Kärntner Ring 5-7, 1015 Wien
Hafnerplatz 12, 3500 Krems
Tel: +43 1 531 74
Fax: +43 1 531 74-950
Tel: +43 2732 847 50
Fax: +43 2732 847 50-540
www.mazars.at

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses

Zum 31.12.2023

BLM Betriebs-Liegenschafts-Management GmbH

1020 Wien

Mazars Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft
Handelsgericht Wien · FN 71563s · ATU 37400905 · WT-Code: 800 130 · APAB Code 0700381 · Wir sind Mitglied der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer (KSW) und Teil der internationalen, integrierten und unabhängigen Partnerschaft von Mazars. Eine Liste der Geschäftsführer und Partner unseres Unternehmens finden Sie auf unserer Website.

Inhaltsverzeichnis

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung 1

Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses 2

Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses 8

Bestätigungsvermerk 9

Beilagen:

Jahresabschluss

Anhang

Zusätzliche Angaben und Erläuterungen des Abschlussprüfers

Beilage 1.1 Kennzahlen
Beilage 1.2 Kennzahlen gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz (URG)
Beilage 1.3 Vermögenslage
Beilage 1.4 Ertragslage

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB) 2018

An die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats der
BLM Betriebs-Liegenschafts-Management GmbH
Wien

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 der

BLM Betriebs-Liegenschafts-Management GmbH,
Wien,

(im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" genannt)

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

1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

Mit Beschlussfassung der Gesellschafterin vom 21.03.2023 der BLM Betriebs-Liegenschafts-Management GmbH, Wien, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 gewählt bzw. bestellt. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag**, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 unter Einbeziehung der Buchführung gemäß den §§ 269 ff UGB zu prüfen.

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

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine **freiwillige Abschlussprüfung**.

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

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden **gesetzlichen Vorschriften** und die **berufsüblichen 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 **Zeitraum** von Jänner bis Februar 2024 überwiegend in den Räumlichkeiten unserer Kanzlei in Wien durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichts materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Dr. Peter Wundsam, Wirtschaftsprüfer, **verantwortlich**.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer (KSW) herausgegebenen "Allgemeinen **Auftragsbedingungen** für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB)" 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 enthalten. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben der Geschäftsführung im Anhang des Jahresabschlusses.

3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Jahresabschluss

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

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

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

3.2. 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.

3.3. 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 der internen Kontrolle 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

BLM Betriebs-Liegenschafts-Management GmbH,
Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, 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 2023 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 bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Unsere Verantwortlichkeit und Haftung ist analog zu § 275 Abs 2 UGB (Haftungsregelungen bei der Abschlussprüfung einer kleinen oder mittelgroßen Gesellschaft) gegenüber der Gesellschaft und auch gegenüber Dritten mit insgesamt 2 Millionen Euro begrenzt.

Verantwortlichkeiten des gesetzlichen Vertreters 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.

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.

Wien, 20.02.2024

Mazars Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Wundsam

Unterschrift 1, 2/22/24
Unterschrieben mit XiTrust MEQA
.....
Dr. Peter Wundsam
Wirtschaftsprüfer

M. Dessulemoustier

Unterschrift 2, 2/22/24
Unterschrieben mit XiTrust MEQA
.....
Mag. Michael Dessulemoustier-Bovekercke
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. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Beilagen

BLM Betriebs-Liegenschafts-Management GmbH

31. Dezember 2023

B I L A N Z ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVA

	EUR	EUR	Stand 31.12.2023 EUR	Stand 31.12.2022 TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1.Konzessionen, Rechte	19.653,55			5
		19.653,55		5
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten,				
einschließlich der Bauten auf fremden Grund	39.144.559,21			41.423
davon Grundwert EUR 12.447.333,59 (2022 12.940)				
2. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	172.518,58			60
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.019.180,76			1.061
		43.336.258,55		42.544
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbunden Unternehmen	6.240.158,94			22.390
		6.240.158,94	49.596.071,04	64.939
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	329.915,07			29
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,0 (2022 TEUR 0)				
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	227489,81			1.413
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2022 TEUR 0,00)				
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	858.547,99			548
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2022 TEUR 0,00)				
		1.415.952,87		1.990
II. Guthaben bei Kreditinstituten		14.718.903,81		14.364
			16.134.856,68	16.354
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			19.675,20	16
D. AKTIVE LATENTE STEUERN			561.619,88	254
			66.312.222,80	**81.563**

