

**Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2016**

der

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

2380 Perchtoldsdorf, Marktplatz 11



extra WP und StB GmbH

Inhaltsverzeichnis

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	1 - 2
Rechtliche Verhältnisse	3 - 4
Steuerliche Verhältnisse	5
Wirtschaftliche Verhältnisse	6 - 8
Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses	9
Rechnungswesen	10
Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	11 - 14
Bestätigungsvermerk	15 - 17

Beilagen:

Jahresabschluss	
Bilanz	I
Gewinn- und Verlustrechnung	II
Anhang	III
Lagebericht	IV
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2011)	V

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

An die Mitglieder der Geschäftsführung der
Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH
Perchtoldsdorf

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 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 30. März 2016 der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH, Perchtoldsdorf, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 gewählt. Die Gesellschaft, vertreten durch die Geschäftsführung, schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag**, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 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 September 2017 bis März 2018 beim Klienten und 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, PMBA 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

Firma: Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

Sitz: Perchtoldsdorf

Geschäftsanschrift: 2380 Perchtoldsdorf, Marktplatz 11

Unternehmensgegenstand: Verwaltung von Liegenschaften

Gründung: 30. Mai 2007

Geschäftsjahr: 1.1.2016 bis 31.12.2016

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gesellschaftsgröße: klein 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 2015

- Beschlussfassung über die Gewinnverwendung:

Der Bilanzverlust 2015 in Höhe von € -858.223,54 wird zur Gänze auf neue Rechnung vorgetragen.

- Dem Geschäftsführer wird die Entlastung erteilt.

Finanzamt:	Finaanzamt Baden Mödling
Steuernummer:	166/4388
Steuerliche Vertretung:	Mag. Lukas Hübl Compendium Steuerberatung Franz Breitenecker Gasse 12 2380 Perchtoldsdorf
Gewinnermittlung:	gemäß § 5 (1) EStG 1988
Veranlagungen:	Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Körperschaftsteuer und die Umsatzsteuer des Jahres 2014 erklärungsgemäß veranlagt.
Rechtsmittel:	Zum Bilanzstichtag waren keine Rechtsmittel anhängig.

Vermögenslage

	31.12.2016 T€	%	31.12.2015 T€	%	Veränderg. T€	%
kurzfristiges Umlaufvermögen						
Vorräte	12,6	0,0	12,5	0,0	0,1	0,9
Lieferforderungen	3.045,0	6,3	2.054,6	4,2	990,4	48,2
sonstige Forderungen	2.993,6	6,2	2.969,1	6,1	24,5	0,8
flüssige Mittel	8,7	0,0	8,7	0,0	0,0	0,0
	<u>6.059,8</u>	12,5	<u>5.044,9</u>	10,4	<u>1.015,0</u>	20,1
kurzfristiges Fremdkapital						
kurzfristige Rückstellungen	137,2	0,3	105,0	0,2	32,2	30,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.011,1	6,2	2.278,2	4,7	732,9	32,2
erhaltene Anzahlungen	633,9	1,3	405,2	0,8	228,8	56,5
Lieferverbindlichkeiten	2.050,7	4,2	1.770,2	3,6	280,6	15,9
sonstige Verbindlichkeiten	92,3	0,2	429,6	0,9	-337,2	-78,5
Rechnungsabgrenzungsposten	444,4	0,9	461,5	1,0	-17,0	-3,7
	<u>6.369,7</u>	13,1	<u>5.449,6</u>	11,2	<u>920,2</u>	16,9
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	-309,9	-0,6	-404,7	-0,8	94,8	-23,4
Anlagevermögen						
Immaterielles Vermögen	34,0	0,1	36,0	0,1	-2,0	-5,6
Sachanlagen	42.287,3	87,1	43.519,4	89,6	-1.232,2	-2,8
	<u>42.321,3</u>	87,1	<u>43.555,4</u>	89,6	<u>-1.234,2</u>	-2,8
langfristiges Umlaufvermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	197,4	0,4	0,0	0,0	197,4	k. A.
langfristiges Fremdkapital						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.213,9	78,7	40.172,8	82,7	-1.958,8	-4,9
Lieferverbindlichkeiten	264,1	0,5	143,0	0,3	121,1	84,7
sonstige Verbindlichkeiten	2.982,2	6,1	3.004,2	6,2	-22,1	-0,7
	<u>41.460,1</u>	85,4	<u>43.320,0</u>	89,1	<u>-1.859,8</u>	-4,3
Reinvermögen (Eigenkapital)	<u>748,6</u>	1,5	<u>-169,2</u>	-0,4	<u>917,8</u>	k. A.

