

**BERICHT**  
über die  
**PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES**  
zum 31. Dezember 2021  
der  
**OeAD-Wohnraumverwaltungs GmbH**

**1010 Wien**  
**Ebendorferstraße 7**

Wien, 25. Mai 2022

<i>INHALTSVERZEICHNIS</i>	Seite
<b>1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung</b>	<b>1</b>
<b>2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses</b>	<b>2</b>
<b>3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses</b>	<b>2</b>
Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Jahresabschluss und zum Lagebericht	2
Erteilte Auskünfte	2
Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs. 2 und Abs. 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)	2
<b>4. Bestätigungsvermerk</b>	<b>3</b>
Bericht zum Jahresabschluss	3
Bericht zum Lagebericht	5

<i>BEILAGENVERZEICHNIS</i>	Beilage
<b>Jahresabschluss und Lagebericht</b>	
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021	
Bilanz zum 31. Dezember 2021	I
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021	II
Anhang für das Geschäftsjahr 2021	III
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021	IV
<b>Andere Beilagen</b>	
Allgemeine Auftragsbedingungen	V

#### *RUNDUNGSHINWEIS*

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

An die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats der  
OeAD-Wohnraumverwaltungs GmbH,  
Wien

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 der

**OeAD-Wohnraumverwaltungs GmbH,  
Wien,**  
(im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" genannt)

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

## 1. PRÜFUNGSVERTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG

In der außerordentlichen Generalversammlung vom 10. September 2021 der OeAD-Wohnraumverwaltungs GmbH, Wien, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 gewählt. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, schloss mit uns einen Prüfungsvertrag, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß §§ 269ff UGB zu prüfen.

Bei der geprüften Gesellschaft handelt es sich um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinn des § 221 UGB.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine Pflichtprüfung.

Diese Prüfung erstreckt sich darauf, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften beachtet wurden. Der Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die Prüfung zum 31. Dezember 2020 erfolgte durch einen anderen Abschlussprüfer.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und die berufsweltüblichen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing). 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 internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen 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 Dezember 2021 (Vorprüfung) sowie von April bis Mai 2022 (Hauptprüfung) überwiegend in den Räumen der Gesellschaft in Wien durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Mag. (FH) René Berger, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer herausgegebenen "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe" (Beilage V) 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.

## 2. AUFGLIEDERUNG UND ERLÄUTERUNG VON WESENTLICHEN POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht enthalten.

Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben der Geschäftsführung im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht.

## 3. ZUSAMMENFASSUNG DES PRÜFUNGSERGEBNISSES

### FESTSTELLUNGEN ZUR GESETZMÄßIGKEIT VON BUCHFÜHRUNG UND JAHRESABSCHLUSS UND ZUM LAGEBERICHT

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

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

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

### ERTEILTE AUSKÜNFTE

Der gesetzliche Vertreter erteilte die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine vom gesetzlichen Vertreter unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

Wir erhielten vom Abschlussprüfer des Vorjahres Zugang zu den relevanten Informationen der geprüften Gesellschaft und über die zuletzt durchgeführte Abschlussprüfung.

### STELLUNGNAHME ZU TATSACHEN NACH § 273 ABS. 2 UND ABS. 3 UGB (AUSÜBUNG DER REDEPFLICHT)

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße des gesetzlichen Vertreters oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei den internen Kontrollen des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt. Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs (§ 22 Abs. 1 Z 1 URG) sind nicht gegeben.

## 4. BESTÄTIGUNGSVERMERK

### BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

#### PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Jahresabschluss der OeAD-Wohnraumverwaltungs GmbH, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2021 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

#### 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 bis zum Datum des Bestätigungsvermerkes ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

#### SONSTIGER SACHVERHALT

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft und am 4. Juni 2021 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

#### VERANTWORTLICHKEITEN DES GESETZLICHEN VERTRETERS UND DES AUFSICHTSRATES FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche 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, der gesetzliche Vertreter beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

#### VERANTWORTLICHKEITEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 kollusives 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 vom gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom gesetzlichen Vertreter 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 den 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 können. 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.

Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

## BERICHT ZUM LAGEBERICHT

Der Lagebericht ist aufgrund 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.

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

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

### 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.

Wien, am 25. Mai 2022

Wirtschaftsprüfung und Steuerberatungsgesellschaft



ppa. Mag. (FH) René Berger  
Wirtschaftsprüfer




ppa. Harald Micheli, MA  
Wirtschaftsprüfer

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.



## BILANZ ZUM 31.12.2021

AKTIVA	2021 (EUR)	2020 (EUR)	PASSIVA	2021 (EUR)	2020 (EUR)
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>1.136.178,93</b>	<b>1.300.422,58</b>	<b>A. EIGENKAPITAL</b>	<b>676.066,82</b>	<b>556.471,32</b>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	123.822,43	107.346,11	I. eingefordertes Stammkapital	72.672,83	72.672,83
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	123.822,43	107.346,11	1. Stammkapital	72.672,83	72.672,83
II. Sachanlagen	1.007.114,28	1.187.834,25	davon eingezahlt	72.672,83	72.672,83
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	981.363,87	1.160.731,83	II. Kapitalrücklagen	150.000,00	150.000,00
davon Grundwert	0,00	0,00	1. nicht gebundene	150.000,00	150.000,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.750,41	27.102,42	III. Gewinnrücklagen	200.000,00	200.000,00
1. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	5.242,22	5.242,22	1. andere Rücklagen	200.000,00	200.000,00
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>4.304.496,47</b>	<b>3.641.084,55</b>	IV. Bilanzgewinn	253.393,99	133.798,49
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	374.094,52	533.635,28	davon Gewinnvortrag/Verlustvortrag	133.798,49	114.358,58
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	267.661,13	417.848,50	<b>B. SUBVENTIONEN UND ZUSCHÜSSE</b>	<b>95.883,30</b>	<b>102.134,35</b>
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>1.248.131,22</b>	<b>697.658,47</b>
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	21.753,07	21.117,93	1. Rückstellungen für Abfertigungen	182.095,14	135.795,28
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	2. sonstige Rückstellungen	1.066.036,08	561.863,19
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	84.680,32	94.668,85	<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>3.749.350,63</b>	<b>4.122.548,86</b>
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.344,13	4.344,13	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.749.350,63	4.122.548,86
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.930.401,95	3.107.449,27	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>1.913.307,67</b>	<b>1.933.429,95</b>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.454,58	0,00
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.454,58	0,00
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	199.201,38	326.260,17
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	199.201,38	326.260,17
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
			3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.795,30	3.074,11
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	4.795,30	3.074,11
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
			4. sonstige Verbindlichkeiten	3.541.899,37	3.793.214,58
			davon gegenüber Abgabenbehörden	18.247,15	16.601,96
			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	48.275,23	145.130,28
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.541.899,37	3.793.214,58
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
			<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>1.584.551,10</b>	<b>1.396.124,08</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>7.353.983,07</b>	<b>6.874.937,08</b>	<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>7.353.983,07</b>	<b>6.874.937,08</b>


