

**Bericht 5/2006**

# **Dr. Josef Hyrtl – Waisenstiftung**

## **Nachkontrolle**

St. Pölten, im Juni 2006

NÖ Landesrechnungshof  
3109 St. Pölten, Tor zum Landhaus  
Wiener Straße 54 / Stg.A

Tel: (02742) 9005-12620

Fax: (02742) 9005-15740

E-Mail: [post.lrh@noel.gv.at](mailto:post.lrh@noel.gv.at)

Homepage: [www.lrh-noe.at](http://www.lrh-noe.at)

DVR: 2107945

## INHALTSVERZEICHNIS

### Zusammenfassung

<b>1</b>	<b>Prüfungsgegenstand .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Stiftungssatzung .....</b>	<b>2</b>
4.1	Name, Sitz und Wirkungsbereich.....	2
4.2	Zweck der Stiftung .....	2
4.3	Verwaltung der Stiftung .....	3
4.4	Rechnungslegung .....	4
<b>5</b>	<b>Vermögen der Stiftung .....</b>	<b>6</b>
5.1	Anlage des Stiftungstammvermögens .....	6
5.2	Jahresbestandsrechnung.....	6
5.3	Stammvermögen.....	8
5.4	Umlaufvermögen.....	10
5.5	Jahreserfolgsrechnung .....	13
<b>6</b>	<b>Stiftungsliegenschaften.....</b>	<b>16</b>
6.1	Liegenschaft 2340 Mödling, Franz Keim-Gasse 5 .....	16
6.2	Liegenschaft 2340 Mödling, Neusiedler Straße 62 .....	20
6.3	Liegenschaft 2340 Mödling, Hauptstraße 7 .....	23
6.4	Liegenschaft 2380 Perchtoldsdorf, Steinberg–Frank–Gasse 10 .....	28

## ZUSAMMENFASSUNG

Ziel der bei der Dr. Josef Hyrtl'schen Waisenstiftung durchgeführten Nachkontrolle war es, zu prüfen, welche Maßnahmen auf Grund des Berichtes des NÖ LRH 2/2001, Dr. Josef Hyrtl – Waisenstiftung, getroffen wurden.

Die Dr. Josef Hyrtl'sche Waisenstiftung beruht auf den Stiftbriefen vom 27. August 1888 und vom 20. Dezember 1890. Ihr gesamtes Vermögen stammte aus Zuwendungen des Prof. Dr. Josef Hyrtl, welcher im Jahre 1894 verstarb. Der Zweck der Stiftung besteht darin, sozial schwache Halb- oder Vollwaisenkinder, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen und ihren ordentlichen Wohnsitz in einer NÖ Gemeinde haben, zu unterstützen. Bewerber aus der Gemeinde Mödling oder Umgebung sind zu bevorzugen.

Im geprüften Zeitraum 2000 bis 2005 wurden die Reinerträge nach Abzug der Aufwendungen im überwiegenden Ausmaß für Unterstützungsleistungen an anspruchsberechtigte Kinder verwendet. Es wurden in diesem Zeitraum insgesamt € 405.693,12 an Stiftungsleistungen ausgeschüttet, womit 765 Kinder unterstützt werden konnten.

Die Stiftung wird von der NÖ Landesregierung verwaltet und nach außen vertreten. Die bis zum Jahr 2001 bestehende unbeschränkte Vertretungsvollmacht des Leiters der Abteilung Stiftungsverwaltung wurde durch eine schriftliche Festlegung der Zeichnungsberechtigung eingeschränkt.

In den Jahren 2000 bis 2005 wurde die Veranlagung der Finanzmittel dahingehend verändert, dass vermehrt sowohl Teile des Stammvermögens als auch des Umlaufvermögens aller Stiftungen in Miteigentumsanteilen an zwei mündelsicheren Fonds veranlagt wurden. Diese Veranlagungsform stellt im Spektrum der wegen des Erfordernisses der Mündelsicherheit eingeschränkten Veranlagungsmöglichkeiten eine ertragreichere Anlageform dar.

Ab dem Jahr 2002 erstellte die Stiftung jährlich Gesamtrechnungsabschlüsse, aus denen die gesamten Vermögenswerte sowie die gesamten Erträge und Aufwendungen eines Rechnungsjahres ersichtlich sind.

Die Stiftung verfügte im Jahr 2000 über drei Liegenschaften in Mödling und eine Liegenschaft in Perchtoldsdorf.

Eine Stiftungliegenschaft in Mödling wurde im Jahr 2005 nach Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes und der zukünftigen Erhaltung und Nutzung der Liegenschaft, aus dem sich eine weitere Vermietung als nicht wirtschaftlich ergeben hat, verkauft.

Die übrigen Liegenschaften stehen weiterhin im Eigentum der Stiftung und waren – mit Ausnahme kurzfristiger Leerstehungen einiger Wohnungen infolge Neuvermietungen – ununterbrochen vermietet.

Auf Grund der Empfehlung des NÖ Landesrechnungshofes wurde zur rascheren Eintreibung von Mietzinsrückständen im Jahr 2001 ein standardisierter Ablauf des Mahnverfahrens festgelegt, mit dem in Zusammenarbeit mit einem Rechtsanwalt eine raschere Eintreibung offener Mietzinse gewährleistet werden sollte. Die im Jahr 2000 festgestellte nicht rechtzeitige Rücknahme einer befristeten Mietzinserrhöhung wurde unverzüglich korrigiert und der zuviel eingehobene Mietzins den beiden Mietern zurückgezahlt.

Zusammenfassend konnte bei der Nachkontrolle festgestellt werden, dass allen Empfehlungen, die der NÖ Landesrechnungshof in seinem seinerzeitigen Bericht gegeben hat, entsprochen wurde.

Ein festgestellter Fehler bei der Zuordnung der Erlöse in den Jahresabschlüssen wurde noch während der Nachkontrolle berichtigt und die NÖ Landesregierung hat zugesagt, in Hinkunft der Darstellung der Erlöse und Aufwendungen in den Jahresabschlüssen verstärktes Augenmerk zu schenken.

## **1 Prüfungsgegenstand**

Der NÖ Landesrechnungshof (LRH) hat die Dr. Josef Hyrtl – Waisenstiftung einer Nachkontrolle unterzogen.

Das Ziel der durchgeführten Kontrolle war es zu prüfen, welche Maßnahmen auf Grund der Ergebnisse der im Jahr 2000 auf Grund eines Beschlusses des Rechnungshofausschusses erfolgten Überprüfung (siehe Bericht des NÖ LRH 2/2001, Dr. Josef Hyrtl – Waisenstiftung) getroffen wurden.

Dabei wurden die im rechtlichen, organisatorischen und finanziellen Bereich durchgeführten Maßnahmen und deren Auswirkungen bis zum Ende des Rechnungsjahres 2004 überprüft. In Fällen, wo entscheidende Maßnahmen im Jahr 2005 gesetzt wurden, wurden auch diese in die Prüfung miteinbezogen.

## **2 Rechtliche Grundlagen**

Auf Stiftungen, deren Vermögen durch privatrechtlichen Widmungsakt zur Erfüllung gemeinnütziger oder mildtätiger Aufgaben bestimmt ist, sofern sie nach ihren Zwecken nicht über den Interessenbereich des Landes NÖ hinausgehen oder schon vor dem 1. Oktober 1925 vom Land NÖ autonom verwaltet wurden, findet das NÖ Landesstiftungs- und Fondsgesetz, LGBl 4700, Anwendung.

Um die Stiftbriefe der Dr. Josef Hyrtl – Waisenstiftung vom 27. August 1888 und 20. Dezember 1890 an die Vorschriften dieses Gesetzes anzupassen, wurde am 4. Jänner 1995 eine Neufassung der Stiftungssatzung erlassen. Die stiftungsbehördliche Genehmigung dieser Satzung erfolgte am 31. Jänner 1995.

Gemäß Stiftungssatzung wird die Stiftung von der NÖ Landesregierung verwaltet und nach außen vertreten.

Das zuständige Regierungsmitglied war bis 18. Jänner 2005 Landesrat Mag. Wolfgang Sobotka, ab 19. Jänner 2005 wurde Landesrätin Dr. Petra Bohuslav mit den Angelegenheiten der Stiftungsverwaltung – mit Ausnahme der Verwaltung des Gutsbesitzes „Ottenstein“ der Windhag-Stipendienstiftung für NÖ – betraut.

Beim Amt der NÖ Landesregierung ist die Abteilung Stiftungsverwaltung (F4) zuständig.

Für die Stiftungsaufsicht ist das zuständige Regierungsmitglied Landeshauptmann-Stellvertreter Kommerzialrat Ernest Gabmann.

Beim Amt der NÖ Landesregierung war bis 24. April 2003 die Abteilung Sparkassen und Stiftungsaufsicht (WST7) für die Stiftungsaufsicht zuständig, ab 25. April 2003 wurde die Aufsicht über die Stiftungen der Abteilung Gemeinden (IVW3) übertragen.

## **3 Allgemeines**

Die „Dr. Josef Hyrtl'sche Waisenstiftung“ (im Folgenden mit „Stiftung“ bezeichnet) wurde vom „Verein zur Erhaltung und Verwaltung des Waisenhauses in Mödling für

arme und verwaiste Kinder der Gemeinden Mödling und Perchtoldsdorf“ errichtet. Das gesamte Vermögen stammte aus Zuwendungen des Prof. Dr. Josef Hyrtl, welcher im Jahre 1894 verstarb.

Der Zweck der Stiftung bestand in der Verpflegung und Erziehung armer, verwaister Kinder beiderlei Geschlechts und christlicher Konfession, die in Mödling, Perchtoldsdorf oder einer anderen Gemeinde des Gerichtsbezirkes Mödling – bei ausreichend vorhandenen Mitteln überhaupt im Erzherzogtum Österreich unter der Enns – heimatberechtigt waren.

In der Sitzung der NÖ Landesregierung vom 5. November 1957 wurde beschlossen, die der Stiftung gehörigen Liegenschaften, soweit es sich um die das Areal der ehemaligen Hyrtl'schen Waisenanstalt bildenden Objekte und Grundstücke handelt, zu veräußern, da die Stiftung aus finanziellen Gründen nicht in der Lage war, den stiftbriefmäßig vorgesehenen Waisenhausbetrieb wieder aufzunehmen und in der Zwischenzeit andere gesellschaftliche Erziehungsformen entstanden sind. Im Sinne dieses Beschlusses wurden an die NIOGAS sowie an den Landesverband vom Roten Kreuz für NÖ Teile dieses Liegenschaftskomplexes verkauft.