Ertragslage

	2016		2015		Veränderg.	
	<u>T€</u>	%	<u>T€</u>	%	<u>T€</u>	%
Umsatzerlöse	2.192,3	100,0	2.261,3	100,7	-69,0	-3,1
Bestandsveränderungen	<u>0,1</u>	0,0	<u>-15,3</u>	-0,7	<u>15,5</u>	k. A.
Betriebsleistung	2.192,4	100,0	2.245,9	100,0	-53,5	-2,4
Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen	<u>-32,1</u>	1,5	<u>-10,7</u>	0,5	<u>-21,4</u>	-200,4
Rohrertrag I	<u>2.160,3</u>	98,5	<u>2.235,2</u>	99,5	<u>-75,0</u>	-3,4
Rohrertrag II	2.160,3	98,5	2.235,2	99,5	-75,0	-3,4
sonstige betriebliche Erträge	928,2	42,3	1.623,1	72,3	-694,9	-42,8
sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-1.281,9</u>	58,5	<u>-2.150,0</u>	95,7	<u>868,1</u>	40,4
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	1.806,6	82,4	1.708,3	76,1	98,2	5,8
Abschreibungen	-896,2	40,9	-884,6	39,4	-11,6	-1,3
Finanzerträge	<u>0,2</u>	0,0	<u>6,6</u>	0,3	<u>-6,4</u>	-97,7
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	910,6	41,5	830,3	37,0	80,2	9,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-344,9</u>	15,7	<u>-347,0</u>	15,5	<u>2,1</u>	0,6
Ergebnis vor Steuern (EBT)	565,7	25,8	483,3	21,5	82,4	17,0
Steuern vom Einkommen	<u>-35,4</u>	1,6	<u>-31,2</u>	1,4	<u>-4,1</u>	-13,3
Jahresüberschuss	<u><u>530,3</u></u>	24,2	<u><u>452,1</u></u>	20,1	<u><u>78,2</u></u>	17,3

Kennzahlen gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz (URG)

Ermittlung der Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:

	2016 EUR	2015 EUR
Eigenkapital laut Bilanz	-292.903,93	-823.223,54
Gesamtkapital (§224 Abs. 3 UGB)	48.578.473,52	48.600.308,58
- von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
- Investitionszuschüsse	-1.041.521,70	-654.021,70
= Gesamtkapital	<u>47.536.951,82</u>	<u>47.946.286,88</u>

Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:

$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital}} =$	k. A. (negatives Eigenkapital)	k. A. (negatives Eigenkapital)
---	--------------------------------------	--------------------------------------

Ermittlung der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:

	2016 EUR	2015 EUR
Rückstellungen	137.231,43	105.039,28
+ Verbindlichkeiten	47.248.206,12	48.203.014,48
- sonstige Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
- von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
- liquide Mittel	-8.709,21	-8.709,21
= effektives Fremdkapital	<u>47.376.728,34</u>	<u>48.299.344,55</u>
Ergebnis vor Steuern	565.674,61	483.306,69
- auf die gewöhnliche Geschäftstätigkeit entfallende Steuern vom Einkommen	35.355,00	31.208,31
+ Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	913.662,48	1.992.898,28
- Zuschreibungen zum Anlagevermögen und Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	-808.978,54	-1.531.373,48
- Auflösung Investitionszuschüsse	-17.500,00	-17.500,00
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	0,00	0,00
= Mittelüberschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>617.503,55</u>	<u>896.123,18</u>

Fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:

$\frac{\text{(effektives) Fremdkapital}}{\text{Mittelüberschuss d. gew. Geschäftstätigkeit}} =$	76,7 Jahre	53,9 Jahre
---	-------------------	-------------------

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 Rechnungslegungs- prozesses 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.

Erteilte 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 9. August 2016 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 76,7 Jahre.

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 31.12.2016 festgehalten, **dass aus Sicht der Gesellschaft ein Reorganisationsbedarf** im Sinne des URG zum 31.12.2016 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 Garantieerklärung abgegeben."

Die Garantieerklärung wurde uns vorgelegt.

Anmerkung der Gesellschaft zur Anpassung der Jahresabschlüsse 2013 - 2015:

Die Buchführung der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH (PIG) erfolgt seit ihrer Gründung auf zwei Ebenen.

Vorerst werden die Belege in einem separaten Rechnungskreis der Buchhaltungssoftware KIM der Marktgemeinde Perchtoldsdorf auf kameraler Basis erfasst. Ebenso werden Mietvorschreibungen sowie der gesamte Zahlungsverkehr von der Marktgemeinde Perchtoldsdorf wahrgenommen.

Mit der Abwicklung der laufenden Buchführung auf doppischer Basis sowie die Erstellung der erforderlichen Planrechnungen und Bilanzen ist die Kanzlei Compendium, Mag. Lukas Hübl, beauftragt. Die Finanzabteilung steht mit der Kanzlei Compendium in fortdauerndem Kontakt, und übermittelt dieser monatlich die Buchungsdaten in elektronischer Form.

Im Zuge der Einführung einer zusätzlichen Qualitätskontrolle in der Kanzlei Compendium ist nach Mitteilung des Geschäftsführers bei den Jahresabschlüssen der Jahre 2013 bis 2015 die Notwendigkeit einer Bilanzänderung aufgetreten.

Im Bilanzposten der „sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände“ ist eine Forderung gegenüber der Marktgemeinde Perchtoldsdorf für die Bedeckung von Wohnbauförderungsdarlehen enthalten. Der Hintergrund dazu ist, dass zwischen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf und der PIG im Jahr 2007 vereinbart wurde, die Liegenschaften an die Gesellschaft lastenfrei zu übertragen. Die zu einigen der erworbenen Gebäuden noch aushaftenden Wohnbauförderungsdarlehen sollten auch nach dem Kauf der Liegenschaften durch die PIG 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 im Jahr 2008 die Wohnbauförderungsdarlehen übernommen. Die Darlehen werden unter dem Posten „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ passivisch ausgewiesen. Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat in Erfüllung des Kaufvertrages die Bedeckung der aushaftenden Wohnbauförderungsdarlehen übernommen. Diese werden in der Bilanz unter dem Posten „sonstige Forderungen“ ausgewiesen.

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat in den vergangenen Jahren die von der PIG zur Bedienung der Zinsen und Darlehensrückzahlungen aufgewendeten Beträge an diese erstattet.