 WT: Heinlein & Partner Steuerberater GmbH, 1010 Wien

Beilage I

KI.Nr. 4260

RZLBIL (c) RZL



**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
**VOM 1. 1. 2021 BIS 31. 12. 2021**

	2021 (EUR)	2020 (EUR)
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>10.805.019,06</b>	<b>9.158.240,18</b>
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>729.345,20</b>	<b>1.129.222,48</b>
a. übrige	729.345,20	1.129.222,48
<b>3. Betriebsleistung</b>	<b>11.534.364,26</b>	<b>10.287.462,66</b>
<b>4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen</b>	<b>-8.261.460,64</b>	<b>-7.687.315,89</b>
a. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-8.261.460,64	-7.687.315,89
<b>5. Personalaufwand</b>	<b>-2.248.222,71</b>	<b>-2.183.470,80</b>
a. Löhne	-425.153,73	-353.034,79
b. Gehälter	-1.304.384,31	-1.317.998,82
c. Soziale Aufwendungen	-518.684,67	-512.437,19
ca. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-72.308,93	-43.285,76
cb. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-422.101,59	-443.145,52
cc. sonstige Sozialaufwendungen	-24.274,15	-26.005,91
<b>6. Abschreibungen</b>	<b>-215.352,08</b>	<b>-263.899,64</b>
a. auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-215.352,08	-263.899,64
aa. Planmäßige Abschreibungen	-215.352,08	-263.899,64
<b>7. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-689.797,29</b>	<b>-433.395,11</b>
a. Steuern, soweit sie nicht unter Z fallen	-6.171,26	-6.209,02
b. übrige	-683.626,03	-427.186,09
<b>8. Zwischensumme aus Z 1 bis 7 (Betriebsergebnis)</b>	<b>119.531,54</b>	<b>-280.618,78</b>
<b>9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>63,96</b>	<b>58,69</b>
<b>10. Zwischensumme aus Z 9 bis 9 (Finanzerfolg)</b>	<b>63,96</b>	<b>58,69</b>
<b>11. Ergebnis vor Steuern Zwischensumme aus Z 8 und Z 10</b>	<b>119.595,50</b>	<b>-280.560,09</b>
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>119.595,50</b>	<b>-280.560,09</b>
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>119.595,50</b>	<b>-280.560,09</b>
<b>14. Auflösung von Gewinnrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>300.000,00</b>
a. Andere (freie) Rücklagen	0,00	300.000,00
<b>15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>133.798,49</b>	<b>114.358,58</b>
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>253.393,99</b>	<b>133.798,49</b>



Verwaltung von Studentenheimen  
Ebendorferstraße 7  
1010 Wien

-----  
Finanzamt: Österreich  
Steuer-Nr.: 09 191/8565 - 26

**Anhang**  
**zum Jahresabschluss**  
**31.12.2021**

# 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 (§ 222 Abs. 2 UGB) aufgestellt.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung eingehalten. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet. Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2021 oder in einem der früheren Geschäftsjahren entstanden sind, wurden berücksichtigt.

## 1.1. Anlagevermögen

### 1.1.1. Immaterielles Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bewertet, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der Nutzungsdauer. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen.

Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von 3 bis 7 Jahren zugrundegelegt.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

### 1.1.2. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2021 planmäßig fortgeführten Abschreibungen bewertet. Zur Ermittlung der Abschreibungsätze wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt.

Der Rahmen der Nutzungsdauer beträgt für die einzelnen Anlagegruppen:

Investitionen in fremde Gebäude: 3 bis 10 Jahre

Photovoltaik-Solaranlage: 20 Jahre

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung: 4 bis 10 Jahre

Hardware: 3 bis 5 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter: 3 Jahre

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

Festwerte gemäß § 209 Abs. 1 UGB wurden gebildet.

### 1.1.3. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert, sofern es nicht zu außerplanmäßigen Abschreibungen in Folge einer dauernden Wertminderung kommt.

Es wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen durchgeführt.

## 1.2. Umlaufvermögen

### 1.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei der Bewertung von Forderungen wurden erkennbare Risiken durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

Soweit erforderlich, wurde die spätere Fälligkeit durch Abzinsung berücksichtigt.

## **1.3. Rückstellungen**

### **1.3.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen**

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,06 % (Vorjahr: 0,74 %) gebildet. Es wurde ein Fluktuationsabschlag von 15,28 % bei Arbeitern (Vorjahr 0,00 %) und 0,00 % (Vorjahr: 0,00 %) bei Angestellten berücksichtigt sowie von einem durchschnittlichen Pensionsantrittsalter von 60 Jahren (Frauen) und 65 Jahren (Männer) ausgegangen. Die jährliche Bezugserhöhung wurde mit 2,00 - 3,30 % (Vorjahr: 0,00 %) angesetzt.

### **1.3.2. Sonstige Rückstellungen**

Die Rückstellungen wurden mit dem bestmöglich zu schätzenden Erfüllungsbetrag bewertet.

### **1.3.3. Veränderungen**

Rückstellungen aus Vorjahren werden bei Verwendung im jeweiligen Aufwandsposten berücksichtigt. Soweit der Grund für ihre Bildung weggefallen ist, werden Rückstellungen über sonstige betriebliche Erträge aufgelöst.

## **1.4. Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bewertet.

## **1.5. Änderungen von Bewertungsmethoden**

Änderungen von Bewertungsmethoden wurden nicht durchgeführt.

## **2. Erläuterungen zur Bilanz**

### **2.1. Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich.

#### **2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände**

Als immaterielle Vermögensgegenstände ist Software ausgewiesen.

Im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 33.731,68 (Vorjahr EUR 19.536,46) vorgenommen.

#### **2.1.2. Sachanlagen**

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden nutzungsbedingte Abschreibungen in Höhe von EUR 181.620,40 (Vorjahr EUR 244.363,18) vorgenommen.