Mit Kaufvertrag vom 16. Februar 1969 wurden die verbleibenden Grundstücke der ehemaligen Waisenanstalt an die Stadtgemeinde Mödling verkauft. Der Verkaufserlös wurde zunächst in Pfandbriefen, dann in Realitäten angelegt, um den finanziellen Ertrag in Form von einmaligen Beihilfen ausgeben zu können.

## **4 Stiftungssatzung**

### **4.1 Name, Sitz und Wirkungsbereich**

Die Stiftung führt den Namen „Dr. Josef Hyrtl – Waisenstiftung“, hat eigene Rechtspersönlichkeit, ihren Sitz beim Amt der NÖ Landesregierung und ihr Wirkungsbereich erstreckt sich auf ganz NÖ.

### **4.2 Zweck der Stiftung**

Gemäß § 3 Stiftungssatzung besteht der Zweck der Stiftung darin, sozial schwache Halb- oder Vollwaisenkinder, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen und ihren ordentlichen Wohnsitz in einer NÖ Gemeinde haben, zu unterstützen. Bewerber aus der Gemeinde Mödling oder Umgebung sind zu bevorzugen.

Für die Gewährung von Beihilfen dürfen nur die Reinerträge der Stiftung herangezogen werden. Eine Unterstützung derselben Personen kann einmal jährlich erfolgen.

Die Beihilfen können über Ansuchen oder aus eigener Initiative vom Verwaltungsorgan gewährt werden. Ein Rechtsanspruch auf die Zuerkennung eines Stiftungsgenusses besteht nicht.

Die Stiftung dient ausschließlich und unmittelbar mildtätigen bzw. gemeinnützigen Zwecken im Sinne der §§ 34 bis 37 Bundesabgabenordnung (BAO).

### 4.3 Verwaltung der Stiftung

Die Stiftung wird von der NÖ Landesregierung verwaltet und nach außen vertreten.

Dem Verwaltungsorgan der Stiftung obliegt die Aufgabe, alle erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung des Stiftungszweckes zu treffen. Die Bewerbungsmöglichkeit ist mindestens einmal jährlich in geeigneter Form mit Angabe des Namens der Stiftung, des begünstigten Personenkreises und der Einreichungsmodalitäten bekannt zu machen.

Hinsichtlich der Bevollmächtigung und Zeichnungsberechtigung des Leiters der Abteilung Stiftungsverwaltung wurde bei der Prüfung im Jahr 2000 festgestellt, dass das jeweils mit der Verwaltung der Stiftung beauftragte Mitglied der NÖ Landesregierung diesem eine allumfassende Vollmacht, die ihn – wie eine Prozessvollmacht für Rechtsanwälte – zur Vornahme sämtlicher Vertretungshandlungen vor Behörden als auch außerbehördlicher Vertretungen ermächtigte, erteilt hat. Trotz Vorliegens dieser Vollmacht wurden bestimmte Schriftstücke, insbesondere Kauf- und Mietverträge, vom zuständigen Mitglied der NÖ Landesregierung unterfertigt, der Abteilungsleiter hat jedoch zB Vereinbarungen über Mietzinsherabsetzungen und über Vermietungen von Zusatzflächen selbständig abgeschlossen.

Eine die allumfassende Vertretungsvollmacht einschränkende Regelung hinsichtlich der Unterschriftsermächtigung hat damals nicht bestanden.

Der LRH forderte daher eine schriftliche Festlegung jener Handlungen, zu denen der Leiter der Abteilung Stiftungsverwaltung eigenverantwortlich ermächtigt ist.

*Die NÖ Landesregierung hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass dieser Empfehlung des LRH bereits entsprochen wurde und Beschränkungen der Zeichnungsberechtigung für den Leiter der Abteilung Stiftungsverwaltung durch das zuständige Regierungsmitglied mit Schreiben vom 7. März 2001 festgelegt wurden.*

Wie die Nachkontrolle ergeben hat, besteht seit diesem Zeitpunkt eine die unbeschränkte Vertretungsvollmacht des Abteilungsleiters einschränkende Festlegung der Zeichnungsberechtigung, wobei dem mit den Angelegenheiten der Stiftungsverwaltung betrauten Mitglied der NÖ Landesregierung folgende Angelegenheiten zur Zeichnung vorbehalten sind:

- Neufassung und Abänderung von Stiftungssatzungen,
- Richtlinien für die Vergabe von Stiftungsleistungen,
- Kundmachungen für Stipendienstiftungen,
- Vergabe von Leistungsstipendien,
- Vergabe von Beihilfen, Kur-, Studentenheim- und Schulfreiplätzen.
- Sämtliche Rechtsgeschäfte, für die nach den rechtlichen Vorschriften eine Genehmigung der Stiftungsbehörde erforderlich ist,
- Kaufverträge, betreffend unbewegliche Güter,
- Mietverträge und Abänderungen von Mietverträgen, wenn durch diese eine Reduktion der Miete eintritt,
- Vorlage der Rechnungsabschlüsse an die Stiftungsbehörde,

- Berichte an den Landtag von NÖ,
- Regierungsvorlagen,
- Erledigungen von grundsätzlicher Bedeutung oder von besonderer Problematik.

Nach der Änderung der Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung am 19. Jänner 2005 und damit dem Übergang der Angelegenheiten der Stiftungsverwaltung auf Frau Landesrätin Dr. Petra Bohuslav wurde die bestehende Regelung der Zeichnungsberechtigung mit einer Ausnahme unverändert beibehalten. Diese Ausnahme besteht darin, dass die Vergabe von Beihilfen, Kur-, Studentenheim- und Schulfreiplätzen analog der Vergabe von Stipendien seit diesem Zeitpunkt vom Abteilungsleiter unterfertigt wird.

Anlässlich der am 22. Februar 2005 vorgenommenen Neuerteilung der Handlungsvollmacht für den Leiter der Abteilung Stiftungsverwaltung wurde diese insofern geändert, als nunmehr Textstellen, die ausschließlich zwischen Rechtsanwälten und deren Klienten zum Tragen kommen, entfernt wurden und die Vollmacht den Erfordernissen einer Vertretungsvollmacht für Stiftungen angepasst wurde.

#### **4.4 Rechnungslegung**

Die Bestimmungen über die Rechnungslegung der Stiftung sind im § 7 Stiftungssatzung festgelegt.

Darin heißt es, dass das Rechnungsjahr das Kalenderjahr ist und für jedes Rechnungsjahr bis Ende Juni des folgenden Jahres der Stiftungsaufsichtsbehörde ein Rechnungsabschluss vorzulegen ist.

Dieser Rechnungsabschluss hat mindestens die Einnahmen und Ausgaben der Stiftung während des abgelaufenen Kalenderjahres sowie den Vermögensstand der Stiftung, aufgegliedert in Stammvermögen und sonstige Vermögen, zum 31. Dezember des abgelaufenen Jahres zu enthalten.

Bei der Prüfung im Jahr 2000 wurde festgestellt, dass sich die Rechnungsabschlüsse der Stiftung in fünf einzelne Teilrechnungsabschlüsse gliederten, wobei jede Liegenschaft und die „Vermögensverwaltung Hyrtl – Stiftung“ je einen Gebarungskreis bildeten. Eine Zusammenfassung zu einem Gesamtrechnungsabschluss, aus dem der gesamte Vermögensstand der Stiftung sowie die gesamten Erträge und Aufwendungen des betreffenden Jahres ersichtlich wären, wurde nicht erstellt.

Der LRH empfahl die Erstellung jährlicher Gesamtrechnungsabschlüsse der Stiftung, aus denen die gesamten Vermögenswerte sowie die gesamten Erträge und Aufwendungen eines Rechnungsjahres ersichtlich sind. Die einzelnen Rechnungsabschlüsse der Gebarungskreise sollten als erläuternde Beilagen diesen Gesamtrechnungsabschlüssen beigelegt werden.

*Die NÖ Landesregierung gab in ihrer Äußerung bekannt, dass ein Wirtschaftsprüfer mit der Überarbeitung der Rechnungsabschlüsse aller Stiftungen beauftragt werden wird und die Empfehlung des LRH in diesen Auftrag einfließen werde.*



Im Laufe des Jahres 2001 wurde eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt, Grundlagen für Umstellungen im Rechnungswesen der Stiftungen zu erarbeiten, wobei folgende Zielvorgaben definiert wurden:

1. Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses je Stiftung
2. Darstellung der Einnahmen je Stiftung und deren Verteilung auf die einzelnen Rechenkreise, verbunden mit der Darstellung der daher für Investitionen zur Verfügung stehenden Mittel im Sinne einer Mittelherkunfts- und Mittelverwendungsrechnung
3. Aufbereitung des Jahresabschlusses als Informationsgrundlage für die Stiftungsverwaltung
4. Verknüpfung der betriebswirtschaftlichen Darstellungen mit den Fragen des Mietrechtsgesetzes (zB Instandhaltungsrücklage)

Der Wirtschaftsprüfer erstattete nach der Erhebung der Ist-Daten und Strukturen in der Stiftungsabteilung im Juni 2002 einen Abschlussbericht, in dem notwendige und sinnvolle Änderungen sowie Vorschläge zur Verbesserung des Rechnungswesens der Stiftungen ausgearbeitet wurden.

Erstmals wurde eine Gesamtdarstellung des Rechnungsabschlusses der Stiftung für das Jahr 2002 erstellt und die Abschlüsse der einzelnen Verrechnungskreise diesem als Beilage angefügt. Im Zuge der Erstellung der jährlichen Gesamtrechnungsabschlüsse je Stiftung wurden insbesondere sämtliche Gewinnrücklagen je Stiftung zusammengefasst und eine einzige Gewinnrücklage für die gesamte Stiftung ausgewiesen. In dieser Position wurden auch die Hauptmietzinsrücklagen, die in Anlehnung an das Mietrechtsgesetz gebildet wurden und die ebenfalls den Charakter von Gewinnrücklagen haben, aufgenommen.

Der Vorteil einer einzigen Rücklage je Stiftung liegt vor allem in der Konzentration der liquiden Mittel im Stiftungsleistungskreis. Dadurch können notwendige Investitionen einzelner Häuser im Rahmen eines Investitionsbudgets auf Stiftungsebene geplant werden, unabhängig davon, welches Haus die vorhandenen Mittel erwirtschaftet hat. Derartige Investitionspläne wurden für alle Liegenschaften aller von der Abteilung Stiftungsverwaltung verwalteten Stiftungen für die Jahre 2004 und 2005 erstellt.