PASSIVA

	EUR	EUR	Stand 31.12.2023 EUR	Stand 31.12.2022 TEUR
A. EIGENKAPITAL				
I. Eingefordertes und eingezahltes Stammkapital		40.000,00		40
Übernommenes Stammkapital EUR 40.000,00 (2022 TEUR 40)				
II. Kapitalrücklagen				
1. nicht gebundene	60.000,00			60
2. gebundene	17.851.869,17			17.852
		17.911.869,17		17.912
III. Gewinnrücklagen (andere (freie) Rücklagen)		3.800.000,00		3.800
IV. Bilanzgewinn		42.723.053,36		58.369
davon Gewinnvortrag: EUR 2.660.374,83 (2022 TEUR 498)			64.474.922,53	80.121
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Abfertigung		47.851,00		46
2. Steuerrückstellungen		0,00		274
3. Sonstige Rückstellungen		694.445,01		446
			742.296,01	766
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		173.205,03		88
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 38.426,12 (2022 TEU 34)				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 134.778,91 (2022 TEUR 54)				
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		146.709,17		76
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 146.709,17 (2022 TEUR 76)				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2022 TEUR 0)				
3. Sonstige Verbindlichkeiten		762.590,06		467
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 757.089,56 (2022 TEUR 467)				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 5.500,50 (2022 TEUR 0)				
davon aus Steuern EUR 2.653,71 (2022 TEUR 2)				
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.653,71 (2022 TEUR 2)				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2022 TEUR 0)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.676,61 (2022 TEUR 2)				
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.676,61 (2022 TEUR 2)				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2022 TEUR 0)				
Summe Verbindlichkeiten			1.082.504,26	631
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 942.224,85 (2022 TEUR 577)				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 140.279,41 (2022 TEUR 54)				
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			12.500,00	45
			66.312.222,80	**81.563**

BLM Betriebs-Liegenschafts-Management GmbH

31. Dezember 2023

G E W I N N - U N D V E R L U S T R E C H N U N G
VOM 1. JÄNNER 2023 BIS 31. DEZEMBER 2023

		2023	2022
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		7.166.596,89	6.550
2. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	1.332.454,37		178
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	79.049,98		13
c) Übrige	155.259,62		83
		1.566.763,97	274
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		-3.519.154,94	-3.548
4. Personalaufwand			
a) Gehälter	-52.792,28		-56
b) Soziale Aufwendungen	-18.836,59		-19
davon Aufwendungen für Altersversorgung EUR 0,00 (2022 TEUR 0)			
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen EUR 2.165,18 (2022 TEUR 3)			
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge EUR 16.671,41 (2022 TEUR 16)			
		-71.628,87	-75
5. Abschreibungen auf Sachanlagen		-2.765.262,53	-1.734
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	-73.813,05		-60
b) Übrige	-1.861.625,01		-1.555
		-1.935.438,06	-1.615
7. Zwischensumme aus Z 1 bis Z6 (Betriebserfolg)		**441.876,46**	**-148**
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		339.619,47	11
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 22.060,53 (2022 TEUR 9)			
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-680.000,00	0
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-65,09	0
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (2022 TEUR 0)			
11. Zwischensumme aus Z 7 bis Z 10(Finanzerfolg)		**-340.445,62**	**11**
12. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 7 und Z 11)		**101.430,84**	**-137**
13. Steuern vom Einkommen		-207.534,11	8
davon latente Steuern EUR 307.429,05 (2022 TEUR 13)			
davon Weiterbelastungen an Gruppenmitglieder EUR 142.766,84 (2022 TEUR 378)			
14. Ergebnis nach Steuern		**-106.103,27**	**-129**
15. Reinvermögensvermehrung durch Verschmelzung		40.168.781,80	0
16. Auflösung nicht gebundene Kapitalrücklage		0,00	58.000
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.660.374,83	498
18. Bilanzgewinn		**42.723.053,36**	**58.369**