Das Sachanlagevermögen setzt sich wie folgt zusammen:

Investitionen in fremden Gebäuden	2021 EUR	2020 EUR
Wohnungen Wien	268.857,42	347.863,71
Wohnungen Graz Neubaugasse	19.283,82	19.813,61
Wohnungen Graz Steyrergasse	7.727,54	8.209,76
Wohnungen Graz Moserhofgasse	24.365,57	26.333,52
Wohnungen Graz Zinzendorfsgasse	108.603,84	129.083,95
Anschaffungen Minerom Leoben	74.240,68	98.379,40
Photovoltaik-Anlagen	92.118,50	102.134,35
Festwert Wien	15.261,51	17.891,47
Festwert Molkereistraße	75.911,70	96.870,70
Festwert Sechshauserstraße	43.394,93	49.746,28
Festwert Kandlgasse	34.839,84	36.507,35
Festwerte Obermüllner	623,19	844,76
Festwert Simmering	28.211,13	30.277,66
Festwert Gasometer	0,00	0,00
Festwert Türkenstraße	397,12	397,12
Festwert Tigergasse	18.029,58	19.752,19
Festwert Gasgasse	39.894,06	43.468,80
Festwert Sonnenallee	22.536,48	23.133,50
Festwert PopUp	11.939,49	12.139,62
Festwert Graz Neubaugasse	13.055,12	13.535,83
Festwert Graz Greenbox	0,00	0,00
Festwert Graz Steyrergasse	14.489,60	14.605,12
Festwert Graz Moserhofgasse	40.613,35	42.773,73
Festwert Graz Zinzendorfsgasse	5.070,75	5.070,75
Festwert Minerom Leoben	21.898,65	21.898,65
Summe	981.363,87	1.160.731,83

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2021 EUR	2020 EUR
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.929,96	10.389,67
Hardware	16.714,50	16.295,02
Geringwertige Wirtschaftsgüter 2018	0,00	63,45
Geringwertige Wirtschaftsgüter 2019	7,34	273,29
Geringwertige Wirtschaftsgüter 2020	48,59	80,99
Geringwertige Wirtschaftsgüter 2021	50,02	0,00
Summe	25.750,41	27.102,42

Festwerte gemäß § 209 Abs. 1 UGB werden um eine der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer entsprechenden Abschreibungsquote gekürzt. Diese Kürzung wird im Ausmaß von 50 %, verteilt auf 2,5 Jahre vorgenommen. Der so ermittelte Festwert, der den durchschnittlichen Wert der darin enthaltenen Gegenstände repräsentiert, wird somit im dritten Jahr nach der Anschaffung erreicht.

Festwerte werden für die Bestückung der Küchenboxen, Kaffeemaschinen, Wasserkocher, Decken, Pölster und Bettwäsche gebildet. Die letzte Inventur der Festwerte wurde 2017 durchgeführt.

### 2.1.3. Finanzanlagen

Bei den sonstigen Wertpapieren des Anlagevermögens handelt es sich um österreichische festverzinsliche Wertpapiere.



## 2.2. Umlaufvermögen

### 2.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fristigkeit der Forderungen stellt sich folgendermaßen dar:

	Summe		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	2021 EUR	2020 EUR	2021 EUR	2020 EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	267.661,13	417.848,50	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	21.753,07	21.117,93	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	84.680,32	94.668,85	4.344,13	4.344,13
Summe	374.094,52	533.635,28	4.344,13	4.344,13

#### 2.2.1.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben eine durchschnittliche Laufzeit von unter einem Jahr und betreffen im Wesentlichen offene Mietforderungen. Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden pauschale Wertberichtigungen in Höhe von EUR 5.949,42 berücksichtigt.

#### 2.2.1.2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind zur Gänze Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

#### 2.2.1.3. Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich in folgende Positionen:

	Summe		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	2021 EUR	2020 EUR	2021 EUR	2020 EUR
Forderungen aus der Verrechnung mit Abgabenbehörden	65.668,35	54.944,57	0,00	0,00
Kautionen	4.344,13	4.344,13	4.344,13	4.344,13
sonstiges	14.667,84	35.380,15	0,00	0,00
Summe	84.680,32	94.668,85	4.344,13	4.344,13

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die debitorischen Kreditoren erstmals statt unter den Forderungen aus Leistungen unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden im Ausmaß von EUR 35.380,15 ebenso angepasst.

## 2.3. Aktive Rechnungsabgrenzung

Die transitorischen Posten werden mit EUR 1.913.307,67 (Vorjahr EUR 1.933.429,95) ausgewiesen und umfassen alle Ausgaben, die erst im Folgejahr im Sinne einer periodenreinen Gewinnermittlung aufwandswirksam verrechnet werden. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um geleistete Finanzierungsbeiträge nach § 17 WGG, die entsprechend den Bestimmungen des § 17 Abs. 4 WGG jährlich um 1 % aufgelöst werden. In Höhe des bilanzierten Finanzierungsbeitrages besteht ein Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter.

## 2.4. Eigenkapital

Das Stammkapital steht unverändert mit EUR 72.672,83 zu Buche.

## 2.4.1. Kapitalrücklagen

### 2.4.1.1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen

Es handelt sich um freiwillige, nicht rückzahlbare Zuschüsse der Gesellschafterin.

## 2.4.2. Gewinnrücklagen

### 2.4.2.1. Freie Rücklagen

Die freien Rücklagen wurden auf Grundlage von Gewinnverwendungsbeschlüssen der Gesellschafterin gebildet. Im Jahr 2020 erfolgt die Auflösung im Ausmaß von EUR 300.000.

### 2.4.3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust

Der Bilanzgewinn für 2021 beläuft sich auf EUR 253.393,99 (Vorjahr EUR 133.798,49).

In diesem Betrag ist ein Gewinnvortrag aus dem Jahr 2020 in Höhe von EUR 133.798,49 enthalten.

### 2.4.4. Subventionen und Zuschüsse

Entwicklung in EUR:

Stand 1.1.2021	102.134,35
Zuweisung Subventionen	3.873,54
<u>planmäßige Auflösung</u>	<u>-10.124,59</u>
Stand 31.12.2021	95.883,30

In der Vergangenheit wurden einerseits vom Bundesministerium für Wirtschaft und Forschung Subventionen für die Beschaffung von Einrichtungsgegenständen in Studentenheimen in Wien und Graz gewährt.

Andererseits hat die Stadt Wien Subventionen für Photovoltaikanlagen gewährt.

Die Subvention wird auf 20 Jahre verteilt aufgelöst (entsprechend der Entwicklung des Anlagevermögens).

## 2.5. Rückstellungen

### 2.5.1. Rückstellung für Abfertigungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von EUR 182.095,14 (Vorjahr EUR 135.795,28) wurden gemäß dem Fachgutachten nach finanzmathematischen Grundsätzen gebildet, vgl. dazu auch 1.3.1. Die Rückstellungsveränderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter 5. Personalaufwand, lit. c berücksichtigt.