Weiters kann durch diese Investitionsplanung die Veranlagung der liquiden Mittel lukrativer gestaltet werden, indem größere Teile der liquiden Mittel längerfristig veranlagt und die Anzahl der Konten und damit die anfallenden Spesen reduziert werden können.

## **5 Vermögen der Stiftung**

### **5.1 Anlage des Stiftungstammvermögens**

Hinsichtlich der Anlage des Stammvermögens der Stiftung sind sowohl die Bestimmungen der Stiftungssatzung als auch des NÖ Landes–Stiftungs– und Fondsgesetzes maßgebend.

§ 6 Stiftungssatzung bestimmt, dass Bargeld, allfällige Zuwendungen, Spenden, Schenkungen, Erbschaften und Stiftungsvermögen aus anderen Stiftungen gemäß § 13 NÖ Landes–Stiftungs– und Fondsgesetz, in Verbindung mit § 230 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) sicher und möglichst Gewinn bringend anzulegen sind.

Rechtsgeschäfte, die eine Belastung oder die Veräußerung von unbeweglichem Stiftungsvermögen betreffen, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Stiftungsbehörde.

Gemäß § 13 NÖ Landes–Stiftungs– und Fondsgesetz ist das der Stiftung gewidmete Vermögen in einer den Vorschriften über die Anlegung von Mündelgeld gemäßen Art und Weise anzulegen, sofern der Stifter nichts anderes bestimmt hat. Die Anlage ist der Stiftungsbehörde nachzuweisen.

Änderungen in der Anlegung des der Stiftung gewidmeten Vermögens sind zulässig, wenn dadurch keine Wertverminderung des Stiftungsvermögens eintritt. Änderungen in der Anlegungsart sind der Stiftungsbehörde mitzuteilen.

### **5.2 Jahresbestandsrechnung**

Das gesamte Vermögen der Stiftung und deren Veränderung in den Jahren 2002 bis 2004 ist aus der folgenden Darstellung der Rechnungsabschlüsse, die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen aufbereitet wurden, ersichtlich:

Jahresbestandsrechnung 2002 bis 2004 (€)			
<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2002</b>	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2004</b>
<b><u>A) Anlagevermögen:</u></b>			
I. Sachanlagen			
1) bebaute Grundstücke (Einheitswert)	203.847,31	216.492,38	216.492,38
II. Finanzanlagen			
1) Wertpapiere	662.955,89	377.351,65	80.075,12
2) Fondsanteile	394.398,16	446.159,21	1.010.304,32
3) Sparbuch	0,00	252.875,56	0,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>1.261.201,36</b>	<b>1.292.878,80</b>	<b>1.306.871,82</b>
<b><u>B) Umlaufvermögen:</u></b>			
I. Guthaben bei Kreditinstituten			
1) Girokonten	49.491,40	53.384,56	28.377,72
2) Sparbuch	259.838,61	350.870,01	292.038,85
3) Fondsanteile	51.761,05	0,00	114.905,29
II. Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände			
1) Mieterkautionen	16.329,20	16.586,95	18.602,16
2) Abfertigungen / Sparcard	239,30	484,74	739,12
3) Forderungen an Mieter	16.581,23	9.833,24	8.898,21
4) Forderungen Finanzamt	4.012,08	0,00	0,00
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>	<b>398.252,87</b>	<b>431.159,50</b>	<b>463.561,35</b>
<b>Aktiva gesamt</b>	<b>1.659.454,23</b>	<b>1.724.038,30</b>	<b>1.770.433,17</b>

Jahresbestandsrechnung 2002 bis 2004 (€)			
PASSIVA	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004
<b><u>A) Stammvermögen:</u></b>			
I. Stammvermögen	1.233.403,35	1.233.403,35	1.246.048,42
II. Neubewertungsrücklage	27.798,01	46.830,38	60.823,40
III. Stammvermögensvermehrung	0,00	12.645,07	0,00
<b>Stammvermögen gesamt</b>	<b>1.261.201,36</b>	<b>1.292.878,80</b>	<b>1.306.871,82</b>
<b><u>B) Rücklagen/Rückstellungen:</u></b>			
1) Stiftungsrücklagen	378.996,76	403.473,38	435.525,00
2) Abfertigungsrückstellung	239,30	484,74	739,12
<b>Rücklagen/Rückstellungen gesamt</b>	<b>379.236,06</b>	<b>403.958,12</b>	<b>436.264,12</b>
<b><u>C) Verbindlichkeiten:</u></b>			
1) Verbindlichkeiten an Mieter	16.846,51	16.586,95	18.720,94
2) Verbindlichkeiten Finanzamt	0,00	2.801,78	2.264,72
3) Verbindlichkeiten Sozialversicherung	182,11	126,13	129,12
4) Verrechnung Betriebskosten	689,09	4.631,42	4.880,85
5) Fremde Gelder	1.299,10	3.055,10	1.301,60
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>19.016,81</b>	<b>27.201,38</b>	<b>27.297,23</b>
<b>Passiva gesamt</b>	<b>1.659.454,23</b>	<b>1.724.038,30</b>	<b>1.770.433,17</b>

### 5.3 Stammvermögen

Das Stammvermögen der Stiftung bestand bis zum Jahr 1999 aus dem beweglichen Vermögen in Form von Wertpapieren und dem unbeweglichen Vermögen in Form von bebauten Grundstücken (Liegenschaften). Seit dem Jahr 2000 wurden vermehrt Mittel des Stammvermögens in zwei mündelsicheren Anleihenfonds veranlagt.

#### 1. Bewegliches Vermögen: Wertpapiere, Anleihenfonds

Die Stiftung verfügte laut Stiftungssatzung zum 1. Juli 1994 über Wertpapiere im Nominalwert von € 779.125,46 (ATS 10.721.000,00). Es handelte sich dabei um Kommunal- bzw. Pfandbriefe der NÖ Landesbank-Hypothekenbank AG.

Durch laufend vorgenommene Einlösungen und Neuankäufe veränderte sich der Bestand an Wertpapieren, am 31. Dezember 2000 betrug der Nominalbestand € 752.178,80.

An den Bilanzstichtagen der Jahre 2000 bis 2005 war ein bewegliches Stammvermögen in folgender Höhe zu verzeichnen:

Bewegliches Stammvermögen (€)				
Stichtag	Wertpapierveranlagung	Fondsveranlagung	Sparbuchveranlagung	Stammvermögen gesamt
31.12.2000	752.178,80	202.578,43	74.798,81	1.029.556,04
31.12.2001	650.364,71	376.164,73	3.026,60	1.029.556,04
31.12.2002	662.955,89	394.398,16	0,00	1.057.354,05
31.12.2003	377.351,65	446.159,21	252.875,56	1.076.386,42
31.12.2004	80.075,12	1.010.304,32	0,00	1.090.379,44
31.12.2005	59.000,00	1.529.408,87	0,00	1.588.408,87

Der Rückgang des Wertpapierbestandes in den Jahren 2000 bis 2005 war durch den seit März 2000 schrittweise vorgenommenen Wechsel in der Veranlagungsart von einer nahezu ausschließlichen Veranlagung des Stammvermögens in mündelsicheren Wertpapieren zu einer Veranlagung in Miteigentumsanteile an zwei mündelsicheren Anleihenfonds (Hypo-Rent und Raiffeisen-Österreich-Rent) begründet. Aus Sicht der Stiftungsverwaltung stellen diese beiden Fonds im Spektrum der wegen des Erfordernisses der Mündelsicherheit eingeschränkten Veranlagungsmöglichkeiten eine für das Stiftungsvermögen geeignete, ertragreichere Anlageform dar.

Im geprüften Zeitraum wurde vermehrt sowohl Stammvermögen als auch Umlaufvermögen aller Stiftungen in diesen Fonds veranlagt. Zur Erzielung besserer Veranlagungskonditionen wurde dabei das nicht gebundene Vermögen sämtlicher Stiftungen zusammengefasst und von einer Stiftung (der Dr. Josef Hyrtl – Waisenstiftung) für alle anderen Stiftungen Miteigentumsanteile der beiden Anleihenfonds angekauft.

Zur Sicherstellung der Rechtmäßigkeit dieser Vorgangsweise wurden im Februar 2003 Treuhandverträge zwischen der Dr. Josef Hyrtl – Waisenstiftung als Treuhänderin und den übrigen 17 Stiftungen als Treugeberinnen abgeschlossen, in denen die gegenseitigen Rechte und Pflichten, insbesondere der Weiterleitung aller wirtschaftlichen Ergebnisse, die der Treuhänderin auf Grund der treuhändig verwalteten Vermögenswerte gegenüber der Treugeberin zukommen, festgelegt sind.

Wie aus der Tabelle ersichtlich ist, stieg das Finanzstammvermögen der Stiftung ab dem Jahr 2002 kontinuierlich an, weil im Zuge der Neuorganisation der Rechnungsabchlüsse zur Werterhaltung des Stammvermögens der Stiftungen jährliche Inflationsanpassungen vorgenommen wurden. Diese werden auf Basis des amtlichen Verbraucherpreisindex zu Lasten des laufenden Ergebnisses durch Zuführungen an das neu gebildete Konto „Neubewertungsrücklage“ durchgeführt. Der überaus starke Anstieg des Finanzstammvermögens im Jahr 2005 ist auf den Verkauf der Liegenschaft Franz Keim-Gasse 5 zurückzuführen, deren Verkaufserlös in Höhe von € 475.000,00 dem Stammvermögen zugeführt und veranlagt wurde.

In den beiden Anleihenfonds wurden im geprüften Zeitraum Mittel des Stamm- und Umlaufvermögens in folgendem Ausmaß veranlagt:

Stamm- und Umlaufvermögen (€)			
Jahr		Hypo-Rent-Fonds	Raiffeisen-Österreich-Rent-Fonds
2000	Fondszukauf	102.759,39	99.819,04
<b>31.12.2000</b>	<b>Summe</b>	<b>102.759,39</b>	<b>99.819,04</b>
2001	Fondszukauf	173.586,30	0,00
<b>31.12.2001</b>	<b>Summe</b>	<b>276.345,69</b>	<b>99.819,04</b>
2002	Fondszukauf	0,00	0,00
<b>31.12.2002</b>	<b>Summe</b>	<b>276.345,69</b>	<b>99.819,04</b>
2003	Übertragung Fondsanteil Haus Perchtoldsdorf	69.994,48	0,00
<b>31.12.2003</b>	<b>Summe</b>	<b>346.340,17</b>	<b>99.819,04</b>
2004	Fondszukauf	589.995,85	89.054,55
<b>31.12.2004</b>	<b>Summe</b>	<b>936.336,02</b>	<b>188.873,59</b>
2005	Fondszukauf	475.162,83	0,00
<b>31.12.2005</b>	<b>Summe</b>	<b>1.411.498,85</b>	<b>188.873,59</b>

## 2. Unbewegliches Vermögen

Liegenschaft EZ 2329, KG Mödling, mit dem Mietwohngrundstück-Haus 2340 Mödling, Franz Keim-Gasse 5, Einheitswert € 46.873,98, verkauft im Juni 2005.

