

Prüfung
2/2001

Bericht

Dr. Josef Hyrtl – Waisenstiftung

Zusammenfassung

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 österr. 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 1995 bis 1999 wurden die Reinerträge nach Abzug der Aufwendungen im überwiegenden Ausmaß für Unterstützungsleistungen an anspruchsberechtigte Kinder verwendet. Es wurden in diesem Zeitraum insgesamt S 3.981.500,00 an Stiftungsleistungen ausgeschüttet, womit insgesamt 890 Kinder unterstützt werden konnten.

Die Stiftung wird von der NÖ Landesregierung verwaltet und nach außen vertreten. Der LRH empfahl, die Unterschriftsermächtigung des Leiters der Abteilung Stiftungsverwaltung schriftlich festzulegen.

Das Stammvermögen der Stiftung besteht aus dem beweglichen Vermögen in Form von Wertpapieren und dem unbeweglichen Vermögen in Form von Liegenschaften.

Hinsichtlich der Verzinsung der auf Sparbuchkonten veranlagten Finanzmittel des Umlaufvermögens empfahl der LRH, diese laufend zu optimieren und einen Teil der jederzeit verfügbaren Mittel in die jeweils ertragreichste Anlageform umzuschichten.

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 Stiftung verfügt über drei Liegenschaften in Mödling und eine Liegenschaft in Perchtoldsdorf.

Bezüglich einer Stiftungliegenschaft wurde empfohlen, Überlegungen hinsichtlich der zukünftigen Nutzung und Erhaltung der Liegenschaft sowie deren Finanzierung einzuleiten.

Die Liegenschaft in Perchtoldsdorf war bis 31. August 2000 ununterbrochen vermietet. Nach Übergabe der Liegenschaft an die Stiftung Ende Oktober 2000 wurden notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt und ein Realitätenvermittlungsunternehmen mit der Neuvermietung beauftragt. Bis April 2001 ist es jedoch noch nicht gelungen, einen geeigneten Nachmieter zu finden. In Bezug auf die Sicherheit der Kapitalveranlagung sowie deren Ertragskraft stellte diese Liegenschaft eine für die Stiftung vorteilhafte Kapitalanlage dar.

Die NÖ Landesregierung hat zum Ergebnis der Überprüfung Stellung genommen und zugesagt, den aufgezeigten Empfehlungen in Hinkunft Rechnung zu tragen und Maßnahmen zu ergreifen, um festgestellte Fehler zukünftig zu vermeiden.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Prüfungsauftrag	2
2	Rechtliche Grundlagen	2
2.1	Zuständigkeiten	2
3	Allgemeines	2
4	Stiftungssatzung	3
4.1	Name, Sitz und Wirkungsbereich	3
4.2	Zweck der Stiftung	3
4.3	Verwaltung der Stiftung	4
4.4	Rechnungslegung	4
5	Vermögen der Stiftung	5
5.1	Anlage des Stiftungstammvermögens	5
5.2	Stammvermögen	5
5.3	Umlaufvermögen	6
6	Stiftungsliegenschaften	9
6.1	Liegenschaft 2340 Mödling, Franz Keimgasse 5	9
6.2	Liegenschaft 2340 Mödling, Neusiedlerstraße 62	15
6.3	Liegenschaft 2340 Mödling, Hauptstraße 7	18
6.4	Liegenschaft 2380 Perchtoldsdorf, Steinberg-Frank-Gasse 10	21

1 Prüfungsauftrag

Der Rechnungshofausschuss des Landtages von NÖ hat am 21. September 2000 gemäß Art. 51 Abs. 3 lit.b NÖ Landesverfassung, LGBl. 0001, folgenden Beschluss gefasst:

„Der Landesrechnungshof wird beauftragt, eine Überprüfung der Nutzung, Vermietung und Verwertung der vom Land Niederösterreich in Form der Hyrtl'schen Waisenstiftung verwalteten Immobilien/Objekten in den letzten 5 Jahren auf Übereinstimmung mit den entsprechenden gesetzlichen Grundlagen insbesondere dem Bundes- und NÖ Landesstiftungs- und -fondsgesetz und der Stiftungssatzung durchzuführen.“

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 Landes-Stiftungs- 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.