### 2.5.2. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen bestehen aus folgenden Positionen:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	692.457,00	357.370,39
Rückstellung für Kündigungsrisiken (COVID19)	156.720,00	0,00
Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube	145.532,77	142.540,10
Rückstellungen für Gutstunden	25.473,79	24.108,18
Rückstellungen für Steuerberater	9.000,00	12.000,00
Rückstellungen für Wirtschaftsprüfer	6.500,00	4.800,00
Sonstige Rückstellungen	30.352,52	21.044,52
Summe	1.066.036,08	561.863,19

Die Rückstellungsveränderungen für nicht konsumierte Urlaube sowie Gutstunden werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter 5. Personalaufwand, lit a und b ausgewiesen.



Aufgrund der prognostizierten und aufgrund der Covid19-bedingten unsicheren Buchungslage für den Zeitraum 01-12/2022 und den weiterhin bestehenden finanziellen Verpflichtungen, insbesondere aus Dauerschuldverhältnissen (Miete) hat sich aus den daraus zu erwartenden Verlusten ein Rückstellungsbedarf für eine Drohverlustrückstellung in Höhe von EUR 692.457,00 ergeben (Vorjahr: EUR 357.370,39). Darüber hinaus wurde aufgrund eines OGH-Urteils zu Kündigungsfristen und -bestimmungen für Benützungsverträge eine Rückstellung in Höhe von EUR 156.720,00 (Vorjahr: EUR 0,00 gebildet).

## 2.6. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 225 Abs. 6 und § 237 Z 1 a und b stellt sich folgendermaßen dar:

		Summe EUR	R e s t l a u f z e i t		
			bis 1 Jahr EUR	zw. 1 und 5 J EUR	über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten	2021	3.454,58	3.454,58	0,00	0,00
gegenüber Kreditinstituten	2020	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus	2021	199.201,38	199.201,38	0,00	0,00
Lieferungen und Leistungen	2020	326.260,17	326.260,17	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber	2021	4.795,30	4.795,30	0,00	0,00
verbundenen Unternehmen	2020	3.074,11	3.074,11	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	2021	3.541.899,37	3.541.899,37	0,00	0,00
	2020	3.793.214,58	3.793.214,58	0,00	0,00
Summe	2021	3.749.350,63	3.749.350,63	0,00	0,00
Summe	2020	4.122.548,86	4.122.548,86	0,00	0,00

### 2.6.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 3.454,58 auf EUR 3.454,58.

### 2.6.2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben eine durchschnittliche Laufzeit von bis zu einem Jahr.

### 2.6.3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen veränderten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 1.721,19 und betragen zum 31.12.2021 EUR 4.795,30.

### 2.6.4. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

		Summe EUR	R e s t l a u f z e i t		
			bis 1 Jahr EUR	zw. 1 und 5 J EUR	über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber	2021	18.247,15	18.247,15	0,00	0,00
Abgabenbehörden	2020	16.601,96	16.601,96	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber	2021	48.275,23	48.275,23	0,00	0,00
Sozialversicherungsträgern	2020	145.130,28	145.130,28	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber	2021	116,63	116,63	0,00	0,00
Dienstnehmern	2020	1.411,11	1.411,11	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus	2021	3.475.260,36	3.475.260,36	0,00	0,00
Kautionen	2020	2.616.031,69	2.616.031,69	0,00	0,00
Andere sonstige	2021	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten	2020	1.014.039,54	1.014.039,54	0,00	0,00
Summe	2021	3.541.899,37	3.541.899,37	0,00	0,00
Summe	2020	3.793.214,58	3.793.214,58	0,00	0,00

## 2.7. Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung zeigt einen Wert von EUR 1.584.551,10 (im Vorjahr EUR 1.396.124,08) und beinhaltet neben abgegrenzten Mietvorauszahlungen und Verwaltungskosten/Buchungsgebühren die Abgrenzung eines Aufwandszuschusses aus 2020 und 2021. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter 3.2.1. verwiesen.

## 2.8. Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen (Miete und Leasing) für die folgenden fünf Jahre beläuft sich auf EUR 24.422.239,80 (Vorjahr: EUR 21.060.950,60), davon entfallen auf das nächste Geschäftsjahr EUR 7.045.895,10 (Vorjahr: EUR 6.602.856,26).

# 3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

## 3.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betragen EUR 10.805.019,06 (Vorjahr EUR 9.158.240,18) und gliedern sich wie folgt:

	2021 EUR	2020 EUR
Vermietung Wohnungen und Heime	10.287.833,92	8.617.981,62
Verwaltungskostenzuschläge/Buchungsgebühren	471.329,18	508.545,73
Sonstige Umsatzerlöse	45.855,96	31.712,83
Summe	10.805.019,06	9.158.240,18

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die weiterverrechneten Büromieten statt wie bisher in den sonstigen betrieblichen Erträgen unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Der besseren Vergleichbarkeit wegen wurden die Vorjahreszahlen mit EUR 19.717,09 entsprechend angepasst.

## 3.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen EUR 729.345,20 (Vorjahr EUR 1.129.222,48) und gliedern sich wie folgt:

	2021 EUR	2020 EUR
Übrige sonstige betriebliche Erträge	729.345,20	1.129.222,48
Summe	729.345,20	1.129.222,48

### 3.2.1. Übrige betriebliche Erträge

Die übrigen betrieblichen Erträge betragen EUR 729.345,20 (Vorjahr EUR 1.129.222,48) und bestehen aus folgenden Positionen:

	2021 EUR	2020 EUR
Erträge aus der Auflösung von Subventionen	10.124,59	10.015,85
Auflösungen Kautionen alt/verjährt	0,00	0,00
Aufwandszuschuss der Eigentümerin zur Unterstützung des Geschäftsbetriebes im Zusammenhang mit Covid-19	654.070,53	848.779,39
AMS-Unterstützungen und AMS-Kurzarbeitsunterstützung	61.505,67	269.150,25
übrige	3.644,41	1.276,99
Summe	729.345,20	1.129.222,48

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Aufwandszuschuss in zwei Tranchen von in Summe EUR 2.000.000,00 von der Eigentümerin zur Abdeckung Covid19-bedingter Beeinträchtigungen an die Gesellschaft ausbezahlt, da die Gesellschaft unter anderem mit Umsatzausfällen bei gleichzeitig weiterhin bestehenden Aufwänden sowie Belastungen aus Stornierungen konfrontiert war, weitere EUR 500.000 wurden im Jahr 2021 ausbezahlt.