Liegenschaft EZ 1301, KG Mödling, mit dem Mietwohngrundstück-Haus 2340 Mödling, Neusiedler Straße 62, Einheitswert € 69.911,27.

Liegenschaft EZ 236, KG Mödling, mit dem Mietwohngrundstück-Haus 2340 Mödling, Hauptstraße 7, Einheitswert € 40.842,13.

Liegenschaft EZ 6829, KG Perchtoldsdorf, mit dem Mietwohngrundstück-Haus 2380 Perchtoldsdorf, Steinberg-Frank-Gasse 10, Einheitswert € 58.865,00

## 5.4 Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen der Stiftung ist aus den jeweiligen Jahresabschlüssen ersichtlich. Im Wesentlichen handelt es sich um Bestände auf Giro- und Festgeldkonten, Sparbüchern, Fondsanteilen sowie um Forderungen.

Im geprüften Zeitraum setzte sich das Umlaufvermögen aus folgenden Vermögenswerten zusammen:

Umlaufvermögen (€)			
Datum			Summe
31.12.2000	Girokonten	21.095,55	<b>387.546,86</b>
	Festgeld	72.672,83	
	Sparbuch	293.778,48	
31.12.2001	Girokonten	48.223,08	<b>420.791,92</b>
	Festgeld	153.709,95	
	Sparbuch	148.864,41	
	Fonds	69.994,48	
31.12.2002	Girokonten	49.491,40	<b>379.236,06</b>
	Sparbuch	259.838,61	
	Fonds	51.761,05	
	Forderungen/Verbindlichkeiten/ Fremde Gelder	18.145,00	
31.12.2003	Girokonten	53.384,56	<b>403.958,12</b>
	Sparbuch	350.870,01	
	Forderungen/Verbindlichkeiten/ Fremde Gelder	- 296,45	
31.12.2004	Girokonten	28.377,72	<b>436.264,12</b>
	Sparbuch	292.038,85	
	Fonds	114.905,29	
	Forderungen/Verbindlichkeiten/ Fremde Gelder	942,26	
05.12.2005	Girokonten	51.520,86	<b>381.462,55</b>
	Sparbuch	270.500,00	
	Fonds	70.963,57	
	Forderungen/Verbindlichkeiten	- 11.521,88	

Der LRH empfahl bei der Prüfung der Stiftung im Jahr 2000, die Veranlagung des Umlaufvermögens zu optimieren und einen Teil der jederzeit verfügbaren, auf Sparbuchkonten veranlagten Mittel in die jeweils ertragreichste Anlageform umzuschichten.

*Die NÖ Landesregierung teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass durch das Erfordernis der Mündelsicherheit die Möglichkeiten, Stiftungsvermögen ertragreich anzulegen, ganz wesentlich eingeschränkt werden.*

*Die Abteilung Stiftungsverwaltung ist jedoch bestrebt, trotz der derzeit relativ geringen Zinsendifferenz zwischen den einzelnen Veranlagungsformen die bestehenden Möglichkeiten zu nützen und die Veranlagung des Stiftungsvermögens laufend zu optimieren.*

*Der Empfehlung des LRH folgend, wurde bereits ein Teil des auf Sparbuchkonten veranlagten Umlaufvermögens in eine höher verzinsten Anlageform umgeschichtet, sodass die auf Sparbuchkonten verfügbaren Mittel die Höhe eines Jahresförderungsvolumens nicht mehr übersteigen.*

Bei der Nachkontrolle wurde festgestellt, dass im geprüften Zeitraum getrachtet wurde, Teile der dem Umlaufvermögen zurechenbaren Finanzmittel – gemeinsam mit den Mitteln des Finanzstammvermögens – durch den Ankauf von Miteigentumsanteilen an den beiden Anleihenfonds zu veranlagen.

Die Nettorendite (Verzinsung nach KEST) des Hypo–Rent–Anleihenfonds betrug im Zeitraum 2000/2001 3,767 % und sank auf Grund der allgemeinen Zinsentwicklung kontinuierlich bis zum Zeitraum 2004/2005 auf 3,08 % ab. Einen gegenteiligen Verlauf nahm im geprüften Zeitraum die Nettorendite des Raiffeisen–Österreich–Rent–Anleihenfonds. Sie betrug im Zeitraum 2000 bis 2002 3,787 % und erhöhte sich im Jahr 2003 auf 4,488 %. Leichte Rückgänge waren im Jahr 2004 auf 4,418 % und im Jahr 2005 auf 3,87 % zu verzeichnen. Die Höhe der Renditen lag trotz der im geprüften Zeitraum sinkenden Zinsentwicklung jedoch über jener der Veranlagung auf Sparbüchern oder auf Festgeldkonten, weil die Verzinsung der Sparbücher in den Jahren 2004 und 2005 nur zwischen 1,625 % und 2,25 % schwankte. Ab 23. Dezember 2005 wurden die Sparbücher mit 2,50 % verzinst.

Trotzdem sind – wie aus der obigen Aufstellung ersichtlich – noch relativ hohe Finanzmittel auf Sparbuchkonten angelegt. Diese sind zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit notwendig, um einerseits einlangende Unterstützungsansuchen jederzeit erfüllen zu können und andererseits notwendige Investitionen und Reparaturen an den Stiftungshäusern durchführen zu können.

Der Anstieg der auf Sparbuchkonten veranlagten Finanzmittel ab dem Jahr 2002 ist auf die ab diesem Geschäftsjahr vorgenommene Erstellung eines Gesamtjahresabschlusses zurückzuführen, weil dadurch die früher nur bei den Hausabschlüssen ausgewiesenen Guthaben nunmehr im Gesamtjahresabschluss der Stiftung ausgewiesen werden.



## 5.5 Jahreserfolgsrechnung

Die Erträge und Aufwendungen der Stiftung in den Jahren 2002 bis 2004 sind aus der folgenden Gegenüberstellung der Jahreserfolgsrechnungen zu ersehen:

Jahreserfolgsrechnung 2002 bis 2004 (€)			
	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004
1. Erlöse aus Hausgebarung			
a) Versicherungsvergütung	1.126,98	2.696,12	3.785,78
b) Hausverwaltungspauschale	6.947,14	6.947,14	7.118,17
c) Mieterlöse	94.529,37	104.503,73	101.525,17
d) Erlöse aus Betriebskosten, Wasser, etc.	53.111,99	56.651,92	57.869,98
2. Erlöse aus Finanzvermögen			
a) Bankzinsen	10.061,19	8.087,19	8.593,79
b) Wertpapierzinsen	35.950,20	30.283,90	17.076,60
c) Fonds-Erträge	21.280,31	20.576,28	35.633,37
3. Sonstige Erträge	1.601,95	1,99	201,97
<b>4. Erlöse gesamt</b>	<b>224.609,13</b>	<b>229.748,27</b>	<b>231.804,83</b>
5. Aufwendungen f. Instandhaltung	- 93.231,74	- 28.265,01	- 25.851,31
6. Vergütung Hausverwaltungspauschale Land NÖ	- 6.944,53	- 6.947,12	- 6.947,12
7. Betriebskosten	- 53.111,99	- 56.651,92	- 57.869,98
8. Bankspesen und -zinsen	- 787,78	- 1.067,66	- 1.310,90
9. Aufwendungen f. Fondsanteilkauf	0,00	0,00	- 3.205,26
10. Kapitalertragssteuer	- 16.834,91	- 14.456,80	- 14.180,41
11. Sonstiger Aufwand	- 7.947,32	- 12.755,77	- 3.405,21
<b>12. Aufwendungen gesamt</b>	<b>- 178.858,27</b>	<b>- 120.144,28</b>	<b>- 112.770,19</b>
<b>13. Gesamterfolg</b>	<b>45.750,86</b>	<b>109.603,99</b>	<b>119.034,64</b>
14. Stiftungsleistungen	- 74.420,00	- 66.095,00	- 72.990,00
15. Zuführung Neubewertungsrücklage	- 27.798,01	- 19.032,37	- 13.993,02
16. Entnahme – Zuführung/Stiftungsrücklage	56.467,15	- 24.476,62	- 32.051,62
<b>17. Jahresergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### 5.5.1 Erträge aus dem Stiftungsvermögen

Die Stiftung erzielt Erträge aus ihrem Stiftungsstammvermögen und dem Umlaufvermögen. Bei den Erträgen aus dem Stiftungsstammvermögen handelt es sich um die Zinsen aus den veranlagten Finanzmitteln und um die Erträge aus der Hausgebarung. Die Erträge aus dem Umlaufvermögen setzen sich hauptsächlich aus der Verzinsung der Sparguth- und Girokonten sowie aus den Erträgen der in den Fonds veranlagten Finanzmittel zusammen.

Im geprüften Zeitraum sind aus dem Stiftungsstammvermögen Erträge in folgenden Höhen angefallen:

Erträge aus Stiftungsstammvermögen (€)						
Jahr	Erträge aus Wertpapieren	Erträge aus Fondsveranlagungen	Erträge aus Bankguthaben	Erträge aus der Hausgebarung	Sonstige Erträge	Gesamterträge
2000	51.644,68	9.955,45	4.724,50	15.261,30	50,02	81.635,95
2001	44.395,21	11.248,76	10.585,28	15.261,30	100,30	81.590,85
2002	35.950,20	17.981,37	3.126,87	24.720,00	1.245,59	83.024,03
2003	30.283,90	20.576,28	7.560,47	32.000,00	0,00	90.420,65
2004	17.076,60	35.633,37	8.287,37	25.500,00	0,00	86.497,34
2005	3.960,01	45.332,04	10.075,14	26.500,00	0,00	85.867,19

Die Tabelle zeigt, dass sich bei einem insgesamt leichten Anstieg der Erträge im betrachteten Zeitraum eine Verminderung der Erträge aus Wertpapierzinsen und eine Erhöhung der Erträge aus den Fondsveranlagungen ergeben hat. Die Stiftungsverwaltung trachtete im geprüften Zeitraum, unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen der Mündelsicherheit einerseits und dem Erfordernis der Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit andererseits, die höchstmöglichen Zinserträge aus den veranlagten Finanzmitteln zu erzielen.