Im Zuge der Veräußerung von Liegenschaften, beginnend mit der Wohnhausanlage F.-Kamtner-Weg 1-9 ab dem Jahr 2013, ist dies jedoch unterblieben. Mit den Käufern der Wohnungen wurde vertraglich vereinbart, dass die PIG die offenen Beträge der Wohnbauförderungsdarlehen aus dem überwiesenen Kaufpreis tilgt. Diese Tilgung erfolgte daher zu Lasten des Veräußerungsgewinns der PIG. Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat diese Tilgungen allerdings nicht – wie es hätte erfolgen müssen – an die PIG erstattet.

Auf Grundlage dieses Sachverhalts ergibt sich folgende rechtliche Schlussfolgerung:

Die Verrechnung der von der Marktgemeinde Perchtoldsdorf nicht erstatteten Rückführung der Wohnbauförderungsdarlehen führt zu einer Verzerrung des Jahresergebnisses. Es wäre für den nicht mehr zu erwartenden Eingang einer Forderung auch eine Teilwertabschreibung möglich. Aus abgabenrechtlicher Sicht ist eine Teilwertabschreibung der Gesellschaft gegenüber ihrer einzigen Gesellschafterin als außerbetrieblicher Vorgang zu qualifizieren.

Folgende Lösung wurde vorgeschlagen:

(1) Die von der Marktgemeinde Perchtoldsdorf an die PIG nicht erstatteten Beträge für die rückgeführten Wohnbauförderungsdarlehen werden im Wege von Bilanzberichtigungen der Jahre 2013, 2014 und 2015 ertragswirksam eingebucht. Als Gegenposition dienen Verbindlichkeiten der PIG an die Marktgemeinde Perchtoldsdorf. Ein Mittelabfluss aus der Marktgemeinde Perchtoldsdorf wird damit vermieden.

(2) Es werden korrigierte Jahresabschlüsse an das Firmenbuchgericht und berichtigte Körperschaftsteuererklärungen für diese Zeiträume abgegeben.

Ein Mehraufwand für Körperschaftsteuer ist mit dieser Vorgehensweise nicht verbunden, da es sich lediglich um eine Richtigstellung handelt. Die entstehende Nachzahlung für Körperschaftsteuer wäre bei ursprünglich gleicher Darstellung in selber Höhe angefallen.

(3) Der Jahresabschluss 2016 wird nunmehr nach der vorstehend dargestellten Rechtsansicht erstellt.

Bestätigungsvermerk**Bericht zum Jahresabschluss****Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der

**Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH,
Perchtoldsdorf,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigegefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2016 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes

Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Langenlois, am 20. März 2018

extra WP und StB GmbH

Mag. Werner Rieger-Wolf, PMBA

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	31.12.2016 €	31.12.2015 €	Passiva	31.12.2016 €	31.12.2015 €
A. Anlagevermögen			A. Negatives Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	34.000,00	36.000,00	übernommenes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile			einbezahltes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
II. Sachanlagen			II. Bilanzverlust	-327.903,93	-858.223,54
1. Grundstücke und Bauten	41.011.466,71	43.408.618,25	davon Verlustvortrag	-858.223,54	-1.310.321,92
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.453,83	18.317,81			
3. Anlagen in Bau	1.265.330,59	92.506,66	B. Investitionszuschüsse	1.041.521,70	654.021,70
	42.287.251,13	43.519.442,72	C. Rückstellungen		
	42.321.251,13	43.555.442,72	1. Steuerrückstellungen	85.074,00	51.419,00
B. Umlaufvermögen			2. sonstige Rückstellungen	52.157,43	53.620,28
I. Vorräte				137.231,43	105.039,28
1. noch nicht abrechenbare Leistungen	12.615,75	12.504,98	D. Verbindlichkeiten		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.224.977,25	42.450.911,98
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.242.344,27	2.054.553,54	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	3.011.066,52	2.278.161,38
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	197.381,29	0,00	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	38.213.910,73	40.172.750,60
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.993.553,16	2.969.098,13	2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	633.916,51	405.150,91
	6.235.897,43	5.023.651,67	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	633.916,51	405.150,91
III. Guthaben bei Kreditinstituten	8.709,21	8.709,21	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.314.817,72	1.913.180,71
	6.257.222,39	5.044.865,86	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.050.736,11	1.770.180,71
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	264.081,61	143.000,00
			4. sonstige Verbindlichkeiten	3.074.494,64	3.433.770,88
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	92.342,75	429.561,81
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.982.151,89	3.004.209,07
				47.248.206,12	48.203.014,48
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	5.788.061,89	4.883.054,81
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	41.460.144,23	43.319.959,67
Summe Aktiva	48.578.473,52	48.600.308,58	E. Rechnungsabgrenzungsposten	444.418,20	461.456,66
			Summe Passiva	48.578.473,52	48.600.308,58

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

zum 31. Dezember 2016

	2016 €	2015 €
1. Umsatzerlöse	2.192.285,74	2.261.271,25
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	110,77	-15.344,79
3. sonstige betriebliche Erträge	928.180,84	1.623.110,83
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Materialaufwand	22.207,91	1.967,85
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	9.924,58	8.729,85
	32.132,49	10.697,70
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	896.162,48	884.593,55
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.281.881,80	2.150.009,28
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	910.400,58	823.736,76
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	154,84	6.600,53
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	344.880,81	347.030,60
10. Zwischensumme aus Z 8 bis 9 (Finanzergebnis)	-344.725,97	-340.430,07
11. Ergebnis vor Steuern	565.674,61	483.306,69
12. Steuern vom Einkommen	35.355,00	31.208,31
13. Ergebnis nach Steuern	530.319,61	452.098,38
14. Jahresüberschuss	530.319,61	452.098,38
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-858.223,54	-1.310.321,92
16. Bilanzverlust	-327.903,93	-858.223,54