Da der Aufwandszuschuss noch nicht zur Gänze verbraucht werden konnte bzw sich Aufwände stichtagsübergreifend ins Jahr 2022 verlagern, musste eine entsprechende Abgrenzung in Höhe von EUR 1.227.798,98 (Vorjahr EUR 1.151.220,61) zur Verwendung im Geschäftsjahr 2022 vorgenommen werden.

### 3.3. Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen gliedern sich wie folgt:

	2021 EUR	2020 EUR
Mieten	6.794.361,96	6.260.594,68
Betriebskosten	342.913,42	342.351,90
Versicherungen	22.122,09	22.477,08
Ausgaben Studentenheime	380.914,03	379.274,53
Reparatur/Reinigungskosten	386.062,53	325.247,31
Dotierung /Verwendung Drohverlustrückstellung	335.086,61	357.370,39
Summe	8.261.460,64	7.687.315,89

### 3.4. Personalaufwand

Der Personalaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 64.751,91 auf EUR 2.248.222,71 verändert.

Der Aufwand für Abfertigungen beträgt EUR 72.308,93 (Vorjahr: EUR 43.285,76).

### 3.5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

#### 3.5.1. Planmäßige Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr EUR 215.352,08 und veränderten sich damit gegenüber dem Vorjahr um EUR -48.547,56.

	2021 EUR	2020 EUR
planmäßige Abschreibung immaterieller Vermögensgegenstände	33.731,68	19.536,46
planmäßige Abschreibung bebauter Grund- stücke und Bauten auf fremdem Grund	171.437,35	230.628,96
planmäßige Abschreibung anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.802,49	12.563,28
Abschreibung geringwertiger Vermögensgegenstände	380,56	1.170,94
Summe	215.352,08	263.899,64

### 3.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

#### 3.6.1. Steuern, soweit nicht Steuern vom Einkommen oder Ertrag

Die nicht ertragsabhängigen Steuern beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 6.171,26 (Vorjahr EUR 6.209,02) und betreffen im Wesentlichen diverse Gebühren.

### 3.6.2. Übrige betriebliche Aufwendungen

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen betragen EUR 683.626,03 und veränderten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 256.439,94.

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

	2021 EUR	2020 EUR
Instandhaltungen und Reparaturen	9.492,34	13.643,17
Reise- und Fahrtspesen, Diäten	14.149,35	11.102,28
Post- und Telefongebühren	14.233,86	14.261,33
Miet- und Pacht Aufwand, Lizenzgebühren	110.270,82	106.758,45
Kfz-Kosten LKW	1.279,76	2.206,75
Büromaterial, Aufwand für Buchhaltung und Lohnverrechnung	8.555,01	4.326,56
Aufwand für Fachliteratur und Zeitungen	2.145,15	2.834,90
Werbe- und Repräsentationsaufwand	89.791,62	48.405,68
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	146.456,82	118.395,38
Aus- und Fortbildung	15.090,17	4.518,65
Spesen des Geldverkehrs	16.883,67	12.945,83
Forderungsausfälle	19.658,07	29.374,36
Verluste aus Anlagenabgängen	35.573,47	18.335,63
sonstige betriebliche Aufwendungen	200.389,99	40.412,35
Skontoerträge auf übrige betriebliche Aufwendungen	-344,07	-335,23
Summe	683.626,03	427.186,09

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist die Dotierung einer Rückstellung in Höhe von EUR 156.720,00 (Vorjahr EUR 0,00) aufgrund eines OGH-Urteiles enthalten (vgl dazu auch 2.5.2).

### 3.7. Auflösung von Kapitalrücklagen

Im Jahr 2020 erfolgte die Auflösung der Gewinnrücklage im Ausmaß von EUR 300.000. Dies erfolgte in Absprache mit der Eigentümerin als Bedingung für den Erhalt eines Aufwandszuschusses.

## 4. Sonstige Angaben

### 4.1. Anzahl der Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr:

insgesamt: 61,00 (Vorjahr: 58,00)

davon Arbeiter: 24,00 (Vorjahr: 24,00)

davon Angestellte: 37,00 (Vorjahr: 34,00)

### 4.2. Angaben über wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag, die weder in der Bilanz noch in der GuV berücksichtigt werden

Corona: Nach dem Bilanzstichtag erfolgten keine weiteren Stornierungen aufgrund von Corona. Seit August 2021 haben Bewerber die Möglichkeit für Buchungen eine Stornoversicherung abzuschließen. Die Buchungen von Sommergruppen liegen noch in einem geringeren Ausmaß als 2019 vor, daher wird für die Sommermonate noch eine geringere Auslastung als 2019 erwartet. Für das Risiko eventueller Rückforderungen aufgrund des im Jahr 2022 ergangenen OGH-Urteils zur sofortigen Auflösung von Verträgen zu Beginn der Pandemie, wurde 2021 eine entsprechende Rückstellung gebildet.

Ukraine-Krieg: Seit Kriegsbeginn wurden 29 Buchungen storniert, davon betreffen 11 Buchungen die OeAD-Studiengruppe Lemberg, mit einer Aufenthaltsdauer von ca. einer Woche. Für ukrainische Staatsbürger, die sich in finanziellen Schwierigkeiten befinden, werden verlängerte Zahlungsziele und Ratenzahlungen angeboten. Aktuell nimmt das eine Person in Anspruch.

#### **4.3. Name und Sitz des Mutterunternehmens**

OeAD-GmbH - Agentur für Bildung und Internationalisierung, Wien, erstellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen. Der Konzernabschluss wird in Wien, bei der OeAD-GmbH - Agentur für Bildung und Internationalisierung erstellt und veröffentlicht.

#### **4.4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 6.500,00 und betreffen ausschließlich die Prüfung des Jahresabschlusses (Vorjahr: EUR 4.800,00).

#### **4.5. Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats**

Die Geschäftsführung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Mag Günther Jedliczka, geboren am 22.11.1966

Für die Angaben betreffend § 239 Abs. 1 Z 3 und Z 4 UGB wird die Schutzklausel gemäß § 242 Abs. 4 UGB in Anspruch genommen.

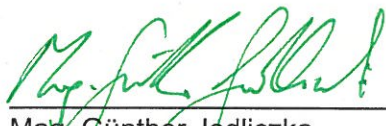
Der Aufsichtsrat setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Dr. Annette Zimmer, MBA (Vorsitzende),  
MinR. Mag. Adolf Leitner (Vorsitzender-Stellvertreter),  
Univ.-Prof. Dr. Helmut Ofner, LL.M.,  
Mag. Andrea Reithmayer,  
Dr. Karl Schwaha,  
Univ.-Prof. Dr. Christine Bandtlow (bis 11.05.2021)

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten für ihre Tätigkeit keine Vergütung.