Durch die dargestellte Veranlagungsform des Stiftungsvermögens – einerseits in Wertpapieren und Fondsveranlagungen, andererseits in bebauten Liegenschaften – wird der Forderung des § 6 Stiftungssatzung nach einer sicheren und möglichst Gewinn bringenden Veranlagung entsprochen. Die mündelsicheren Wertpapiere und Anleihenfonds bringen – je nach Lage des Kapitalmarktes – relativ hohe Erträge, die zur Aufbringung der Mittel für Stiftungsleistungen verwendet werden. Die Veranlagung in Liegenschaften bringt im Vergleich zu den Anleihenfonds zwar niedrigere Erträge, sie trägt jedoch der Forderung nach Sicherheit der Vermögensveranlagung und langfristiger Sicherung des Bestandes der Stiftung Rechnung.

Die Reinerträge nach Abzug der Aufwendungen wurden in überwiegendem Ausmaß für Unterstützungsleistungen an anspruchsberechtigte Kinder verwendet. Die nicht ausgeschütteten Mittel wurden einer Rücklage für Stiftungsleistungen zugeführt.

Im geprüften Zeitraum wurden folgende Beträge an anspruchsberechtigte Kinder ausgeschüttet:

Stiftungsleistungen		
Jahr	Stiftungsleistungen / €	Anzahl der Kinder
2000	59.119,35	151
2001	56.248,77	136
2002	74.420,00	132
2003	66.095,00	120
2004	72.990,00	110
2005	76.820,00	116
<b>Gesamtsumme 2000 - 2005</b>	<b>405.693,12</b>	<b>765</b>

In den Jahren 2000 bis 2005 wurden insgesamt € 405.693,12 an Stiftungsleistungen ausgeschüttet, womit insgesamt 765 Kinder unterstützt werden konnten. Im Zeitraum 1994 bis 1999 kamen insgesamt € 325.319,94 zur Auszahlung, in diesem Zeitraum wurde an 1.044 Kinder eine Unterstützungsleistung gewährt. Es zeigt sich, dass bei einer rückläufigen Anzahl der unterstützten Personen von 1.044 im Zeitraum 1994 bis 1999 auf 765 im Zeitraum 2000 bis 2005 die Summe der ausbezahlten Unterstützungsleistungen von € 325.319,94 auf € 405.693,12 angestiegen ist.

Der Grund für diese Entwicklung ist darin zu sehen, dass ab 1. Jänner 2001 Richtlinien für die Vergabe der Stiftungsleistungen erlassen wurden, in denen die Höhe der Beihilfen im Regelfall mit € 363,36 pro Kind festgelegt ist. Daneben wurde erstmalig eine Erhöhung um € 72,67 für Beihilfenwerber aus Mödling und Umgebung sowie eine Erhöhung um € 72,67 bis € 218,02 bei Vorliegen von besonders berücksichtigungswürdigen Umständen festgelegt. Da der Anteil der Kinder aus Mödling insbesondere durch das SOS-Kinderdorf in Hinterbrühl besonders hoch ist, konnten daher aus den zur Verfügung stehenden Finanzmitteln weniger Kinder als früher gefördert werden. Die übrigen Förderungswerber wurden aus Mitteln der Stiftung „Waisenhausfonds“ unterstützt. Am 1. Jänner 2005 wurden die Richtlinien für die Vergabe von Stiftungsleistungen neu gefasst, wobei die Beihilfenhöhe auf € 510,00 angehoben wurde.

## **6 Stiftungsliegenschaften**

### **6.1 Liegenschaft 2340 Mödling, Franz Keim-Gasse 5**

#### **6.1.1 Allgemeines**

Bei der Stiftungsliegenschaft in Mödling, Franz Keim-Gasse 5, handelt es sich um ein Stiftungshaus mit 13 Wohneinheiten.

Der Einheitswert der Liegenschaft wurde vom Finanzamt Mödling per 1. Jänner 1996 mit € 46.873,98 festgestellt.

Die Liegenschaft befindet sich laut Grundbuch zumindest seit 1957 – dem Jahr der Wiederherstellung der Rechtspersönlichkeit der Stiftung und Übernahme der Verwaltung durch die NÖ Landesregierung – im Eigentum der Stiftung.

Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt 3.639 m<sup>2</sup>, ein Teil von 1.617 m<sup>2</sup> wird als bebaute Fläche ausgewiesen. Die vermietete Wohnfläche betrug bis Jänner 1998 944,54 m<sup>2</sup>, ab April 1998 956,26 m<sup>2</sup>. Der nicht ausgebaute Dachboden weist eine Fläche von 940 m<sup>2</sup> auf.

Die Liegenschaft steht unter Denkmalschutz, es handelt sich um den sogenannten „Freihof“, einen ehemaligen Zehenthof der Herren von Melk, der mit einem bis in die Romantik zurückzufolgenden Bauern und seinem derzeitigen Erscheinungsbild aus dem Frühbarock zu den bedeutendsten erhaltenen historischen Gebäuden von Mödling gehört.

Der allgemeine Bauzustand des Gebäudes wurde bereits im Jahre 1993 vom Bundesdenkmalamt als sehr schlecht angesehen, eine umfassende Sanierung zur weiteren Erhaltung des Gebäudes erschien dringend notwendig.

#### **6.1.2 Objektnutzung**

Hinsichtlich der Nutzung der Liegenschaft Franz Keim-Gasse 5 haben sich gegenüber den Feststellungen im Bericht des LRH 2/2001 keine Änderungen ergeben. Es befinden sich in diesem Haus 13 Wohneinheiten. Von diesen wurde eine Wohnung mit einer Nutzfläche von 58 m<sup>2</sup> dem Hausbesorger als Dienstwohnung unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Alle übrigen Wohnungen waren im geprüften Zeitraum vermietet. Auf Grund der beabsichtigten Veräußerung des Hauses wurden jedoch frei werdende Wohnungen nicht mehr neu vermietet, so dass eine Wohnung von August 2004 bis Juni 2005 leer stand.

Beim Großteil der Mieter handelt es sich bereits um langjährige, zum Teil jahrzehntelange Bewohner des Hauses. Die Höhe der Mietzinse ist daher sowohl aus diesem Grund als auch infolge der Ausstattungskategorien der Wohnungen zum Zeitpunkt des Abschlusses der Mietverträge äußerst niedrig.

Diese niedrigen Mietzinse wurden durch die gemäß § 45 Mietrechtsgesetz vorgesehene Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages angehoben.

Die neu vermieteten Wohnungen wiesen zum Zeitpunkt der Vermietung größtenteils Ausstattungskategorien A oder B auf, wodurch sich der monatliche Mietzins pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche stark erhöhte.

Der Dachboden des Hauses ist nicht ausgebaut und steht den Mietern als Hänge- und Trockenboden unentgeltlich zur Verfügung.

Im Jahre 1992 wurde der gesamte Dachboden des Haupttraktes mit einer Fläche von 660 m<sup>2</sup> vermietet. Da es dem Mieter bis Oktober 2000 nicht gelungen ist, eine Bewilligung der zuständigen Baubehörde zur Durchführung seiner geplanten Ausbaumaßnahmen zu erhalten, machte er von seinem Rückgaberecht Gebrauch und beendete das Mietverhältnis.

### 6.1.3 Gebarung

Im geprüften Zeitraum 2000 bis 2004 waren bei der Liegenschaft Franz Keim-Gasse 5 nachstehende Erträge und Aufwendungen zu verzeichnen:

Jahresergebnisse Franz Keim-Gasse 5 (€)			
Jahr	Erträge	Aufwendungen	Erfolg
2000	28.046,95	33.296,71	- 5.249,76
2001	22.473,96	21.762,29	711,67
2002	23.490,50	9.369,11	14.121,39
2003	21.938,25	5.665,21	16.273,04
2004	20.898,10	16.589,89	4.308,21
<b>Summe</b>			<b>30.164,55</b>

Die ausgewiesenen Erträge resultierten einerseits aus den vorgeschriebenen Hauptmietzinsen, andererseits aus Erträgen aus der Verzinsung der Bankguthaben, aus der vorgeschriebenen Hausverwaltungspauschale sowie aus allfälligen Erlösen aus Versicherungsvergütungen.

Im geprüften Zeitraum kamen insgesamt Hauptmietzinse sowie Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in folgenden Höhen zur Vorschreibung:

Mietzinse Franz Keim-Gasse 5 (€)			
Jahr	Hauptmietzins	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	Gesamt
2000	21.124,30	2.772,48	23.896,78
2001	16.024,78	2.772,48	18.797,26
2002	16.406,72	2.772,36	19.179,08
2003	16.506,52	2.772,36	19.278,88
2004	14.407,91	2.919,60	17.327,51
<b>Summe</b>			<b>98.479,51</b>

Der LRH stellte bei der Prüfung im Jahr 2000 eine nicht periodenreine Darstellung der Erlöse im Jahr 1995 fest, wodurch sich eine Verzerrung der Ertragslage ergab. Es wurde empfohlen, dem periodenreinen Ausweis der Erträge und Aufwendungen größeres Augenmerk zu widmen. Darüber hinaus wären fällige Mieten zeitgerecht vorzuschreiben.

*Die NÖ Landesregierung teilte mit, dass der Empfehlung des LRH in Zukunft Rechnung getragen werden wird.*

Der LRH empfahl weiters, die Erhöhungen von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen so zeitgerecht durchzuführen, dass diese bereits zum frühestmöglichen Zeitpunkt vorgeschrieben werden können.

*Dazu teilte die NÖ Landesregierung mit, dass die im Jahre 1998 um drei Monate verspätete Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auf einen Fehler bei der damaligen Bearbeitung zurückzuführen war.*

*Die Abteilung Stiftungsverwaltung legt jedoch seither besonderes Augenmerk auf die zeitgerechte Erhöhung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen, sodass sichergestellt ist, dass dieser Fehler in Zukunft nicht mehr auftreten wird.*

Die Nachkontrolle ergab sowohl einen periodenreinen und richtigen Ausweis der Erträge als auch rechtzeitige Erhöhungen der Mietzinse sowie der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in den Jahren 2000 bis 2005.

Im Jahr 2000 überstiegen die Aufwendungen die Erträge des Hauses, sodass in diesem Jahr ein Gebarungsabgang erwirtschaftet wurde. Die Gebarungserfolge der Jahre 2001 bis 2004 führten gemeinsam mit dem Abgang 2000 zu einem Gesamtgebarungserfolg 2000 bis 2004 in Höhe von € 30.164,55.