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
• Bestandsrechte	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

Anpassung der Vorjahresbeträge

Gem. § 906 (36) UGB gilt: Ändern sich bei der erstmaligen Anwendung der Bestimmungen nach dem Bundesgesetz BGBl I 22/2015 die bisherige Form der Darstellung oder die bisher angewandten Bewertungsmethoden, so sind § 201 Abs. 2 Z 1 (Anm.: Beibehaltung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden) und § 223 Abs. 1 (Anm.: Beibehaltung der einmal gewählten Form der Darstellung) bei der erstmaligen Aufstellung eines Jahres- oder Konzernabschlusses nach den geänderten Vorschriften nicht anzuwenden. Sind bei der erstmaligen Anwendung der Bestimmungen nach dem Bundesgesetz BGBl I 22/2015 (Anm.: RÄG 2014) im Vergleich zur Vorjahresbilanz Angaben einem anderen Posten zuzuordnen als bisher, so sind die Vorjahresbeträge (§ 223 Abs. 2) so zu berechnen, als wären die Bestimmungen nach der neuen Rechtslage schon im Vorjahr angewandt worden.

Im vorliegenden Abschluss ergab sich beim Ausweis der Verwendung von Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln das Erfordernis der Anpassung. Nunmehr wird die Verwendung von Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln mit den Abschreibungen für Abnutzung offen saldiert ausgewiesen. Das Ergebnis der Gesellschaft bleibt davon unberührt.

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 bzw. Desinvestitionstätigkeit zurückzuführen.

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:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	1.1.2016 31.12.2016	Zugänge Abgänge Umbuchungen	1.1.2016 31.12.2016	Abschreibungen Zuschreibungen	Abgänge	1.1.2016 31.12.2016
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	50.000,00 50.000,00	0,00 0,00 0,00	14.000,00 16.000,00	2.000,00 0,00	0,00	36.000,00 34.000,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und Bauten	50.414.846,58 48.615.331,63	163.573,72 1.965.488,67 2.400,00	6.957.470,94 7.586.736,44	902.030,28 0,00	255.786,30	43.457.375,64 41.011.466,71
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.306,23 67.606,23	1.768,22 468,22 0,00	47.988,42 57.152,40	9.632,20 0,00	468,22	18.317,81 10.453,83
3. Anlagen in Bau	94.906,66 1.265.330,59	1.172.823,93 0,00 -2.400,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	94.906,66 1.265.330,59
	50.576.059,47 49.948.268,45	1.338.165,87 1.965.956,89 0,00	7.005.459,36 7.643.888,84	911.662,48 0,00	256.254,52	43.570.600,11 42.287.251,13
Summe Anlagespiegel	50.626.059,47 49.998.268,45	1.338.165,87 1.965.956,89 0,00	7.019.459,36 7.659.888,84	913.662,48 0,00	256.254,52	43.606.600,11 42.321.251,13

Die Buchwertabgänge betreffen Veräußerte Tops der Liegenschaft Donauwörtherstraße.

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Geringwertiges Sachanlagevermögen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden für geringwertige Sachanlagen mit einem Anschaffungswert von maximal € 400,00 insgesamt € 468,22 aufgewendet. Im Anlagespiegel wird dieser Betrag sowohl als Zugang als auch als Abgang dargestellt und erhöht gleichermaßen die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen.

Noch nicht abgerechnete Leistungen

Der Posten noch nicht abgerechnete Leistungen betrifft Forderungen in Höhe von € 12.615,75 gegenüber Mietern für zu gering vorgeschriebene Betriebskosten des abgelaufenen Jahres, welche erst im April des Folgejahres zur Abrechnung gelangen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.242.344,27	3.044.962,98	197.381,29
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.993.553,16	2.993.553,16	0,00
Summe Forderungen	<u>6.235.897,43</u>	<u>6.038.516,14</u>	<u>197.381,29</u>

In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände sind € 214.419,75 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 € 2.408.919,29 an Forderungen gegenüber der Marktgemeinde Perchtoldsdorf für die Bedeckung von Wohnbaudarlehen 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 Wohnbaudarlehen 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 Wohnbaudarlehen übernommen. Die entsprechende Forderung wird daher an dieser Stelle ausgewiesen.

Davon betreffen das Berichtsjahr € 371.670,14 und € 1.695.879,77 künftige Geschäftsjahre.

Negatives Eigenkapital

Die Gesellschaft weist unter Passiva den Posten "negatives Eigenkapital" in Höhe von € -292.903,93 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 die Verbindlichkeiten der Gesellschaft eine Garantiererklärung abgegeben.

Rückstellungen

	<u>Stand 1.1.2016</u>	<u>Verwendung</u>	<u>Auflösung</u>	<u>Zuweisung</u>	<u>Stand 31.12.2016</u>
Rückstellungen für Sonstiges	53.620,28	32.706,57	2.605,00	33.848,72	52.157,43

Die Rückstellungen für Sonstiges betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Mietern für zu viel vorausbezahlte Betriebskosten, welche erst im April des Folgejahres zur Abrechnung gelangen. Weiters wurde für Aufwendungen der Prüfung des vorliegenden Jahresabschlusses, für Beratungskosten und dem Aufwand für die Bilanzerstellung des vorliegenden Jahresabschlusses per 31.12.2016 vorgesorgt.