2.1 Zuständigkeiten

Gemäß Stiftungssatzung wird die Stiftung von der NÖ Landesregierung verwaltet und nach außen vertreten. Das für Angelegenheiten der Stiftungsverwaltung zuständige Regierungsmitglied war bis 16. April 1998 Landesrat Mag. Edmund Freibauer, anschließend wurde Landesrat Mag. Wolfgang Sobotka mit den Angelegenheiten der Stiftungsverwaltung betraut.

Im Rahmen des Amtes der NÖ Landesregierung ist die Abteilung Stiftungsverwaltung (F4) zuständig.

Die Stiftungsaufsicht obliegt Landesrat Kommerzialrat Ernest Gabmann, im Amt der NÖ Landesregierung ist die Abteilung Sparkassen und Stiftungsaufsicht (WST7) zuständig.

3 Allgemeines

Die „Dr. Josef Hyrtl'sche Waisenstiftung“ (im Folgenden kurz Stiftung genannt) beruht auf den Stiftbriefen vom 27. August 1888 und vom 20. Dezember 1890. Errichtet wurde sie vom „Verein zur Erhaltung und Verwaltung des Waisenhauses in Mödling für arme und verwaiste Kinder der Gemeinden Mödling und Perchtoldsdorf.“ 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.

Mit Bescheid des Ministeriums für innere und kulturelle Angelegenheiten wurde die Stiftung im Jahre 1939 aufgelöst und ihr Vermögen der Stadt Wien eingewiesen.

Die NÖ Landesregierung setzte mit Bescheid vom 11. Juli 1956 gemäß § 1 Abs. 1 lit.a und § 5 des NÖ Landes-, Stiftungs- und Fondsreorganisationsgesetzes vom 14. Juli 1955, LGBl. Nr. 72/1955, den Bescheid des ehemaligen Ministeriums für innere und kulturelle Angelegenheiten außer Kraft und die „Dr. Josef Hyrtl´sche Waisenstiftung“ wurde in ihrer Rechtspersönlichkeit wiederhergestellt und die Verwaltung von der NÖ Landesregierung übernommen.

Durch den Abschluss eines Vergleiches wurde das bei der Rückstellungskommission beim Landesgericht für ZRS Wien anhängige Rückstellungsverfahren zwischen der Stiftung und dem Bundesland NÖ beendet. Dem Bundesland NÖ wurde von der Stiftung das unentgeltliche Benützungsrecht an der Hyrtl´schen Waisenanstalt eingeräumt.

In der Sitzung der NÖ Landesregierung vom 5. November 1957 wurde beschlossen, die der Stiftung gehörigen Liegenschaften, soweit es sich um das Areal der ehemaligen Hyrtl´schen Waisenanstalt bildenden Objekte und Grundstücke handelte, 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 dieser 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 Niederösterreich.

4.2 Zweck der Stiftung

Gemäß § 3 der Stiftungssatzung besteht der Zweck der Stiftung darin, sozial schwache Halb- oder Vollwaisenkinder, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen und ihren ordentlichen Wohnsitz in einer niederösterreichischen 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 §§ 34–37 der derzeit geltenden 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 (Name der Stiftung, begünstigter Personenkreis, Einreichungsmodalitäten) bekannt zu machen.