ANHANG
der
BLM Betriebs-Liegenschafts-Management GmbH

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde unter Anwendung der Rechnungslegungsbestimmungen des Unternehmensgesetzbuches in der zum Bilanzstichtag geltenden Fassung erstellt.
Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu vermitteln (§ 222 Abs. 2 UGB), aufgestellt.

Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 189 bis 211 UGB unter Berücksichtigung der Sondervorschriften für Kapitalgesellschaften der §§ 221 bis 235 UGB vorgenommen.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der Willkürfreiheit 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 werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im laufenden Geschäftsjahr oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.
Soweit die Bestimmung eines Wertes nur auf Basis von Schätzungen möglich ist, beruhen diese auf einer umsichtigen Beurteilung.

Im Berichtsjahr gab es keine wesentlichen Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode.

A. Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Darstellung und die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB ist gesondert in der Beilage 1 zu diesem Anhang dargestellt.

1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen

Das Anlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Nebenkosten, abzüglich der bisher aufgelaufenen und im Geschäftsjahr 2023 planmäßig gemäß § 204 (1) UGB fortgeführten Abschreibungen bewertet. Nachträglich angefallene Anschaffungs- oder Herstellungskosten wurden auf die jeweilige Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Zur Ermittlung der Abschreibungssätze wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt.

Der Rahmen der Nutzungsdauer beträgt für die einzelnen Anlagegruppen:

a) Immaterielle Vermögensgegenstände	3 bis 5 Jahre
b) Gebäude und Bauten	40 bis 66,67 Jahre
c) Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 8 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne des § 13 EStG 1988 werden im Zugangsjahr jeweils zur Gänze abgeschrieben.

Bei Zugängen in der zweiten Jahreshälfte wurden entsprechend den steuerlichen Bestimmungen nur die halbe Jahresabschreibung geltend gemacht.

Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

1.2. Finanzanlagen

1.2.1. Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden zum beizulegenden Wert gemäß § 202 UGB bzw. zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Nebenkosten bzw. abzüglich außerplanmäßig vorgenommener Abschreibung angesetzt.

2. Umlaufvermögen

2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten bzw. dem Nennwert angesetzt. Allen erkennbaren Risiken, insbesondere Forderungsauswälle, wurde durch entsprechende Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Fremdwährungsforderungen wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem niedrigeren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten wurden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit danach sind.

4. Latente Steuern

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden.

5. Rückstellungen

5.1. Rückstellungen für Abfertigungen

Die Berechnung der Rückstellungen für Abfertigungen erfolgt nach vereinfachend nach finanzmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren und unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,74 % (2022: 1,42 %) (Ableitung vom durchschnittlichen Zinssatz der letzten 7 Jahre einer 15 jährigen Sekundärmarktrendite entsprechend der Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank, einer Gehaltssteigerung von 4,00 % (2022: 4,00 %)), sowie eines Pensionsantrittsalters von 63,5 Jahren.

5.3. Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen.
Rückstellungen aus Vorjahren wurden, soweit sie nicht verwendet wurden und der Grund für ihre Bildung weggefallen ist, über sonstige betriebliche Erträge aufgelöst.