In den Jahren 2000 bis 2004 wurden für die Bedeckung der Stiftungsleistungen folgende Beträge zur Verfügung gestellt:

Zuführung für Stiftungsleistungen	
Jahr	€
2000	726,73
2001	726,73
2002	2.180,00
2003	2.300,00
2004	1.000,00
<b>Summe</b>	<b>6.933,46</b>

Der LRH hat in seinem Bericht 2/2001 der Stiftungsverwaltung empfohlen, Überlegungen hinsichtlich der zukünftigen Erhaltung und Nutzung der Liegenschaft Mödling, Franz Keim-Gasse 5, anzustellen. Insbesondere wären Maßnahmen zur Sanierung und zur weiteren Erhaltung des Gebäudes sowie deren Finanzierung einzuleiten.

*Die NÖ Landesregierung gab in ihrer Äußerung bekannt, dass das denkmalgeschützte Objekt auf Grund des jahrhundertealten Bestandes ständig sanierungsbedürftig ist, wobei die Substanz des Hauses jedoch in keiner Weise gefährdet ist. Es bestehen auch noch einige Altmieterverhältnisse, nach deren Auflösung Wohnungsanierungen mit eventueller Anhebung des Wohnungsstandards erforderlich sein werden.*

*Daher war die Abteilung Stiftungsverwaltung bestrebt, durch die Vermietung des Dachbodens einerseits den Ertrag des Stiftungshauses zu steigern, wobei im Zuge des Dachbodenausbaues vom Dachbodenmieter eine Dachsanierung und eine Erneuerung der Versorgungsleitungen vorzunehmen gewesen wäre und andererseits in einem ausgewogenen Verhältnis Sanierungsmaßnahmen in kleinen Schritten durchzuführen und eine Rücklage für die zu erwartenden Wohnungsanierungen anzusparen.*

*Mit Wirkung vom 31. Oktober 2000 hat jedoch der Dachbodenmieter den Mietvertrag gekündigt, da trotz einer positiven Beurteilung des Vorhabens durch das Bundesdenkmalamt das Ansuchen um Baubewilligung von der Baubehörde in beiden Instanzen im Wesentlichen mit der Begründung abgewiesen wurde, dass das eingereichte Bauvorhaben den besonderen Bauvorschriften zur Erhaltung des Altstadtcharakters und somit dem Bebauungsplan widersprechen würde.*

*Wie auch der LRH dazu feststellt, wird durch den Entfall der Einnahmen für die Vermietung des Dachbodens in der Höhe von rund 25 % der gesamten Einnahmen die Finanzierung von Instandsetzungsmaßnahmen weiter erschwert.*

*Abschließend sagte die NÖ Landesregierung in ihrer Stellungnahme zu, dass die Abteilung Stiftungsverwaltung daher den Empfehlungen folgen und insbesondere prüfen wird, ob Fördermittel in einem Ausmaß in Anspruch genommen werden können, die eine umfassende Sanierung des Objektes ermöglichen.*

Bei der Nachkontrolle wurde festgestellt, dass die Stiftungsverwaltung im August 2001 einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen beauftragt hat, den Verkehrswert der Liegenschaft Franz Keim-Gasse 5 zu ermitteln und darüber hinaus Überlegungen hinsichtlich der zukünftigen Erhaltung und Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft anzustellen.

Der Gutachter ermittelte zum Stichtag 8. Mai 2002 den Verkehrswert der Liegenschaft mit € 420.000,00. Hinsichtlich der zukünftigen Erhaltung und Nutzung der Liegenschaft stellte er Maßnahmen zur Sanierung und weiteren Erhaltung des Gebäudes sowie deren Finanzierung einer Veräußerung der Liegenschaft als Ganzes oder durch Begründung von Wohnungseigentum und Abverkauf der Wohnungen gegenüber.

In seinem Ergebnis stellte er fest, dass er auf Grund der nicht möglichen Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der Liegenschaft infolge der Unmöglichkeit der Erweiterung der Nutzfläche selbst bei einer gänzlichen Förderung der Umbaumaßnahmen eine Weiterführung der derzeitigen Vermietung als nicht wirtschaftlich erachtet.

Hinsichtlich der untersuchten Veräußerungsmöglichkeiten empfahl der Gutachter die Verwirklichung der Variante „Sofortiger Gesamtverkauf“, weil diese relativ rasch und unkompliziert durchführbar ist. Die Variante „Begründung von Wohnungseigentum“ stellt sich zwar ertragsmäßig auf die kalkulierten 10 Jahre um ca. € 40.000,00 für den Verkäufer günstiger dar, enthält jedoch zahlreiche Annahmen und Vermutungen und damit Unsicherheiten, durch die zeitliche Verzögerungen von 5 bis 10 Jahren nicht auszuschließen sind.

Im September 2004 erteilte die Abteilung Stiftungsverwaltung einen Alleinvermittlungsauftrag über den Verkauf der Liegenschaft an einen Immobilienmakler mit der ausdrücklichen Bedingung, einen höchstmöglichen Erlös zu erzielen.

Von den drei Kaufinteressenten stellte sich im November 2004 das Angebot einer Käufergruppe, die für das Stiftungsobjekt einen Kaufpreis von € 475.000,00 geboten hat, als Bestangebot heraus. Die Liegenschaft wurde daraufhin mit Kaufvertrag vom 3. Mai 2005, der am 8. Juni 2005 stiftungsaufsichtsbehördlich genehmigt wurde, verkauft. Der Kaufpreis ging am 16. Juni 2005 gemeinsam mit den auf dem Konto des Notars aufgelaufenen Zinsen in Höhe von € 131,46 bei der Stiftung ein.

## **6.2 Liegenschaft 2340 Mödling, Neusiedler Straße 62**

### **6.2.1 Allgemeines**

Die Stiftungsliegenschaft in Mödling, Neusiedler Straße 62, ist ein Haus mit vier Wohneinheiten und einem vermieteten Dachboden, der von zwei Wohnungsmietern des Hauses zu selbständigen Wohnobjekten auf eigene Kosten für eigene Wohnzwecke ausgebaut wurde.

Der Einheitswert der Liegenschaft wurde vom Finanzamt Mödling mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 1996 mit € 69.911,27 festgestellt.



Die Liegenschaft befindet sich laut Grundbuch zumindest seit 1957 – dem Jahr der Wiederherstellung der Rechtspersönlichkeit der Stiftung und Übernahme der Verwaltung durch die NÖ Landesregierung – im Eigentum der Stiftung.

Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt 4.142 m<sup>2</sup>, ein Teil von 296 m<sup>2</sup> wird als bebaute Fläche ausgewiesen. Ein Flächenanteil im Ausmaß von 3.846 m<sup>2</sup> wird im Grundbuch als begrünte Fläche ausgewiesen. Die vermietete Wohnfläche beträgt inklusive der beiden Dachbodenwohnungen 543,19 m<sup>2</sup>.

### 6.2.2 Objektnutzung

Hinsichtlich der Nutzung der Liegenschaft haben sich im geprüften Zeitraum gegenüber den Feststellungen im Bericht des LRH 2/2001 keine Veränderungen ergeben. Sämtliche vermietbaren Flächen des Hauses waren im geprüften Zeitraum ununterbrochen vermietet.

Die Stiftung gestattet weiterhin den Mietern die Mitbenützung und –betreuung des Gartens gegen jederzeitigen Widerruf. Für diese Benützung des Gartens wird kein eigenes Entgelt eingehoben, die Mieter verpflichteten sich jedoch zur Pflege und Betreuung der Gartenfläche.

Der LRH stellte bei der Prüfung im Jahr 2000 fest, dass die durch Beschluss des Bezirksgerichtes Mödling bis 31. Jänner 1998 befristete Mietzinserhöhung nicht termingerecht zurückgenommen wurde und empfahl, in Hinkunft durch geeignete Maßnahmen Vorsorge zu treffen, dass befristete Mietzinserhöhungen sofort nach Ablauf der Geltungsdauer zurückgenommen werden und den Mietern nur mehr der gemäß den gesetzlichen Bestimmungen oder auf Grund von Verträgen mögliche Mietzins vorgeschrieben wird.

*Die NÖ Landesregierung gab dazu bekannt, dass der Forderung des LRH in Hinkunft dadurch entsprochen werden wird, dass durch entsprechende Terminisierung der Akten über die laufenden Sanierungsprojekte befristete Mietzinserhöhungen sofort nach Ablauf der Geltungsdauer zurückgenommen werden können.*

Wie die Nachkontrolle ergeben hat, wurden noch im Verlauf der Prüfung im Jahr 2000 seitens der Stiftungsverwaltung sowohl eine rechtliche Klärung als auch eine Neuberechnung der Mietzinse vorgenommen. Die zu viel vereinnahmten Beträge in Höhe von € 6.934,24 und € 2.427,85 wurden den beiden Mietern im Dezember 2000 rückerstattet.

### 6.2.3 Gebarung

Im geprüften Zeitraum 2000 bis 2004 waren bei der Liegenschaft Neusiedler Straße 62 nachstehende Erträge und Aufwendungen zu verzeichnen:

Jahresergebnisse Neusiedler Straße 62 (€)			
Jahr	Erträge	Aufwendungen	Erfolg
2000	18.077,63	3.774,46	14.303,17
2001	18.811,03	4.230,14	14.580,89
2002	19.094,46	14.916,79	4.177,67
2003	16.845,10	4.715,07	12.130,03
2004	17.369,21	4.953,26	12.415,95
<b>Summe</b>			<b>57.607,71</b>

Die Erträge resultieren sowohl aus den vorgeschriebenen Hauptmietzinsen als auch aus der Verzinsung von Bankguthaben, aus der vorgeschriebenen Hausverwaltungspauschale sowie aus allfälligen Erlösen aus Versicherungsleistungen.

Im geprüften Zeitraum konnten aus dem Haus Neusiedler Straße 62 in allen Jahren Gebärungsüberschüsse erzielt werden. Im Jahr 2002 sank der Überschuss jedoch infolge erhöhter Aufwendungen auf € 4.177,67.

Die außerordentlich hohen Aufwendungen des Jahres 2002 sind auf die in diesem Jahr durchgeführte Reparatur der Grundstückseinzäunung sowie eines Dachflächenfensters mit gleichzeitiger Überprüfung der gesamten Dacheindeckung, die Renovierung der Gesimse sowie die vorgenommene Entrümpelung der Liegenschaft zurückzuführen.