#### **4.6. Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 253.393,99 auf neue Rechnung vorzutragen.

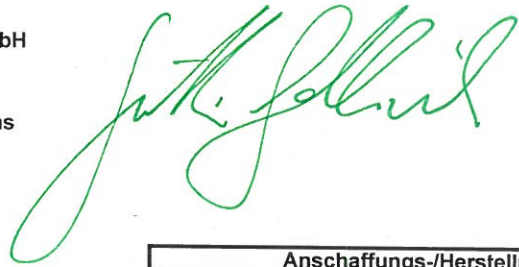


---

Mag. Günther Jedliczka  
Wien, 23. Mai 2022



## Entwicklung des Anlagevermögens



## I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile

## II. Sachanlagen

1. Grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremden Grund
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

## III. Finanzanlagen

1. Wertpapiere des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			kumulierte Abschreibungen			Restbuchwerte			
	Stand 1.1.2021	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2021	Stand 1.1.2021	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2021	31.12.2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	200.568,85	50.208,00	0,00	250.776,85	93.222,74	33.731,68	0,00	126.954,42	123.822,43	107.346,11
II. Sachanlagen										
1. Grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremden Grund	6.591.852,56	27.642,86	257.666,60	6.361.828,82	5.431.120,73	171.437,35	222.093,13	5.380.464,95	981.363,87	1.160.731,83
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.497,94	8.831,04	1.980,90	201.348,08	167.395,52	10.183,05	1.980,90	175.597,67	25.750,41	27.102,42
	6.786.350,50	36.473,90	259.647,50	6.563.176,90	5.598.516,25	181.620,40	224.074,03	5.556.062,62	1.007.114,28	1.187.834,25
III. Finanzanlagen										
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	5.242,22	0,00	0,00	5.242,22	0,00	0,00	0,00	0,00	5.242,22	5.242,22
	<b>6.992.161,57</b>	<b>86.681,90</b>	<b>259.647,50</b>	<b>6.819.195,97</b>	<b>5.691.738,99</b>	<b>215.352,08</b>	<b>224.074,03</b>	<b>5.683.017,04</b>	<b>1.136.178,93</b>	<b>1.300.422,58</b>

# Lagebericht 2021

## 1 Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

### 1.1 Tätigkeit der Gesellschaft

Die OeAD-WVGmbH ist ein Dienstleistungsunternehmen, das sich als gemeinnützige Serviceorganisation im Bereich der internationalen Bildungs-, Wissenschafts- und Forschungskooperation in Österreich versteht. Die Hauptzuständigkeit ist die Unterbringung von internationalen Studierenden und Gastforscher\*innen in Österreichs Universitätsstädten, um diesen einen optimalen Start in Österreich zu ermöglichen.

Am 1. Oktober 1998 wurde die OeAD-WVGmbH als ein eigenständiges Tochterunternehmen der OeAD-GmbH gegründet. Im Zeitraum von 1962 bis 1998 war die OeAD-GmbH (vormals Verein Österreichischer Akademischer Austauschdienst) selbst mit der Unterbringung von internationalen Studierenden betraut. Aufgrund der stetig steigenden Nachfrage wurde der Teilbereich Unterbringung jedoch zur Gänze aus dem früheren Verein herausgelöst. Die heutige OeAD-GmbH (Austrian Agency for International Cooperation in Education and Research) bleibt aber 100% Gesellschafter der OeAD-WVGmbH.

Mit Hilfe der OeAD-WVGmbH war und ist es nun möglich, den internationalen Studierenden und Gastprofessor\*innen die Wohnungs- und Zimmersuche zu erleichtern und ausgezeichnete Rahmenbedingungen für einen erfolgreichen Aufenthalt in Österreich zu schaffen. Das Unternehmen ist somit eine gemeinsame Anlaufstelle für Universitäten, Fachhochschulen, pädagogische Hochschulen, Privatuniversitäten und andere Organisationen im Bildungs-/Forschungsbereich und deren Studierenden, um die Wohnungs- und Zimmersuche internationaler Studierender in Österreich zu erleichtern.

Das Basisprofil der Aufgaben und Dienstleistungen der OeAD-WVGmbH kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Vermittlung, Buchung und Bereitstellung von Unterkünften für internationale Studierende und Gastforscher\*innen.
- Instandhaltung der OeAD-Gästehäuser.
- Enge Kooperationen mit Universitäten, Fachhochschulen und anderen akademischen Bildungseinrichtungen, um ihren Studierenden eine optimale Unterbringung zu ermöglichen.

Das allgemeine Leitziel der OeAD-WVGmbH lautet, internationalen Studierenden/Gastforscher\*innen durch das Bereitstellen hoch qualitativer Unterkünfte einen optimalen Start in Österreich zu ermöglichen und dadurch eine der wichtigsten Grundlagen für einen erfolgreichen Studienaufenthalt zu sorgen und auf diese Weise den internationalen Wissenstransfer in/nach Österreich zu unterstützen.



Die OeAD-WVGmbH zeichnet sich im Allgemeinen durch flache und trotzdem serviceorientierte Strukturen aus, die eine klare Aufgabenteilung erlauben und somit die Eigenverantwortung der Mitarbeiter\*innen stärken. Sie gliedert sich in die Geschäftsführung, den unterstützenden Abteilungen sowie in die zwei Fachabteilungen Infrastruktur & Facility Management und Unterkunftsvermittlung. Die Geschäftsführung bildet durch verantwortungsvolle und kooperative Führung das stabile Rückgrat der Gesellschaft und trägt somit Sorge dafür, dass essenzielles Wissen sowie benötigte Hardware für alle Mitarbeiter\*innen bereitstehen. Die Fachabteilungen stellen sicher, dass die Abwicklung der Kernprozesse, Instandhaltung der OeAD-Gästehäuser sowie die Unterkunftsvermittlung reibungsfrei und kundenorientiert erledigt werden.