6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht ermittelt. Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

II. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

A. Bilanz

1. Finanzanlagevermögen

1.1. Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital per 31.12.23	Jahresüberschuss 2023 Jahresfehlbetrag 2023
BLM-IG Bauträger GmbH	Wien	100 %	TEUR 2.238	TEUR 247
BLM New York 43 West 61st Street LLC	New York	100 %	TEUR – 2.645	TEUR - 396

2. Latente Steuern

Zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen folgende Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen:

	Aktiv 31.12.2023	Passiv 31.12.2023	Aktiv 31.12.2022	Passiv 31.12.2022	Bewegung 2023
Anlagevermögen	2.377.740,43		1.035.140,51		1.342.599,92
Rückstellungen für Abfertigungen	64.085,12		70.037,99		-5,952,87
Summe aktive/passive Unterschiedsbeträge	2.441.825,55		1.105.178,50		1.336.647,05
Aktive (+) / passive (-) latente Steuerabgrenzung	561.619,88		254.190,83		307.429,05

3. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
Gutachten	0,00	40
Urlaub	4.323.00	13
Wirtschaftsprüfung	16.000,00	9
Steuerberatung	18.000,00	7
Rechts- und Beratungskosten	77.500,00	5
Sonstige	578.622,01	372
Insgesamt	694.445,01	446

4. Verbindlichkeiten

Da keinerlei Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit größer 5 Jahre existieren, entfällt die Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 237 Abs. 1 Z 5 UGB.

B. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 231 Abs. 2 UGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

III. Sonstige Angaben

1. Personalstand

Die stichtagsbezogene Zahl der Arbeitnehmer betrug 1 (2022: 1).

2. Gruppenbesteuerung

Die Gesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2005 Gruppenträger einer steuerlichen Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Zur Vermeidung von ungerechtfertigten Vor- oder Nachteilen aufgrund der Anwendung der steuerlichen Bestimmungen des § 9 KStG wurde mit allen Gruppenmitgliedern eine Gruppen- und Steuerausgleichsvereinbarung abgeschlossen. Diese Vereinbarung sieht als Grundsatz die Belastungsmethode (Stand-Alone-Methode) vor, wobei keine negativen Steuerumlagen verrechnet werden. Vielmehr werden an den Gruppenträger überrechnete Verluste bei diesem nur intern vorgemerkt und mit späteren positiven Steuerumlagen gegengerechnet. Für den Fall, dass ein Gruppenmitglied aus der Unternehmensgruppe ausscheidet, bevor allfällige überrechnete Verluste ausgeglichen wurden, ist ein Schlussausgleich mit Ausgleichszahlungen des Gruppenträgers vorgesehen.

Die Gruppenvereinbarung beinhaltet ferner detaillierte Regelungen zur Fälligkeit der Steuerumlagen, Verzinsungen sowie zu Dokumentations- und Informationspflichten im Zusammenhang mit der Unternehmensgruppe.

Aufgrund der abgeschlossenen Gruppenvereinbarungen und der Überrechnung der steuerlichen Ergebnisse ergibt sich für die BLM Betriebs-Liegenschafts-Management GmbH folgender Steueraufwand:

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und aus Steuerumlagen, davon	2023	2022
Körperschaftsteueraufwand 2023	-462.813,00	-374.868,00
Körperschaftsteuer Vorjahre	-194.917,00	-8.265,00
Latente Steuer	307.429,05	13.416,85
Steuerumlagen von Gruppenmitgliedern	142.766,84	377.808,66
Gesamt	-207.534,11	8.194,51

3. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung setzte sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt zusammen:

Hr. MMag. Dr. Hubert VÖGEL, Wien
Hr. Mag. Paul GRASSEL, Wien

4. Konzernabschluss

Die Gesellschaft ist auf Grund des Unterschreitens der maßgeblichen Größenmerkmale des § 246 UGB von der Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit. Die Gesellschaft ist ein verbundenes Unternehmen (Tochterunternehmen) der Oesterreichischen Nationalbank, Wien, die gem. § 67 (3) Nationalbankgesetz 1984 idF BGBl Nr60/1998 von der Erstellung eines Konzernabschlusses befreit ist.

