten gleichwohl das vereinbarte Entgelt, wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Bestellers liegen, daran verhindert worden ist (§ 1166 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 Unternehmensgeschäften 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 Gebührenoder Honorarforderung Anspruch auf Ersatz seiner Auslagen. Er kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte)-Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Er kann auch die Auslieferung des Leistungsergebnisses von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Berufsberechtigte nur bei krass grober Fahrlässigkeit bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung. Bei Dauerverträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

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

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

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

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

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

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

(8) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausrücklicher 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 finanzielles 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 beigesetzt werden kann, mit jenem Bestätigungsvermerk zu versehen, der der betreffenden Unternehmensform entspricht.

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

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

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

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

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

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

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 Erbschaftssteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Verteidigung und die Beiziehung 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 Abgabenverrechnung notwendigen Auskünfte und Unterlagen zum vereinbarten Termin zur Verfügung stehen.

21. Kündigung

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

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

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

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

22. Honorar und Honoraranspruch

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

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

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

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

(5) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. 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 angemessene Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. 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 fahrlässige 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) Kostenvorschläge gemäß § 5 KSchG Für die Erstellung eines Kostenvorschlages im Sinn des § 1170a ABG 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 Kostenvorschlag 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.