Die Fachabteilung *Unterkunftsvermittlung* organisiert, koordiniert und vermittelt die Wohnplätze an internationale Studierende und Gastforscher\*innen:

- Rasche und problemlose Unterkunftsvermittlung
- Bereitstellung aller wichtigen Informationen für internationale Studierende und Gastforscher\*innen
- Grundsätzliche Reihung der einlangenden Anmeldungen nach dem Bewerbungsdatum, um Gleichberechtigung der Anmeldungen sicherzustellen
- Annahme und Bearbeitung von Beschwerden

Die Fachabteilung für *Infrastruktur & Facility Management* stellt die reibungslose Instandhaltung der OeAD-Gästehäuser und OeAD-Wohnungen österreichweit sicher und steht den Bewohner\*innen in allen Fragen bezüglich des Wohnens zur Seite:

- Bereitstellung adäquater Ausstattung der Unterkünfte für ihre zukünftigen Bewohner\*innen
- Koordination des Reinigungs- und Instandhaltungspersonals
- Organisation schneller und zielgerichteter Abhilfe bei jeglicher Problemstellung

Die OeAD-WVGmbH veranstaltet dieses Jahr bereits zum zwölften Mal einen dreiwöchigen universitären Lehrgang (G.B.S.) im Zeichen des ökologischen Bauens. Diese Summerschool mit dem Schwerpunkt „Green Building Solutions“, vereint die Kompetenz von Universitäten und Fachhochschulen und bietet so den Studierenden eine profunde Ausbildung in diesem Bereich. Auf diese Art und Weise können die Teilnehmenden nicht nur aktives Wohnen in einem Passivhaus erleben, sondern werden von Expert\*innen auf diesem Gebiet geschult. Den internationalen Studierenden soll Wissen und Bewusstsein für ökologisches Bauen mitgegeben werden, das sie selbst zu Pionier\*innen auf diesem Gebiet macht. Dieses Wissen sollen sie im Anschluss in ihrem Heimatland verbreiten zu können. Mit der AEMS (Alternative Economic & Monetary Systems) wurde 2014 eine zweite Sommeruniversität ins Leben gerufen, ebenso wie bei der GBS, ist auch hier die Universität für Bodenkultur Hauptpartner und vergibt 5 ECTS-Punkte. Beide Sommeruniversitäten fanden im Jahr 2021 sehr erfolgreich Online statt und im Jahr 2022 werden diese endlich wieder in physischer Form stattfinden.

## 1.2 **Wirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung**

Die Nachfrage nach Studentenheimplätzen, abgesehen von COVID 19, ist nach wie vor groß. Besonders Wien als größte Universitätsstadt im deutschsprachigen Raum ist sowohl bei österreichischen als auch bei internationalen Studierenden sehr beliebt. Inzwischen gibt es bereits eine Vielzahl private Anbieter am Markt, deren Mietpreise sich im gehobenen Preissegment befinden. Aufgrund der sehr regen Bautätigkeit in den letzten Jahren ist auch das Angebot an Heimplätzen enorm gestiegen, dies ist auch ein Grund, warum die Oead-WVGmbH in Wien und Graz eine weitere Verringerung des Angebotes an Heimplätzen vorgenommen hat, da eine optimale Auslastung aus wirtschaftlichen Gründen natürlich ganz wichtig ist.

## 1.3 **Geschäftsverlauf 2021**

Über das Jahr gesehen wurden zirka 7.000 internationale Studierende und Gastforscher\*innen in ganz Österreich untergebracht, die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt 3-4 Monate. Mit dem Beginn der „Coronakrise“ im März 2020 stand auch die OeAD-WV vor einer außerordentlich herausfordernden Situation. Ein Teil der Studierenden reiste ab und der Sommer 2020 war fast ein Totalausfall. Durch Kurzarbeit, die 5%-Regelung (Umsatzsteuer), und sonstige Einsparungen bzw. eine Verringerung des Eigenkapitals (um € 300.000 auf ausdrücklichen Wunsch des Ministeriums) konnte ein Teil der Verluste aufgefangen werden. Das Ministerium gewährte 2020 und 2021 eine Unterstützung von insgesamt € 2,5 Mio., wobei zirka € 620.000 direkt den Studierenden und € 1.880.000 der OeAD-WV zugutekamen. Im Jahr 2021 war speziell das Sommersemester, aber auch der Sommer noch sehr schwierig, sprich die Auslastung war schwach. Mit Oktober 2021 hatte die OeAD-WV wieder nahezu Vollausslastung und durch die gewährte Unterstützung wird es zu einem positiven Bilanzergebnis kommen. Die Kurzarbeitsregelung für einen Teil der Mitarbeiter\*innen im Bereich Reinigung ist per 30.06.2021 ausgelaufen.

Die Nettoinvestitionen lagen bei zirka € 87.000 im Jahr 2021. Der Personalstand betrug im Schnitt 61 (Vorjahr 58) – wobei rund 35% davon eigenes Reinigungspersonal in den Oead-Gästehäusern (11) ist.

Durch den Zuschuss des Ministeriums, Mietstundungen, dem Erhalt von Kautionszahlungen und einem aktiven Forderungsmanagement war die Liquidität während des gesamten Jahres 2021 sichergestellt. Der durchschnittliche Kontostand betrug € 3.252.927; es sind keinerlei Fremdkapitalaufnahmen notwendig.

## 1.4 **Entwicklung des Ergebnisses**

Für die OeAD-WVGmbH ist eine direkte Vergleichbarkeit der Erträge und Aufwendungen für die letzten fünf aufeinanderfolgenden Jahre gegeben. Seit 2017 sinken die Erträge (rund € 13,30 Mio, 2018 rund € 13,10 Mio und 2019 rund € 12,94 Mio.). Die Erträge im Jahr 2021 mit rund € 11,53 Mio sind im Vergleich zu 2020 (rund € 10,29 Mio) um 12,12% gestiegen. Das Betriebsergebnis ist 2021 mit € 119.531,54 positiv (2020: € -280.618,78). Der Jahresüberschuss für 2021 liegt bei € 119.595,50 (2020: € -280.560,09).

Bei den Aufwendungen lassen sich die größeren Abweichungen gegenüber dem Jahr 2020 wie folgt begründen:

- Die bezogenen Leistungen sind im Vergleich um rund € 574.000. gestiegen. Die während der Coronakrise gewährten Mietstundungen für die OeAD-Gästehäuser sind 2021 ausgelaufen.
- Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen fallen die größten Abweichungen auf die Dotierung der Rückstellung für das Kündigungsrisiko (COVID-19) aufgrund des OGH-Urteils vom 23.02.2022 mit rund € +157.000, den Werbeaufwand rund € +40.000 (Div. Werbemittel und Video Umzug PopUp), die EDV-Betreuung rund € +11.000 und die Buchwert-Abgänge rund € +25.000 (Bereinigung Ersatzbeschaffung für falsch erfasste Festwerte).

### 1.5 Personal und Sozialwesen

2021 lag die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter\*innen bei 58,50 aktiven Dienstnehmer\*innen (ohne Karenz u. ä., 2020: 62,42) – davon 23,50 Arbeiter\*innen (2020: 24,33) und 36,00 Angestellte (2020: 34,42). Es gab 1,92 geringfügig Beschäftigte (2020: 2,5) und 1,17 freie Dienstnehmer\*innen (2020: 1,33). Im Durchschnitt waren 25,58 Personen Vollzeit und 33,92 Teilzeit beschäftigt (2020: 26,67 bzw. 35,92).