Wien, am 20.02.2024

Die Geschäftsführung

MMag. Dr. Hubert VÖGEL

Mag. Paul GRASSEL

A N L A G E N S P I E G E L GEMÄSS § 226 (1) UGB PER 31. DEZEMBER 2023

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen						
	Vortrag 1.1.2023	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2023	Vortrag 1.1.2023	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN												
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Konzessionen, Rechte	111.561,98	22.120,63	0,00	0,00	133.682,61	106.456,89	7.572,17	0,00	0,00	114.029,06	19.653,55	5.105,09
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund												
Grundwert	12.939.042,56	0,00	0,00	32.101,04	12.906.941,52	0,00	459.607,93	0,00	0,00	459.607,93	12.447.333,59	12.939.042,56
Gebäudewert	57.329.791,25	76.013,74	481.492,16	129.660,45	57.757.636,70	28.845.873,26	2.273.753,67	0,00	59.215,85	31.060.411,08	26.697.225,62	28.483.917,99
	70.268.833,81	76.013,74	481.492,16	161.761,49	70.664.578,22	28.845.873,26	2.733.361,60	0,00	59.215,85	31.520.019,01	39.144.559,21	41.422.960,55
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	890.218,60	79.039,17	55.122,88	0,00	1.024.380,65	830.334,18	21.527,89	0,00	0,00	851.862,08	172.518,58	59.884,42
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.061.073,83	3.494.721,97	-536.615,04	0,00	4.019.180,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.019.180,76	1.061.073,83
4. Geringwertige Vermögensgegenstände	0,00	2.800,87	0,00	2.800,87	0,00	0,00	2.800,87	0,00	2.800,87	0,00	0,00	0,00
	72.220.126,24	3.652.575,75	0,00	164.562,36	75.708.139,63	29.676.207,44	2.757.690,36	0,00	62.016,72	32.371.881,08	43.336.258,55	42.543.918,80
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22.824.368,40	0,00	0,00	15.469.684,38	7.354.684,02	434.525,08	680.000,00	0,00	0,00	1.114.525,08	6.240.158,94	22.389.843,32
	22.824.368,40	0,00	0,00	15.469.684,38	7.354.684,02	434.525,08	680.000,00	0,00	0,00	1.114.525,08	6.240.158,94	22.389.843,32
	95.156.056,62	3.674.696,38	0,00	15.634.246,74	83.196.506,26	30.217.189,41	3.445.262,53	0,00	62.016,72	33.600.435,22	49.596.071,04	64.938.867,21

ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN

DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Kennzahlen

1. Allgemeine betriebswirtschaftliche Kennzahlen

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	7.167	6.550
Betriebsleistung	8.733	6.824
Aufwendungen für bezogenen Leistungen	3.519	3.548
von Betriebsleistung in %	40,3%	52,0
Personalaufwand	72	75,1
von Betriebsleistung in %	0,8%	1,1
Betriebserfolg	442	-147,7
von Betriebsleistung in %	5,1%	2,2
Jahresüberschuss	-106	-129,1
Eigenkapitalrentabilität in %	-0,2%	72,9
Gesamtkapitalrentabilität in %	-0,2%	71,6
Umsatzrentabilität in %	-1,5%	891,1
Betrieblicher Cash Flow	16.349	869
vom Umsatz in %	228,1	13,3
Bilanzsumme	66.312	81.515
Anlagevermögen	49.596	64.939
Anlageinvestitionen	3.653	864
Abschreibungen	2.765	1.733
Investitionsdeckung	132,1%	49,9
Eigenkapital	64.475	80.121
vom Gesamtkapital in %	97,2%	98,3
Verschuldung gegenüber Kreditinstituten	0	0
Working Capital	15.067	15.287

2. Kennzahlen gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz (URG)

2.1. Berechnung der Eigenmittelquote nach § 23 URG (Untergrenze gemäß URG: 8 %)

		EUR
	Summe Eigenkapital (§ 224 (3) A UGB)	64.474.922,53
=	bereinigtes Eigenkapital	64.474.922,53
	Gesamtkapital (§ 224 (3) UGB)	66.312.222,80
=	bereinigtes Vermögen	66.312.222,80