Verbindlichkeiten

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

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon dinglich besichert Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.224.977,25	3.011.066,52	38.213.910,73	7.330.759,99	30.883.449,85	42.224.283,38 Garantie der Marktgemeinde Perchtoldsdorf
erhaltene Anzahlungen	633.916,51	633.916,51	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.314.817,72	2.050.736,11	264.081,61	181.081,61	83.000,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	3.074.494,64	92.342,75	2.982.151,89	348.540,00	2.633.611,89	0,00
Summe Verbindlichkeiten	47.248.206,12	5.788.061,89	41.460.144,23	7.860.381,60	33.600.061,74	42.224.283,38

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gliedern sich wie folgt:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2016	31.12.2015
2800 HYPO Geschäftskonto 08155 000776	1.422.269,13	642.512,16
2850 Raiffeisenbank Perchtoldsdorf 9-20.077.921	490.000,02	559.999,20
3581 HYPO 7350200007	3.218,86	3.602,39
3582 HYPO 7320181008	19.536,61	21.137,11
3583 HYPO 7320176004	189.594,42	208.326,91
3584 HYPO 7320363009	28.806,03	30.395,82
3585 HYPO 7320494006	116.707,11	556.405,32
3586 HYPO 7620090004	382.364,54	402.382,35
3587 HYPO 7320521003	181.705,40	198.087,36
3588 HYPO 7320612009	0,00	50.014,30
3589 HYPO 7320639004	0,00	14.748,09
3590 HYPO 7320334009	770.287,08	818.580,37
3591 HYPO 611500858	0,00	600,91
3595 Abgrenzung Zinsen Wohnbaudarlehen	2.678,34	4.258,29
3660 Volksbank 37349501	1.250.000,00	1.254.562,76
3730 HYPO 0480-536207	28.248,42	35.159,20
3780 HYPO 0004 6616 3104	762.933,68	823.455,43
3790 Raiffeisenbank Perchtoldsdorf 10-21.977.921	278.124,35	288.046,37
3820 HYPO 466 153 702	18.118.143,56	18.712.181,08
3830 Kommunalkredit 113 058	16.441.924,05	17.022.023,18
3840 Bank Austria 53199 166 918 Kneippgasse 5-7	288.493,46	314.100,57
3850 Raiffeisenbank Perchtoldsdorf 8-20.077.921	451.897,38	490.905,43
3895 Verrechnung Annuitäten über den Jahreswechsel	-1.955,19	-572,62
	41.224.977,25	42.450.911,98

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Mietvorauszahlungen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf für die Nutzung des Kindergartens im Zellpark und des Open Air Veranstaltungsgeländes am Burgvorplatz. 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 Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen überwiegend einen Gesellschafterzuschuss sowie die Verrechnung laufender Mieten für Liegenschaften, welche die Marktgemeinde Perchtoldsdorf von der Gesellschaft angemietet hat.

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 € 1.034.270,94.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Entwicklung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse zeigen für das Jahr 2016 folgende Zusammensetzung:

Umsatzerlöse	2016	2015
Erlöse Gebäude Marktgemeinde	948.061,40	918.038,55
Erlöse Wohnungen der Gemeinde	948.959,24	1.021.509,62
Erlöse sonstige Vermietung	273.644,68	299.684,35
Erlöse Beherbergung	21.620,42	22.038,73
	<u>2.192.285,74</u>	<u>2.261.271,25</u>

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

sonstige betriebliche Erträge	2016	2015
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	808.978,54	1.531.373,48
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.605,00	2.600,00
übrige	81.936,73	85.982,38
	<u>893.520,27</u>	<u>1.619.955,86</u>

Während des Jahres 2016 wurden 16 Wohnungen der Wohnhausanlage Donauwörther Str. 31 rechtsgültig (d.h. bis spätestens mit Verrechnungsstichtag 31.12.2016) veräußert. Die übrigen 5 Wohnungen (konkret: 1/1, 1/4, 1/9, 2/3 und 3/8) wurden bis 30.4.2017 rechtsgültig veräußert. Die Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen resultieren aus diesen Vorgängen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen daneben auch Entschädigungen aus Versicherungsleistungen.

Aufwendungen für bezogene Leistungen	2016	2015
Fremdleistungen	<u>9.924,58</u>	<u>8.729,85</u>