Das jeweils mit der Verwaltung der Stiftung beauftragte Mitglied der NÖ Landesregierung erteilte dem Leiter der Abteilung Stiftungsverwaltung eine allumfassende Vollmacht, die ihn – wie eine Prozessvollmacht für Rechtsanwälte – zur Vornahme sämtlicher Vertretungshandlungen vor Behörden als auch außerbehördlicher Vertretungen ermächtigt. Trotz Vorliegens dieser Vollmacht wurden bestimmte Schriftstücke, insbesondere Kauf- und Mietverträge vom zuständigen Mitglied der NÖ Landesregierung unterfertigt, der Abteilungsleiter hat jedoch z.B. Vereinbarungen über Mietzinsherabsetzungen und über Vermietungen von Zusatzflächen selbständig abgeschlossen.

Eine die Vertretungsvollmacht einschränkende Regelung hinsichtlich der Unterschriftsermächtigung konnte nicht vorgelegt werden.

Ergebnis 1

Zur Festlegung jener Handlungen, zu denen der Leiter der Abteilung Stiftungsverwaltung eigenverantwortlich ermächtigt ist, wäre seine Zeichnungsberechtigung schriftlich festzulegen.

LR: Der Empfehlung des NÖ Landesrechnungshofes wurde entsprochen. Mit Schreiben vom 7. März 2001 wurde die Zeichnungsberechtigung für den Leiter der Abteilung Stiftungsverwaltung durch das zuständige Regierungsmitglied festgelegt.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.4 Rechnungslegung

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

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

Die vorgelegten Rechnungsabschlüsse der Stiftung gliedern sich in fünf einzelne Teilrechnungsabschlüsse, wobei jede Liegenschaft und die „Vermögensverwaltung Hyrtl-Stiftung“ je einen Gebarungskreis bilden. 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.

Ergebnis 2

Der LRH empfiehlt 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 Gebahrungskreise sollten als erläuternde Beilagen diesen Gesamtrechnungsabschlüssen beigelegt werden.

LR: Es ist beabsichtigt, einen Wirtschaftsprüfer mit der Überarbeitung der Rechnungsabschlüsse aller Stiftungen zu beauftragen. In diesen Auftrag wird die Empfehlung des NÖ Landesrechnungshofes einfließen.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5 Vermögen der Stiftung

5.1 Anlage des Stiftungsstammvermögens

Hinsichtlich der Anlage des Stiftungsstammvermögens sind sowohl die Bestimmungen der Stiftungssatzung als auch des NÖ Landes-Stiftungs- und Fondsgesetzes maßgebend.

§ 6 der Stiftungssatzung bestimmt, dass Bargeld, allfällige Zuwendungen, Spenden, Schenkungen, Erbschaften und Stiftungsvermögen aus anderen Stiftungen gemäß § 13 des NÖ Landes-, Stiftungs- und Fondsgesetzes, LGBl. 4700, in Verbindung mit dem § 230 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 des NÖ Landes-Stiftungs- und Fondsgesetzes 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 Stammvermögen

Das Stammvermögen der Stiftung besteht aus dem beweglichen Vermögen in Form von Wertpapieren und dem unbeweglichen Vermögen in Form von Liegenschaften.

Gemäß Stiftungssatzung vom 4. Jänner 1995 verfügte die Stiftung per Stichtag 1. Juli 1994 über folgende Vermögenswerte:

1. Bewegliches Vermögen: Wertpapiere

Die Stiftung verfügte laut Stiftungssatzung zum 1. Juli 1994 über Wertpapiere im Nominalwert von S 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 im geprüften Zeitraum der Bestand an Wertpapieren laufend.

An den Bilanzstichtagen der Jahre 1994 bis 1999 waren folgende Wertpapierbestände zu verzeichnen:

Stichtag	Nominalwert/S	Kurswert/S
31.12.1994	10.721.000,00	10.768.360,30
31.12.1995	13.210.000,00	13.928.499,50
31.12.1996	13.608.000,00	14.350.231,00
31.12.1997	13.818.000,00	14.433.521,00
31.12.1998	14.019.000,00	14.844.553,00
31.12.1999	12.167.000,00	12.335.304,50

Der Rückgang des Wertpapierbestandes zum Bilanzstichtag 1999 war durch die gegen Ende des Jahres vorgenommene Einlösung von Wertpapieren und die erst zu Beginn des Jahres 2000 erfolgte Wiederveranlagung der freigewordenen Mittel bedingt.