Eigenmittelquote: $\frac{\text{bereinigtes Eigenkapital}}{\text{bereinigtes Vermögen}}$ = 97,23 %

2.2. Berechnung der fiktiven Schuldentilgungsdauer nach § 24 URG (Obergrenze gemäß URG: 15 Jahre)

	Jahresüberschuss	-106.103,27
-	Gewinne aus dem Abgang vom Anlagevermögen	-1.332.454,37
+	Zuführung zu langfristigen Rückstellungen	2.165,18
+	Abschreibungen auf das Anlagevermögen	2.765.262,53
	Mittelüberschuss	1.326.704,89
+	Rückstellungen (§ 224 (3) B UGB)	742.296,01
+	Verbindlichkeiten (§ 224 (3) C UGB)	1.082.504,26
-	Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten (§ 224 (2) B IV UGB)	-14.718.903,81
	Effektivverschuldung	-12.894.103,54

Fiktive Schuldentilgungsdauer: $\frac{\text{Effektivverschuldung}}{\text{Mittelüberschuss}}$ = keine Effektivverschuldung

Vermögenslage

Aus den Bilanzen der letzten beiden Geschäftsjahre leitet sich die nachstehende Übersicht ab. Dabei wurden Forderungen und Schulden, die später als nach einem Jahr fällig sind, als langfristig, alle übrigen Forderungen und Schulden als kurzfristig angesehen. Das Verhältnis der einzelnen Posten zur Bilanzsumme wird in Prozentzahlen dargestellt. Etwaige Abweichungen zu den Bilanzen der letzten beiden Geschäftsjahre sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Kundenforderungen	330	0,5	29	0,0	301	1.037,6
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	227	0,3	1.413	1,7	-1.186	-83,9
Flüssige Mittel	14.719	22,2	14.364	17,6	355	2,5
Übriges kurzfristiges Umlaufvermögen	1.440	2,2	818	1,0	622	76,0
UMLAUFVERMÖGEN KURZFRISTIG	**16.716**	**25,2**	**16.624**	**20,4**	**92**	**0,6**
Rückstellungen	694	1,0	720	0,9	-26	-3,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Lieferantenverbindlichkeiten	38	0,1	34	0,0	4	13,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	147	0,2	76	0,1	71	93,0
Übriges kurzfristiges Fremdkapital	770	1,2	512	0,6	258	50,3
FREMDKAPITAL KURZFRISTIG	**1.649**	**2,5**	**1.342**	**1,6**	**307**	**22,9**
NETTO-UMLAUFVERMÖGEN (WORKING CAPITAL)	**15.067**	**22,7**	**15.282**	**18,7**	**-215**	**-1,4**
Sachanlagen	43.336	65,4	42.544	52,2	792	1,9
Immaterielle Vermögensgegenstände	20	0,0	5	0,0	15	293,1
Finanzanlagen	6.240	9,4	22.390	27,5	-16.150	-72,1
ANLAGEVERMÖGEN	**49.596**	**74,8**	**64.939**	**79,6**	**-15.343**	**-23,6**
Übriges langfristiges Umlaufvermögen	0	0,0	0	0,0	0	0,0
UMLAUFVERMÖGEN LANGFRISTIG	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Lieferantenverbindlichkeiten	135	0,2	54	0,1	81	149,6
Übriges langfristiges Fremdkapital	53	0,1	46	0,1	7	16,0
FREMDKAPITAL LANGFRISTIG	**188**	**0,3**	**100**	**0,1**	**88**	**88,1**
REINVERMÖGEN	**64.475**	**97,2**	**80.121**	**98,2**	**-15.646**	**-19,5**
BILANZSUMME	**66.312**	**100,0**	**81.563**	**100,0**	**-15.251**	**-18,7**