### 1.6 Finanzielle Leistungsindikatoren

Umsatzerlöse € 10.805.019,06 (2020: € 9.158.240,19)

Betriebsergebnis € +119.531,54 (2020: € -280.619)

Cash Flow € 857.684 (2020: € 313.890)

Praktikermethode: Cash Flow = Jahresüberschuss / -fehlbetrag + AfA - FW-Anpassung - Auflösung BWR - Auflösung BWR GWG + Dotierung BWR GWG - Auflösung RST + Dotierung RST + Dotierung RL - Zuschreibung Wertpapiere

Eigenkapitalquote 9,31% (2020: 8,22%)

Eigenkapitalquote = EK x 100 / (Bilanzsumme - Sonderposten Subventionen)

EK = Stammkapital + KapitalRL + GewinnRL + Bilanzgewinn

### 1.7 Beurteilung der wirtschaftlichen Lage

Die gesetzlichen Eigenkapitalvorschriften werden auch weiterhin erfüllt.

#### Umweltbelange

Aufgrund der ökologischen Bauweise (Passivhäuser) hat dieses Thema höchste Priorität und nach dem österreichischen Klimaschutzpreis 2013 hat die Oead-WV für das Jahr 2014 den Wiener Umweltpreis gewonnen. Im März 2015 wurde mit dem GreenHouse das erste Studentenheim als zertifiziertes Passivhaus PLUS in Betrieb genommen bzw. mit dem pop-up dorm wurde im September 2015 das weltweit erste mobile Studentenheim in

Passivhausstandard in Betrieb genommen. Im Jahr 2016 war die Oead-WV mit dem Projekt pop-up dorm erneut für den österreichischen Klimaschutzpreis nominiert, weiters wurde die Sommeruni AEMS als „Best of Austria“ für Bildung und nachhaltige Entwicklung ausgezeichnet. 2017 wurde das neue Studentenheim „mineroom“ in Leoben mit dem steirischen Holzbaupreis ausgezeichnet. 2018 wurden 2 Projekte für den sehr renommierten Immobilienpreis (FIABCI-AWARD) nominiert, unser Studentenheim in Leoben hat den 2. Platz errungen, Siegerprojekt wurde unser pop-up dorm, mit dem wir 2019 Österreich bei der WELTVERANSTALTUNG in Moskau vertreten haben.

## **2 Forschung und Entwicklung**

In Forschung und Entwicklung wurde bisher nicht direkt investiert. Mit den OeAD-Gästehäusern in Passivhausstandard ist die OeAD-WV aber in diversen Forschungsprojekten involviert indirekt involviert.

## **3 Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens**

### **3.1 Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens**

In den nächsten Jahren möchte die OeAD-WVGmbH den eingeschlagenen und erfolgreichen Weg fortsetzen. In Innsbruck (ein Projekt ist in Planung) bzw. Salzburg würde die Oead-WV GmbH nach wie vor gerne OeAD-Gästehäuser errichten.

### **3.2 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten**

#### **Mögliche generelle Risiken:**

A) Es können keine zusätzlichen Fremdheimplätze angemietet werden und es tritt der Fall ein, dass wir nicht alle internationalen Programmstudierenden unterbringen können, was für die jeweiligen Austauschprogramme der Universitäten/FHs sehr negative Auswirkungen hätte. Dies ist in den letzten 25 Jahren nie der Fall gewesen und ist auch für die nähere Zukunft mehr als unwahrscheinlich.

B) Es melden sich wesentlich weniger ausländische Studierende an bzw. es gibt einen unerwarteten Einbruch. In diesem könnten zwar Fremdheimplätze reduziert werden, dies ist allerdings regelmäßig nur zu bestimmten Zeiten möglich und wirkt daher zeitversetzt auf die Ertragslage.

Mit 01.10.2021 wurden die Heimplätze Wien weiter reduziert, um keinen Leerstand im Oktober 2021 zu haben bzw. den Leerstand im Sommersemester 2022 zu verringern.

Für dennoch bestehende finanzielle Risiken aus der weiterhin angespannten Situation auf Grund bestehender und nicht kurzfristig kündbarer Verträge wurde im Jahresabschluss entsprechende Vorsorge getroffen.

**Risiken aufgrund der Corona-Krise:**

Da es auch noch unklar ist, wie sich die Situation im Herbst 2022 entwickeln wird, hat die Oead-WV sich bei fast allen Fremdheimplätzen Optionsrechte (meist bis 30.06.22) ausbedungen, sodass diese Plätze bis zu diesem Zeitpunkt ohne Kosten zurückgegeben werden können. Wie auch letztes Jahr wird aktiv um österreichische Studierende geworben, wie dies schon seit 4 Jahren gut in Leoben funktioniert.

Für das Risiko eventueller Rückforderungen aufgrund des OGH-Urteils zur sofortigen Auflösung von Verträgen zu Beginn der Pandemie wurde 2021 eine entsprechende Rückstellung gebildet.

23. Mai 2022

  
(Mag. Günther Jedliczka)

Geschäftsführer

# Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und  
Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

## Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen „Auftraggeber“ genannt.

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr. 140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

## I. TEIL

### 1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4):

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.

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

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragsverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, 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 Auftragnehmer verpflichtet.

### 2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form 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 Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.

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

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen: diese werden nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.

### 3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers 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 nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

### 4. Berichterstattung und Kommunikation

(1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissensklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungsgehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht (fern-)mündlich oder elektronisch) 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 Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDAS-VO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

### 5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer 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 schriftlicher als auch

mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

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

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

### 6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche 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 Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

### 7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben- oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) 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.

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen und mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

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

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit



ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können 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. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungshelfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

#### 8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 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) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

(3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogenen Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder beruflich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die dem Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

#### 9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt. 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen

Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

#### 10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder berufssüblichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabeverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

#### 11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer 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) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer 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 Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

#### 12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

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

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

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

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

(11) 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 Unternehmerngeschäften gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

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

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

(14) 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.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung 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 Abgabenbemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä. gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

### 13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragserfüllung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragserfüllung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer

Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder untlunlich, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer 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 Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

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

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer 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.

### 14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

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

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

## II. TEIL

### 15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

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

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

(3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.

(4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer 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 Auftragnehmers 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 Auftragnehmer 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 Auftragnehmern 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 Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer 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 Auftragnehmer 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 Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvorschläge gemäß § 5 KSchG:

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

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

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer 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 Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

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

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer 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 Auftragnehmers 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.