Zum Prüfungszeitpunkt Oktober 2000 betrug der Bestand an Wertpapieren S 13.137.746,00.

2. Unbewegliches Vermögen

Liegenschaft EZ 2329, KG Mödling mit dem Mietwohngrundstück-Haus 2340 Mödling, Franz Keimgasse 5, Einheitswert S 645.000,00.

Liegenschaft EZ 1301, KG Mödling mit dem Mietwohngrundstück-Haus 2340 Mödling, Neusiedlerstraße 62, Einheitswert S 962.000,00.

Liegenschaft EZ 236, KG Mödling mit dem Mietwohngrundstück-Haus 2340 Mödling, Hauptstraße 7, Einheitswert S 388.000,00.

Liegenschaft EZ 6829, KG Perchtoldsdorf mit dem Mietwohngrundstück-Haus 2380 Perchtoldsdorf, Steinberg-Frankgasse 10, Einheitswert S 810.000,00.

5.3 Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen der Stiftung ist in den jeweiligen Jahresabschlüssen ersichtlich. Im Wesentlichen handelt es sich um Bestände auf Girokonten und Sparbüchern sowie um Forderungen.

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

		S	S
1.1.1995	Girokonten	25.576,08	
	Termineinlage	4.105.142,87	4.130.718,95
31.12.1995	Girokonten	20.624,54	
	Termineinlage	1.879.908,11	1.900.532,65
31.12.1996	Girokonten	38.611,34	
	Sparbuch	1.541.453,82	1.580.065,16
31.12.1997	Girokonten	16.862,92	
	Sparbuch	1.465.742,34	1.482.605,26
31.12.1998	Girokonten	66.652,00	
	Sparbuch	1.441.766,29	1.508.418,29
31.12.1999	Girokonten	3.039.028,00	
	Sparbuch	480.783,80	
	Forderung Finanzamt	135,00	3.447.946,80

Bis zum Jahr 1995 wurden die Mittel, die dem Umlaufvermögen der Stiftung zuzuordnen waren, auf Termingeldkonten veranlagt, die von der Buchhaltungsdirektion des Amtes der NÖ Landesregierung verwaltet wurden.

Die am 1. Jänner 1995 veranlagten Finanzmittel in Höhe von S 4.105.142,87 wurden im Laufe des Jahres 1995 zu Gunsten einer Veranlagung in Wertpapieren um mehr als die Hälfte reduziert. Darüber hinaus wurde nach Übertragung der Kontenbewirtschaftung im Jahre 1996 an die Stiftungsverwaltung die Veranlagung der Finanzmittel des Umlaufvermögens auf Sparbuchkonten mit höherer Verzinsung vorgenommen.

Bis Ende des Jahres 1998 betrug die Höhe des Umlaufvermögens, welches auf dem Sparbuch angelegt ist, rund 1,5 Mio S. Der Anstieg des Umlaufvermögens im Jahr 1999 ist auf den Rückgang des Wertpapierbestandes in diesem Jahr zurückzuführen. Die frei gewordenen Mittel wurden bis zur Wiederveranlagung im Jahr 2000 auf dem Girokonto zwischenveranlagt. Vermindert um diesen, dem Stammvermögen zurechenbaren Betrag, würde sich ein Umlaufvermögen in Höhe von S 1.447.946,80 ergeben.

Die relativ hohen Finanzmittel wurden von der Stiftungsverwaltung zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit auf 6 Monate gebundenen Sparbuchkonten zu unterschiedlichen Zeitpunkten angelegt, um einlangende Unterstützungsansuchen jederzeit erfüllen zu können.