Das **Reinvermögen** (ohne Berücksichtigung von latenten Steuern) setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eingefordertes und eingezahltes Stammkapital	40	0,1	40	0,0	0	0,0
Kapitalrücklagen	17.912	27,8	17.912	22,4	0	0,0
Gewinnrücklagen	3.800	5,9	3.800	4,7	0	0,0
Bilanzgewinn	42.723	66,3	58.369	72,9	-15.646	-26,8
	64.475	**100,0**	**80.121**	**100,0**	**-15.646**	**-19,5**

Finanzlage

Zur Darstellung der Finanzlage dient die nachstehende Geldflussrechnung gegliedert nach Aktivitätsbereichen:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	101	-137
Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus der Geschäftstätigkeit		
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches	2.765	1.733
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereiches	-1.332	0
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus LuL sowie andere Aktiva	14.627	-388
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen ausgenommen für Ertragsteuern	-24	-77
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus LuL sowie andere Passiva	419	-261
Netto-Geldfluss aus der Geschäftstätigkeit	**16.556**	**870**
- Zahlungen für Ertragsteuern	-208	-1
Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	**16.349**	**869**
+ Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	1.332	0
- Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	0	-864
Netto-Geldfluss aus Investitionstätigkeit	**1.332**	**-864**
- Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals	-55.709	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	13.265	0
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-12.910	0
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	**-55.354**	**0**
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	355	59
+ Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	14.364	14.305
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**14.719**	**14.364**

Ertragslage

Aus den Gewinn- und Verlustrechnungen der beiden letzten Geschäftsjahre haben wir nach Zusammenfassungen und Saldierungen die folgende Ertragsübersicht abgeleitet:

	2023		2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	7.167	82,1	6.550	96,0	617	9,4
Sonstige betriebliche Erträge	1.567	17,9	274	4,0	1.293	471,8
BETRIEBSLEISTUNG	**8.733**	**100,0**	**6.824**	**100,0**	**1.909**	**28,0**
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-3.519	-40,3	-3.548	-52,0	29	-0,8
Personalaufwand	-72	-0,8	-75	-1,1	3	-4,5
Abschreibungen	-2.765	-31,7	-1.733	-25,4	-1.032	59,6
Steuern (ohne Ertragsteuern)	-74	-0,8	-60	-0,9	-14	23,0
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-1.862	-21,3	-1.555	-22,8	-307	19,7
BETRIEBSERFOLG	**442**	**5,1**	**-148**	**-2,2**	**590**	**-398,6**
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	340	3,9	10	0,1	330	3296,2
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	-680	-7,8	0	0,0	-680	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0,0	0	0,0	0	0,0
FINANZERFOLG	**-340**	**-3,9**	**10**	**0,1**	**-350**	**-3.504,5**
ERGEBNIS VOR STEUERN	**101**	**1,2**	**-137**	**-2,0**	**238**	**-174,0**
Steuern vom Einkommen	-208	-2,4	8	0,1	-216	-2.694,2
ERGEBNIS NACH STEUERN = JAHRESÜBERSCHUSS	**-106**	**-1,2**	**-129**	**-1,9**	**23**	**-17,7**

KAMMER DER STEUERBERATER UND WIRTSCHAFTSPRÜFER

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:
a) 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.
b) Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
e) Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
Erhält der 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 Auftragverhältnisses 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 Nicht- prüfungsleistungen) 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 Wissenserklärungen) 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 eIDASVO, (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 Auftragnehmer 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 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 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 oder 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, un- beschadet 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 Besorgungsgehilfen 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 berufsüblich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den 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 beendigen. 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 berufsüblichen 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 Abgabenverrechnung 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 erforderlicheMitwirkung 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 Unternehmergeschäften 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 AuftragnehmerAnspruch 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 untunlich, 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 Auftragsnehmer 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 zurückstelle 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) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages 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 Kostenvoranschlag 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 Abs1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der 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.

© Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, 1100 Wien