Abschreibungen	2016	2015
AfA immaterielles Anlagevermögen	2.000,00	2.000,00
AfA Sachanlagevermögen	896.052,58	882.168,32
geringwertiges Sachanlagevermögen	468,22	515,22
Abschreibung auf Baukostenzuschüsse	15.141,68	17.410,01
Auflösung Bewertungsreserven	-17.500,00	-17.500,00
	<u>896.162,48</u>	<u>884.593,55</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	2016	2015
Hausbesitzabgaben	250.443,46	275.646,66
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	5.176,17	5.024,45
Sonstige Gebühren und Abgaben	810,02	2.788,97
Reinigung durch Dritte	61.627,29	46.677,96
Baumschnitt	358,17	0,00
Instandhaltung	317.659,01	199.250,24
Rauchfangkehrer	19.993,21	17.040,52
Instandhaltung sonstige Anlagen	101,25	5.510,77
Hausbesorger und sonstige Betriebskosten	199.630,60	173.436,32
Dotierung/Auflösung BK-Rückstellung	1.037,15	2.059,42
Strom	7.187,62	6.632,69
Heizung, Gas, Energie	10.295,54	6.868,07
Miete und Wartung Telefonanlage	2.937,14	6.150,35
Versicherungsprämien	58.101,77	91.350,03
Mietaufwand	0,00	11.300,00
Fachliteratur und Zeitungen	549,55	100,00
Spesen des Geldverkehrs	1.339,56	6.005,21
Rechts- und Beratungsaufwand	125.639,88	48.090,35
Kosten Verkauf Franz Kamtner Weg	77.894,46	0,00
Kosten Verkauf Stuttgarterstraße	0,00	4.271,77
Buchwert verkaufter Anlagen (-)	0,00	1.090.804,73
Schadenersatz	1.384,31	0,00
Abschreibung von Forderungen 0 %	0,00	14.082,61
Leerstellungen	11.080,10	0,00
Säumnis- und Verspätungszuschläge	177,78	0,00
Haftungsprämie MGP	80.876,85	83.683,45
Centdifferenzen	-0,06	34,81
Abschreibung von Forderungen 20 %	4.714,50	11.609,28
Abschreibung von Forderungen 10 %	32.793,49	13.378,62
sonstige betriebliche Aufwendungen	10.072,98	28.212,00
	<u>1.281.881,80</u>	<u>2.150.009,28</u>

Finanzerfolg

Zinserträge aus Bankguthaben	2016 €	39,01
	2015 €	63,53

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

Zinsen für Bankkredite	2016 €	344.864,86
	2015 €	355.534,75

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

Zwischensumme aus Z 8 bis 9 (Finanzergebnis)	2016 €	-344.725,97
	2015 €	-340.430,07

Steuern vom Einkommen	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Körperschaftsteuer	35.355,00	30.140,00
Körperschaftsteuer aus Vorperioden	<u>0,00</u>	<u>1.068,31</u>
	<u><u>35.355,00</u></u>	<u><u>31.208,31</u></u>

Die Belastung mit Körperschaftsteuer erfolgt gemäß § 8 Abs. 2 Lit. a KStG 1988 nach der Verrechnung des Gewinnes mit 75% der steuerlichen Verlustvorträge.

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 Geschäftsverlaufes:

Die Gegenüberstellung des Gesamtumsatzes des Berichtsjahrs 2016 in Höhe von € mit dem Vorjahr (€ 2.261.271,25) zeigt eine Veränderung von € -68.985,51; 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.

Ein weiterer Grund für das Absinken der Mieterlöse ist die nahezu gänzliche Veräußerung der Wohnhausanlage Donauwörther Straße 31.

Das Jahr 2016 war weiterhin von einem niedrigen Zinsniveau geprägt.

8.4.2. Nachtragsbericht:

Zwischen Bilanzstichtag und Bilanzerstellungstag wurden die übrigen Wohnungen der Wohnhausanlage Donauwörther Straße 31 und erste Wohnungen der Wohnhausanlage Sebastian-Kneipp-Gasse 5-7 verkauft.

8.4.3. Prognosebericht:

Das anhaltend niedrige Zinsniveau wird sich auch für das Jahr 2017 günstig für die Gesellschaft und entsprechend positiv auf das Ergebnis auswirken.

8.4.4. Verwendung von Finanzinstrumenten:

Im Lauf des 3. Quartals 2016 wurde der bestehende Kontokorrentrahmen von 700.000,00 EUR um 800.000,00 EUR auf 1,5 Mill. EUR erhöht.

8.4.5. Eigenkapitalquote und fiktive Schuldentilgungsdauer:

Die Kennzahlen gemäß §§ 23 und 24 Unternehmensreorganisationsgesetz, BGBl. I Nr. 114/1997 i.d.g.F. sind dem Bericht zu entnehmen.

Unterschrift des Geschäftsführers

Perchtoldsdorf, im März 2018

.....
Martin Schuster

Sachkontenübersicht

Kto-Nr.	Bezeichnung	Anschwert alt Veränderung Anschwert neu	Buchwert AFA, kum. 2016/01/01	C Proz	Veränderung	Buchwert AFA, kum. 2016/12/31	Bew. Reserve	IFB/IPR C
140	Bestandsrechte	50.000,00 0,00 50.000,00	36.000,00 14.000,00	1	2.000,00-	34.000,00 16.000,00	0,00	IFB 0,00*
200	unbebaute Grundstücke	1599.390,70 0,00 1599.390,70	1599.390,70 0,00			1599.390,70 0,00	0,00	IFB 0,00*
210	bebaute Grundstücke (Grundwert)	15220.508,50 250.513,66- 14969.994,84	15220.508,50 0,00	T	250.513,66-	14969.994,84 0,00	0,00	IFB 0,00*
220	Open Air Veranstaltungsgel.	569.631,24 0,00 569.631,24	432.999,39 136.631,85	I	22.671,95-	410.327,44 159.303,80	0,00	IFB 0,00*
310	Wohn- und Sozialgebäude	17738.834,65 77.406,22 1433.336,80- 16382.904,07	14287.427,95 3451.406,70 1433.336,80- 16382.904,07	Z G T I	77.406,22 5.857,90- 1201.201,89- 426.109,20-	12731.665,18 3651.238,89	0,00	IFB 0,00*
315	Baukostenzuschüsse	1606.514,95 281.638,21- 1324.876,74	1459.047,46 147.467,49	T I	252.128,92- 15.141,68-	1191.776,86 115.971,40	0,00	IFB 0,00*