Unter Beachtung dieser Liquiditätserfordernisse ist der LRH der Ansicht, dass danach getrachtet werden sollte, die Veranlagung der vorhandenen Finanzmittel zu optimieren und einen Teil der jederzeit verfügbaren, auf Sparbuchkonten veranlagten Mittel in höherverzinsten Anlageformen umzuschichten. Die frei verfügbaren Mittel sollten die Höhe eines durchschnittlichen Jahresförderungsvolumens nicht übersteigen.

Ergebnis 3

Der LRH empfiehlt, die Veranlagung des Umlaufvermögens zu optimieren und einen Teil der jederzeit verfügbaren, auf Sparbuchkonten veranlagten Mittel in die jeweils ertragreichste Anlageform umzuschichten.

LR: Durch das Erfordernis der Mündelsicherheit werden die Möglichkeiten, Stiftungsvermögen ertragreich anzulegen, ganz wesentlich eingeschränkt. 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 NÖ Landesrechnungshofes 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.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.3.1 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 Wertpapierzinsen und um die Transfers der Hausgebarung. Die Erträge aus dem Umlaufvermögen setzen sich hauptsächlich aus der Verzinsung der Sparbuch- und Girokontoguthaben zusammen.

Im geprüften Zeitraum sind folgende Erträge angefallen:

Jahr	Wertpapierzinsen S	Erträge aus d. Hausgebarung S	Zinsen aus Bankguthaben S	Sonstige Erträge S	Gesamterträge S
1995	711.710,07	110.000,00	104.651,67	46.803,00	973.164,74
1996	959.312,50	120.000,00	58.944,50	10.050,00	1.148.307,00
1997	987.305,00	140.000,00	49.373,03	2.525,15	1.179.203,18
1998	959.305,00	180.000,00	50.855,56	14.725,33	1.204.885,89
1999	938.625,00	210.000,00	28.182,43	0,00	1.176.807,43

Die Verzinsung des Wertpapierstandes ist unterschiedlich und abhängig von dessen Zusammensetzung. Die im Jahr 1994 sich im Bestand der Stiftung befindlichen Wertpapiere wiesen eine Verzinsung zwischen rund 7 % und 8 % auf. Durch die allgemeine Entwicklung auf dem Kapitalmarkt sank die Verzinsung jener Wertpapiere, die im Jahr 1999 angeschafft wurden, auf Werte zwischen 3,375 % und 5%.

Das Sparbuch war zu Beginn des Jahres 1996 mit einem Zinssatz in Höhe von 4,5 % verzinst. Auf Grund der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt sank dieser im geprüften Zeitraum kontinuierlich. Im Jahr 1999 war eine Verzinsung von nur mehr 2,875 % festzustellen. Ab April 2000 erfolgten wieder Zinssatzerhöhungen, sodass im Dezember dieses Jahres eine Verzinsung von 4,375 % gegeben war. Die Stiftungsverwaltung trachtete unter Bedachtnahme

auf die Bestimmungen der Mündelsicherheit die höchstmöglichen Sparbuchzinsen zu lukrieren.

Durch die dargestellte Veranlagungsform des Stiftungsvermögens – einerseits in Wertpapieren, andererseits in Liegenschaften – wird der Forderung des § 6 der Stiftungssatzung nach einer sicheren und möglichst Gewinn bringenden Veranlagung entsprochen.