Im geprüften Zeitraum kamen insgesamt Hauptmietzinse sowie Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in folgenden Höhen zur Vorschreibung:

Mietzinse Neusiedler Straße 62 (€)			
Jahr	Hauptmietzins	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	Gesamt
2000	14.830,83	71,71	14.902,54
2001	14.245,75	884,26	15.130,01
2002	14.245,80	908,00	15.153,80
2003	14.321,56	908,04	15.229,60
2004	14.732,61	908,04	15.640,65
<b>Summe</b>			<b>76.056,60</b>

Die Aufstellung lässt erkennen, dass im Zeitraum 2000 bis 2004 Mietzinse in nahezu gleich bleibender Höhe zur Vorschreibung kamen.

In den Jahren 2000 bis 2004 wurden für die Bedeckung der Stiftungsleistungen folgende Beträge zur Verfügung gestellt:

Zuführung für Stiftungsleistungen (€)	
Jahr	
2000	726,73
2001	726,73
2002	2.910,00
2003	3.100,00
2004	1.500,00
<b>Summe</b>	<b>8.963,46</b>

Im geprüften Zeitraum wurden aus der Hausgebarung insgesamt € 8.963,46 den Stiftungsleistungen zugeführt.

### 6.3 Liegenschaft 2340 Mödling, Hauptstraße 7

#### 6.3.1 Allgemeines

Bei der Stiftungliegenschaft in Mödling, Hauptstraße 7, handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit fünf Wohneinheiten, drei Geschäftslokalen, einem ausgebauten Dachboden mit zwei Wohnungen sowie einer Garage mit zwei Garagenplätzen.

Der Einheitswert der Liegenschaft wurde vom Finanzamt Mödling mit Bescheid vom 16. März 1983 zum 1. Jänner 1983 mit € 28.197,06 festgestellt. Infolge des zu Wohnzwecken ausgebauten Dachbodens erfolgte mit Bescheid vom 1. April 2003 eine Erhöhung des Einheitswertes mit Wirkung 1. Jänner 1999 auf € 40.842,13.

Die Liegenschaft befindet sich seit dem Jahr 1993 im Eigentum der Stiftung. Mit Kaufvertrag vom 30. April 1993 erwarb die Stiftung das Haus um den Kaufpreis von € 254.354,92.

Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt 571 m<sup>2</sup>, die bebaute Fläche wird im Grundbuch mit 358 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die vermietete Wohn- und Geschäftsfläche beträgt inklusive der beiden Dachbodenwohnungen 809,18 m<sup>2</sup>.

#### 6.3.2 Objektnutzung

Auch bei dieser Liegenschaft haben sich im geprüften Zeitraum keine Veränderungen in der Nutzung ergeben. Es waren alle Wohnungen und Geschäftslokale sowie die zwei Garagen vermietet.

Kurzfristige Leerstellungen infolge Neuvermietung waren bei zwei Geschäftslokalen (Jänner bis Mai 2000 und Juni bis August 2002) und bei zwei Wohnungen (Februar bis November 2002 und April bis August 2004) festzustellen. Daneben war eine Garage in

der Zeit von Jänner bis Mai 2001 nicht vermietet. Eine Wohnung steht als Dienstwohnung unentgeltlich dem Hausbesorger zur Verfügung.

Bei der Prüfung im Jahr 2000 wurden offene Zahlungsverpflichtungen der Mieter zweier Geschäftslokale festgestellt, wodurch Mietzinsrückstände in Höhe von rund € 16.800,00 aufgelaufen waren. Der LRH forderte die Stiftungsverwaltung auf, aushaftende Mietzinse zeitgerecht einzutreiben, um eine allfällige Uneinbringlichkeit der Mietzinsforderungen zu vermeiden.

*In ihrer Stellungnahme teilte die NÖ Landesregierung dazu mit, dass der aushaftende Mietzins eines Geschäftslokales am 22. Jänner 2001 nach einer neuerlichen Mahnung und einem Gespräch mit der Mieterin von dieser eingezahlt wurde. Von der Abteilung Stiftungsverwaltung wird bei Mietzinsrückständen überlegt werden, einen standardisierten Ablauf zu erarbeiten, mit dem Ziel, säumige Mieter zu bewegen, ihren Zahlungsverpflichtungen rascher nachzukommen.*

Die Nachkontrolle ergab, dass nach der Bezahlung der Mietzinsrückstände für dieses Geschäftslokal in Höhe von € 7.055,09 von Februar bis November 2001 abermals keine Mietzahlungen vorgenommen wurden. Ebenso wurden von März bis Mai 2002 die vorgeschriebenen Mieten nicht bezahlt, sodass sich bis August 2002 ein Mietzinsrückstand in Höhe von € 8.586,77 ergab. Infolge Uneinbringlichkeit musste dieser Betrag im Jahr 2003 abgeschrieben werden.

Ein Mieter, der ein Geschäftslokal von Juli 1998 bis Dezember 1999 gemietet hatte, kam ebenfalls seinen Verpflichtungen nicht nach. Die offenen Mietzinsforderungen betrugen am 1. Jänner 2001 € 12.296,06. Nach Einleitung eines Gerichtsverfahrens und einer zwangsweisen Räumung des Geschäftslokales mussten die aushaftenden Mietrückstände zuzüglich der angefallenen Kosten infolge Uneinbringlichkeit im März 2001 abgeschrieben werden.

Weiters wurde festgestellt, dass auch ein Mieter einer Wohnung seinen Zahlungsverpflichtungen im geprüften Zeitraum nicht immer zeitgerecht nachkam, sodass sich von Mai 2001 bis März 2004 ein Zahlungsrückstand in Höhe von € 5.668,23 ergab. Durch einige kleine Ratenzahlungen im Jahr 2004 verringerte sich dieser Rückstand bis 1. Jänner 2005 auf € 4.740,23. Da dieser Betrag zum Prüfungszeitpunkt noch ausständig war und das Mahnverfahren erfolglos geblieben ist, wurde der Rechtsanwalt der Stiftung im Jänner 2006 beauftragt, Klage auf Zahlung und Räumung einzubringen.

Ein weiterer Wohnungsmieter geriet im geprüften Zeitraum mehrmals mit seinen Zahlungen in Rückstand, die offenen Beträge wurden jedoch nachträglich immer wieder ausgeglichen. Im Jahr 2005 wuchs der offene Saldo im Oktober auf € 3.141,63 an, der zum Prüfungszeitpunkt noch unbeglichen war. Ein Exekutionsverfahren wurde eingeleitet, in dem unter anderem versucht wurde, eine Gewerbeberechtigung des Mieters zu pfänden. Da dieser Versuch jedoch – genauso wie eine Fahrnisexekution – bis Jänner 2006 erfolglos geblieben ist, ist mit der Uneinbringlichkeit der Forderung zu rechnen.

Infolge der Niederlegung der Vertretung der Stiftungen durch die Finanzprokuratur im November 2000 wurde die Einschaltung eines Rechtsanwaltes erforderlich, um allfällige Schäden für die Stiftungen, die durch die Nichtvertretung entstehen könnten, zu vermeiden. Die Stiftungsverwaltung beauftragte daher im Jänner 2001 einen Rechtsanwalt mit der zukünftigen Vertretung der Stiftungen insbesondere in Mietrechtsangelegenheiten.

Auf Grund der Empfehlung des LRH wurde zur rascheren Eintreibung von Mietzinsrückständen im Oktober 2001 ein standardisierter Ablauf des Mahnverfahrens festgelegt. Dieser sieht vor, dass ein Mieter, der mit der Bezahlung des Mietzinses in Verzug gerät, gleichzeitig mit der buchhalterischen Vorschreibung des Mietzinses für den Folgemonat die „1. schriftliche Mahnung“ seitens des Fachbereiches Hausverwaltung der Stiftungsverwaltung erhält. Wird dieser nicht entsprochen, verfasst der Leiter des Fachbereiches Recht der Stiftungsverwaltung eine „2. Mahnung“, in der dem Schuldner nur mehr eine Zahlungsfrist von acht Tagen eingeräumt wird. Sollte der geschuldete Betrag weiterhin nicht bezahlt werden, wird der Rechtsvertreter der Abteilung Stiftungsverwaltung mit der Angelegenheit betraut, der den Schuldner letztmalig mittels Mahnschreiben zur Zahlung auffordert. Im Falle der weiteren Erfolglosigkeit der Mahnungen hat der Rechtsvertreter mit der Abteilung Stiftungsverwaltung die weitere Vorgangsweise, insbesondere hinsichtlich einer allfälligen Einbringung einer Klage, abzuklären.

Darüber hinaus wurde festgelegt, dass bei Neuvermietungen zur Sicherstellung der Verpflichtungen der Mieter eine Kautions – in der Regel in der Höhe von drei Monatsmieten – zu erlegen ist. Der Betrag wird von der Stiftungsverwaltung auf einem Sparkonto veranlagt und bei Beendigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Übergabe des Mietobjektes inklusive der aufgelaufenen Zinsen rückerstattet.

Bei der Prüfung im Jahr 2000 wurde weiters festgestellt, dass trotz EDV–unterstützter Mietenverrechnung zumindest in zwei Fällen Indexanpassungen bzw. Mietzinserhöhungen zu spät oder überhaupt nicht vorgenommen wurden. Der LRH empfahl, eine nachträgliche Kontrolle der Höhe aller vorgeschriebenen Mieten auf deren Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen bzw. vertraglichen Vereinbarungen vorzunehmen und der Höhe der vorgeschriebenen Mieten bzw. deren Veränderungen in Hinkunft erhöhtes Augenmerk zu widmen, um Mindereinnahmen der Stiftung zu vermeiden.

*Die NÖ Landesregierung teilte mit, dass eine Überprüfung der Höhe aller vorgeschriebenen Mieten aller Stiftungen auf deren Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen bzw. vertraglichen Vereinbarungen vorgenommen wurde und sich keine weiteren Unzulänglichkeiten bzw. Differenzen ergeben haben.*

*Der Empfehlung des LRH, der Höhe der vorgeschriebenen Mieten bzw. deren Veränderungen in Hinkunft erhöhtes Augenmerk zu widmen, wird entsprochen werden.*

Die Nachkontrolle ergab im geprüften Zeitraum keine weiteren Beanstandungen auf Grund zu spät oder überhaupt nicht vorgenommener Indexanpassungen bzw. Mietzins-erhöhungen.