Z = Zugang G = Gesamtabgang 1 = Norm. AFA 3 = Vorz. Abschr. 5 = A.0. Abschr. 7 = Zuschreibung A = AFA-Veränd. VJ BR: V = VZ-AFA P = AFA-P12 IFB: Z = Zugang V = Verwendung
U = Umbuchung T = Teilabgang 2 = AFA-P12 4 = Abschr. 6 = Teilw.Abschr. 8 = Zuschub B = Sonst. Bw. Veränd. G = GWG A = Ausl.d. Bet. A = Abgang U = Umbuchung

Sachkontenübersicht

Kto-Nr.	Bezeichnung	Anschwert alt Veränderung Anschwert neu	Buchwert AFA, kum. 2016/01/01	C Proz	Veränderung	Buchwert AFA, kum. 2016/12/31	Bew. Reserve	IFB/IPR C
320	Betriebs- u. Geschäftsgebäude	Z 12914.300,17 82.996,01 12997.296,18	9841.256,72 Z 3073.043,45 1	Z	82.996,01 384.640,44-	9539.612,29 1 3457.683,89	636.521,70 IFB	0,00 *
350	Investitionen in eigene Gebäude	Z 765.666,37 3.171,49 2.400,00 U 771.237,86	616.744,92 Z 148.921,45 U 1	Z	3.171,49 2.250,00 53.467,01-	568.699,40 202.538,46	0,00 IFB	0,00 *
380	Anlagen in Bau	Z 94.906,66 1172.823,93 U 2.400,00- 1265.330,59	94.906,66 Z 0,00 U	Z	1172.823,93 2.400,00-	1265.330,59 0,00	0,00 IFB	0,00 *
600	Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.306,23 0,00 66.306,23	18.317,81 1 47.988,42	1	8.513,98-	9.803,83 56.502,40	0,00 IFB	0,00 *
610	andere Anlagen	Z 0,00 1.300,00 1.300,00	0,00 Z 0,00 1	Z	1.300,00 650,00-	650,00 650,00	0,00 IFB	0,00 *

Z = Zugang G = Gesamtabgang 1 = Norm. AFA 3 = Vorz. Abschr. 5 = A.0. Abschr. 7 = Zuschreibung A = AFA-Veränd. VJ BR: V = VZ-AFA P = AFA-P12 IFB: Z = Zugang V = Verwendung
U = Umbuchung T = Teilabgang 2 = AFA-P12 4 = Abschr. GWG 6 = Teilw. Abschr. 8 = Zuschub B = Sonst. BW. Veränd. G = GWG A = Ausld. Bet. A = Abgang U = Umbuchung

Sachkontenübersicht

Kto-Nr.	Bezeichnung	Anschwert alt Veränderung Anschwert neu	Buchwert AfA, kum. 2016/01/01	C Proz	Veränderung	Buchwert AfA, kum. 2016/12/31	Bew. Reserve	IFB/IPR C			
S u m m e		50626.059,47	43606.600,11	Z	1337.697,65	42321.251,13	1	636.521,70	IFB	0,00	*
	Z	1337.697,65	7019.459,36	U	150,00-	7659.888,84					
	A	1965.488,67-		G	5.857,90-						
		49998.268,45		T	1703.844,47-						
				1	913.194,26-						

Z = Zugang G = Gesamtabgang 1 = Norm. AfA 3 = Vorz. Abschr. 5 = A.O. Abschr. 7 = Zuschreibung A = AfA-Veränd. VJ BR: V = VZ-AfA P = AfA-P12 IFB: Z = Zugang V = Verwendung
U = Umbuchung T = Teilabgang 2 = AfA-P12 4 = Abschr. GmG 6 = Teilw.Abschr. 8 = Zuschub B = Sonst. Bw. Veränd. G = GmG A = Ausld. Bet. A = Abgang U = Umbuchung

9. Lagebericht

9.1. 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 2016 in Höhe von € 2.192.285,74 mit dem Vorjahr (€ 2.261.271,25) zeigt eine Veränderung von € -68.985,51; 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 Veräußerung von 16 Wohnungen der Liegenschaft Donauwörtherstraße 31 im Laufe des Berichtsjahres. 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 2016 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.

Wie bereits ausgeführt, wurden im Berichtsjahr insgesamt 16 von 21 Wohnungen der Liegenschaft Donauwörtherstraße 31 an die bisherigen Mieter verkauft. Für das Jahr 2017 ist die Veräußerung der verbleibenden 5 Wohnungen dieser Wohnhausanlage sowie der Verkauf der Wohnhausanlage in der Sebastian-Kneipp-Gasse 5-7 geplant, wobei den derzeitigen Mietern gegenüber Dritten bei der Offertlegung ein Vorrang eingeräumt wird.

9.2. Ertragslage

In TEUR	2016	% Umsatz	2015	% Umsatz
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	1.810	82,6%	1.711	75,7%
Abschreibungen und Verluste Anlagenabgang (URG)	914	41,7%	1.993	40,4%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	911	41,5%	830	36,7%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	566	25,8%	483	21,4%
Jahresüberschuss	530	24,2%	452	20,0%

9.3. 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 € 1.695.879,77 (Vorjahr € 2.307.940,65). Gleichzeitig führt dieser Umstand zu einer Verzerrung der Kennzahlen der Vermögenslage, insbesondere des Working Capital und der Working Capital Ratio.

		31.12.2016	31.12.2015
Anlagenintensität in %	%	87,12	89,62
Eigenmittelquote nach § 23 URG	%	1,54	k. A.
Working Capital	TEUR	-310	-427
Working Capital Ratio	%	0,95	0,92

Das Absinken der Anlagenintensität ergibt sich zum größten Teil aus dem Verkauf der von 16 Wohneinheiten der Liegenschaft Donauwörtherstraße 31.

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

9.4. Finanzlage

	Einheit	31.12.2016	31.12.2015
Cashflow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	TEUR	-112	135
Finanzerfolg	TEUR	-345	-340
Nettoverschuldung	TEUR	41.216	42.442
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)	%	Neg. EK	Neg. EK

Der Cashflow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat im abgelaufenen Jahr eine negative Entwicklung gezeigt, da 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.

9.5. 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

.....
Bürgermeister Martin Schuster

Perchtoldsdorf, im März 2018

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänderberufe (AAB 2011)

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

Präambel und Allgemeines

(1) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänderberufe gliedern sich in vier Teile: Der I. Teil betrifft Verträge, die als Werkverträge anzusehen sind, mit Ausnahme von Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der 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 Auslegungsbefehl.

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

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

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

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

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

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

(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 Anrufbeantwortersystemen, Fax, E-Mail und anderen elektronischen Kommunikationsmittel – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Berufsberechtigten nur dann als zugegangen, wenn sie auch schriftlich zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Berufsberechtigten gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) Der Auftraggeber stimmt zu, dass er vom Berufsberechtigten wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch übermittelt bekommt. Es handelt sich dabei nicht um unerbetene Nachrichten gemäß § 107 TKG.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Berufsberechtigten

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Berufsberechtigten erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe beruflicher schriftlicher als auch mündlicher Äußerungen des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.

(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Berufsberechtigten zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Berufsberechtigten zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Berufsberechtigten verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten vorbehalten.

7. Mängelbeseitigung

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner beruflichen schriftlicher als auch mündlicher Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber 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.

(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 und mehrere zum Ersatz verpflichtete Handlungen begangen worden sind, und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(5) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(6) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt und der Auftraggeber hievon benachrichtigt, so gelten nach Gesetz und den Bedingungen des Dritten entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Berufsberechtigte haftet nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(7) Eine Haftung des Berufsberechtigten einem Dritten gegenüber wird bei Weitergabe 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 hiezu besteht.

(3) Der Berufsberechtigte ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftrages zu verarbeiten oder durch Dritte gemäß Punkt 8 Abs 6 verarbeiten zu lassen. Der Berufsberechtigte gewährleistet gemäß § 15 Datenschutzgesetz die Verpflichtung zur Wahrung des Datengeheimnisses. Dem Berufsberechtigten überlassenes Material (Datenträger, Daten, Kontrollzahlen, Analysen und Programme) sowie alle Ergebnisse aus der Durchführung der Arbeiten werden grundsätzlich dem Auftraggeber gemäß § 11 Datenschutzgesetz zurückgegeben, es sei denn, dass ein schriftlicher Auftrag seitens des Auftraggebers vorliegt, Material bzw. Ergebnis an Dritte weiterzugeben. Der Berufsberechtigte verpflichtet sich, Vorsorge zu treffen, dass der Auftraggeber seiner Auskunftspflicht laut § 26 Datenschutzgesetz nachkommen kann. Die dazu notwendigen Aufträge des Auftraggebers sind schriftlich an den Berufsberechtigten weiterzugeben. Sofern für solche Auskunftsarbeiten kein Honorar vereinbart wurde, ist nach tatsächlichem Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Der Verpflichtung zur Information der Betroffenen bzw. Registrierung im Datenverarbeitungsregister hat der Auftraggeber nachzukommen, sofern nichts Anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

10. Kündigung

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

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

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

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

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

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

11. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

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

12. Honoraranspruch

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

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

(3) Kündigt der Berufsberechtigte ohne wichtigen Grund zur Unzeit, so hat er dem Auftraggeber den daraus entstandenen Schaden nach Maßgabe des Punktes 8 zu ersetzen. (4) Ist der Auftraggeber – auf die Rechtslage hingewiesen – damit einverstanden, dass sein bisheriger Vertreter den Auftrag ordnungsgemäß zu Ende führt, so ist der Auftrag auch auszuführen.

13. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine 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 Unternehmungsgeschäften 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 Wirtschaftstreuhand erstellten aufbewahrungspflichtigen Daten an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhand ist der Berufsberechtigte berechtigt, die Daten zu löschen.

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

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

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

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

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

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

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

15. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

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

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

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

16. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungen

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

(2) Bei Abschlussprüfungen ist der Jahresabschluss, wenn ihm der uneingeschränkte oder eingeschränkte Bestätigungsvermerk 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) Widerruf 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) Mangel einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise.

b) Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

e) Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern. Erhält der Berufsberechtigte für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

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

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, 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 UBG, 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 UBG, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

29. Sonstiges

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

IV. TEIL

30. Geltungsbereich

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

31. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Berufsberechtigten und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

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

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

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

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG: Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Berufsberechtigten dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Berufsberechtigten sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu.

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

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

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Berufsberechtigten außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt. Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Berufsberechtigten enthält, dem Berufsberechtigten mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird. Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

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

2. der Verbraucher dem Berufsberechtigten den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen. Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages im Sinn des § 1170a 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 Kostenvoranschlag des Berufsberechtigten zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 7 wird ergänzt Ist der Berufsberechtigte nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Berufsberechtigten gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 15 Abs 3: Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen

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

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des

zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

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

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