### 6.3.3 Gebarung

Im geprüften Zeitraum 2000 bis 2004 waren bei der Liegenschaft Hauptstraße 7 nachstehende Erträge und Aufwendungen zu verzeichnen:

Jahresergebnisse Hauptstraße 7 (€)			
Jahr	Erträge	Aufwendungen	Erfolg
2000	41.239,31	31.773,07	9.466,24
2001	44.294,04	20.147,27	24.146,77
2002	41.575,25	83.163,38	- 41.588,13
2003	49.841,63	33.742,02	16.099,61
2004	49.935,75	13.775,85	36.159,90
<b>Summe</b>			<b>44.284,39</b>

Bei den Erträgen, die sowohl die Mieterträge als auch die Erträge aus Bankzinsen und aus eingehobenen Hausverwaltungspauschalen sowie aus Versicherungsvergütungen umfassen, sind kontinuierliche Steigerungen festzustellen. Der Anstieg der Erträge im Jahr 2003 ist hauptsächlich auf die im Jänner 2003 erfolgte Neuvermietung einer Wohnung, die von Februar bis Dezember 2002 nicht vermietet war, zurückzuführen. In dieser Zeit wurde die Wohnung renoviert, woraus die im Jahr 2002 außerordentlich hohen Aufwendungen resultieren.

In den geprüften Jahren kamen in dieser Liegenschaft Mietzinse in folgenden Höhen zur Vorschreibung:

Mietzinse Hauptstraße 7 (€)				
Jahr	Mietzinse Wohnungen	Mietzinse Geschäftslokale	Mietzinse Garagen	Gesamt
2000	20.322,48	16.021,60	529,78	36.873,86
2001	20.575,36	18.263,74	406,97	39.246,07
2002	19.011,93	16.940,80	697,68	36.650,41
2003	26.982,96	18.768,57	697,68	46.449,21
2004	25.213,64	18.781,47	706,83	44.701,94
<b>Summe</b>				<b>203.921,49</b>

Diese Tabelle enthält die Erträge, wie sie in den Jahresabschlüssen ausgewiesen sind. Dazu ist festzustellen, dass in den ausgewiesenen Mietzinsen für die Garagen nur die Miete für eine Garage enthalten ist. Die Miete für die zweite Garage ist in den Miet-

zinslösen der Geschäftslokale enthalten, die daher um diesen Betrag zu hoch ausgewiesen wurden.

### **Ergebnis 1**

**Zur Erhöhung der Aussagefähigkeit der Jahresabschlüsse und zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit der ausgewiesenen Werte im Zeitablauf ist der richtigen Zuordnung der Erlöse und Aufwendungen in den Jahresabschlüssen verstärktes Augenmerk zu schenken.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Die Abteilung Stiftungsverwaltung hat den aufgetretenen Fehler noch im Zuge der Prüfung durch den Landesrechnungshof berichtigt.*

*Der Empfehlung des Landesrechnungshofes, der richtigen Zuordnung der Erlöse und Aufwendungen in den Jahresabschlüssen ein verstärktes Augenmerk zu schenken, wird in Hinkunft entsprochen werden.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im geprüften Zeitraum konnten im Haus Hauptstraße 7 in allen Jahren – mit Ausnahme des Jahres 2002 – Gebärungsüberschüsse erzielt werden, und zwar zwischen rund € 9.000,00 und € 36.000,00. Aus diesen Überschüssen wurden Mittel für die Bedeckung der Stiftungsleistungen bereitgestellt.

In den geprüften Jahren war folgende Entwicklung zu verzeichnen:

Zuführung für Stiftungsleistungen (€)	
Jahr	
2000	726,73
2001	726,73
2002	2.910,00
2003	3.100,00
2004	1.000,00
<b>Summe</b>	<b>8.463,46</b>

Die Tabelle zeigt, dass im geprüften Zeitraum aus der Hausgebarung insgesamt € 8.463,46 für Stiftungsleistungen zur Verfügung gestellt wurden.

## **6.4 Liegenschaft 2380 Perchtoldsdorf, Steinberg–Frank–Gasse 10**

### **6.4.1 Allgemeines**

Die Stiftungsliegenschaft in Perchtoldsdorf, Steinberg–Frank–Gasse 10, ist ein im Jahr 1984 errichtetes Wohnhaus mit Kellergeschoß, Erdgeschoß, ausgebautem Dachgeschoß und angebaute Garage für einen PKW.

Der Einheitswert der Liegenschaft wurde vom Finanzamt Mödling mit Bescheid vom 2. Jänner 1996 mit € 58.865,00 festgestellt.

Die Liegenschaft befindet sich seit dem Jahr 1988 im Eigentum der Stiftung. Mit Kaufvertrag vom 7. April 1988 erwarb die Stiftung die Liegenschaft um den Kaufpreis von € 406.967,87.

### **6.4.2 Objektnutzung**

Die Liegenschaft war vom 1. September 1989 bis 31. August 2000 ununterbrochen vermietet. Nach Auslaufen des Mietverhältnisses im August 2000 und nach Übergabe des Hauses an die Stiftungsverwaltung erst im Oktober 2000 infolge des unbekanntes Aufenthaltsortes der Mieterin, wurden zahlreiche Renovierungsmaßnahmen gesetzt, um eine Neuvermietung durchführen zu können. Aus dem beendeten Mietverhältnis war im Jahr 2001 eine offene Mietzinsforderung in Höhe von € 2.486,14 festzustellen, die infolge Uneinbringlichkeit gemeinsam mit den aufgelaufenen Kosten der Rechtsvertretung in Höhe von € 632,95 im Jahr 2005 abgeschrieben wurde.

Am 30. Mai 2001 wurde ein neuer Mietvertrag mit Wirkung vom 1. Juni 2001 abgeschlossen, mit dem das Haus auf die Dauer von fünf Jahren vermietet wurde.

Der LRH hat bei der Prüfung im Jahr 2000 festgestellt, dass die Mietverträge erst nach Beginn des Mietverhältnisses unterfertigt wurden und hat daher empfohlen, dass zur Wahrung der Rechts- und Vertragssicherheit Verträge so rechtzeitig unterschriftsreif zu verfassen sind, dass die Unterzeichnung noch vor Beginn der Geltungsdauer der Verträge durchgeführt werden kann.

*Die NÖ Landesregierung hat in ihrer Äußerung zugesagt, dass die Abteilung Stiftungsverwaltung in Hinkunft verstärkt darauf achten wird, dass derartige Verzögerungen vermieden werden.*

Die durchgeführte Nachkontrolle hat den rechtzeitigen Abschluss des Mietvertrages vor Beginn des Mietverhältnisses ergeben.

Die Höhe des vereinbarten Gesamtmietzins betrug € 1.962,17 zuzüglich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie der Umsatzsteuer. Dieser Betrag wurde gemäß dem von der Statistik Austria verlautbarten Index der Verbraucherpreise wertgesichert, wobei Schwankungen bis einschließlich 5 % nach oben oder unten unberücksichtigt bleiben.

Die eingesehenen Mietenkonten der Jahre 2001 bis 2005 lassen erkennen, dass die vorgeschriebenen Mietzinszahlungen immer pünktlich bei der Stiftung eingegangen sind.



### 6.4.3 Gebarung

Im geprüften Zeitraum 2000 bis 2004 waren nachstehende Jahresergebnisse zu verzeichnen:

Jahresergebnisse Steinberg–Frank–Gasse 10 (€)			
Jahr	Erträge	Aufwendungen	Erfolg
2000	20.127,23	3.682,97	16.444,26
2001	19.126,70	24.368,51	- 5.241,81
2002	29.032,90	2.564,84	26.468,06
2003	26.050,72	4.429,47	21.621,25
2004	24.734,45	895,92	23.838,53
<b>Summe</b>			<b>83.130,29</b>

Die Erträge enthalten sowohl die Mieterträge, die Erträge aus der Verzinsung der Bankguthaben und die vorgeschriebenen Hausverwaltungspauschalen. Der Rückgang der Erträge in den Jahren 2003 und 2004 gegenüber dem Vorjahr ist in der geänderten Form der Erstellung der Rechnungsabschlüsse begründet, weil ab diesem Zeitpunkt Erträge aus Veranlagungen von Finanzmitteln größtenteils im Verrechnungskreis Stiftungsleistungen ausgewiesen werden.

In diesem Haus wurden insbesondere in den Jahren 2002 bis 2004 sehr hohe Gebarungsüberschüsse erzielt, weil die Aufwendungen für Instandhaltungen in diesen Jahren sehr gering waren. In den Jahren 2000 und 2001 verringerten sich die Mieterlöse durch die nicht ständige Vermietung des Hauses, wobei gleichzeitig ein erhöhter Aufwand für Verbesserungsmaßnahmen angefallen ist. Im geprüften Zeitraum konnte trotzdem insgesamt ein Gebarungsüberschuss in Höhe von € 83.130,29 ausgewiesen werden.

In den Jahren 2000 bis 2004 kamen im Haus Steinberg–Frank–Gasse 10 Hauptmietzinse in folgenden Höhen zur Vorschreibung:

Mietzinse Steinberg–Frank–Gasse 10 (€)	
Jahr	
2000	15.232,23
2001	13.735,17
2002	23.546,04
2003	23.546,04
2004	23.855,07
<b>Summe</b>	<b>99.914,55</b>

Die Aufstellung der Hauptmietzinse zeigt eine deutliche Erhöhung auf Grund der ganzjährigen Vermietung des Hauses ab dem Jahr 2002, der Anstieg im Jahr 2004 ist auf die Mietzinserhöhung auf Grund der vereinbarten Wertsicherung zurückzuführen.

Im Zeitraum 2000 bis 2004 waren Zuführungen für Stiftungsleistungen in folgendem Ausmaß zu verzeichnen:

Zuführung für Stiftungsleistungen (€)	
Jahr	
2000	13.081,11
2001	13.081,11
2002	16.720,00
2003	23.500,00
2004	22.000,00
<b>Summe</b>	<b>88.382,22</b>

Aus der Hausgebarung wurden insgesamt € 88.382,22 für Stiftungsleistungen zur Verfügung gestellt. Neben diesen Mittelzuführungen war die Bildung einer Rücklage möglich, die im Jahresabschluss 2004 in Höhe von € 129.071,57 ausgewiesen wurde.

Wie bereits im Bericht über die durchgeführte Überprüfung der Stiftung im Jahr 2000 festgestellt wurde, stellt die Liegenschaft nach wie vor sowohl in Bezug auf die Sicherheit der Kapitalveranlagung als auch hinsichtlich deren Ertragskraft eine für die Stiftung vorteilhafte Kapitalanlage dar.

St. Pölten, im Juni 2006

Der Landesrechnungshofdirektor

Dr. Walter Schoiber