Die mündelsicheren Wertpapiere 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 Wertpapieren 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 ausgeschüttet:

Jahr	Gesamterträge S	Gesamtaufwendungen S	Zuführung zur Rücklage für Stiftungsleistungen S	Stiftungsleistungen S	Anzahl der Kinder
1995	973.164,74	116.351,04	258.813,70	598.000,00	165
1996	1.148.307,00	183.274,49	77.532,51	887.500,00	219
1997	1.179.203,18	196.663,08	112.540,10	870.000,00	191
1998	1.204.885,89	216.572,86	226.813,03	761.500,00	151
1999	1.176.807,43	224.778,92	87.528,51	864.500,00	164
Summe				3.981.500,00	890

Die Gesamtaufwendungen resultieren hauptsächlich aus der Versteuerung der Zinserträge mit Kapitalertragsteuer. Auf Grund der Gemeinnützigkeit der Stiftung sind die Erträge aus der Hausgebarung steuerfrei, während von den Zinserträgen die Kapitalertragsteuer abzuführen ist, was zu einer Verringerung der Zinserträge führt.

In den geprüften Jahren wurden insgesamt S 3.981.500,00 an Stiftungsleistungen ausgeschüttet, womit insgesamt 890 Kinder unterstützt werden konnten. Im Jahre 2000 kamen bis einschließlich Oktober insgesamt S 813.500,00 zur Auszahlung, wodurch in diesem Zeitraum 151 Kindern eine Unterstützungsleistung gewährt werden konnte.

6 Stiftungliegenschaften

6.1 Liegenschaft 2340 Mödling, Franz Keimgasse 5

6.1.1 Allgemeines

Bei der Stiftungliegenschaft in Mödling, Franz Keimgasse 5, handelt es sich um ein Stiftungshaus mit 13 Wohneinheiten und einem vermieteten, nicht ausgebauten Dachboden.

Der Einheitswert der Liegenschaft wurde vom Finanzamt Mödling per 1. Jänner 1996 mit S 645.000,00 festgestellt.

Die Liegenschaft befindet sich laut Grundbuch bereits 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 m², ein Teil von 1.617 m² wird als bebaute Fläche ausgewiesen. Die vermietete Wohnfläche betrug bis Jänner 1998 944,54 m², ab April 1998 956,26 m². Der nicht ausgebauter Dachboden weist eine Fläche von 940 m² auf.

Die Liegenschaft steht unter Denkmalschutz, es handelt sich um den sog. „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

Im Haus Franz Keimgasse 5, befinden sich 13 Wohneinheiten. Von diesen wurde eine Wohnung mit einer Nutzfläche von 58 m² dem Hausbesorger als Dienstwohnung unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Alle übrigen Wohnungen waren im geprüften Zeitraum vermietet, lediglich eine Wohnung stand infolge einer Neuvermietung zwei Monate leer. Beim Großteil der Mieter handelt es sich bereits um langjährige, zum Teil jahrzehntelange Bewohner des Hauses. Die Höhe des Mietzinses ist daher sowohl aus diesem Grund als auch infolge der Ausstattungskategorie der Wohnungen zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages (überwiegend Ausstattungskategorien C oder D) äußerst niedrig.

Im geprüften Zeitraum wurden diese niedrigen Mietzinse (S 0,45 bis S 0,67 pro m² Wohnfläche) durch die gemäß § 45 Mietrechtsgesetz vorgesehene Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages angehoben.

Dadurch erhöhte sich im Zeitraum 1. Dezember 1994 bis 30. April 1998 der Mietzins auf S 11,00/m² für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C oder der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand, ab 1. Mai 1998 wurde eine Erhöhung dieses Betrages auf S 11,50/m² Nutzfläche in Kraft gesetzt. Für alle anderen Wohnungen kam der den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen entsprechende monatliche Mietzins zur Vorschreibung.

Die neu vermieteten Wohnungen wiesen zum Zeitpunkt der Vermietung größtenteils Ausstattungskategorien A oder B auf, wodurch sich der monatliche Mietzins pro m² Wohnnutzfläche stark erhöhte.

Der Dachboden des Hauses ist nicht ausgebaut und steht den Mietern als Hänge- und Trockenboden unentgeltlich zur Verfügung. Im Juli 1991 wurde ein Teil des Dachbodens im Ausmaß von ca. 180 m² vermietet mit der Absicht des Mieters, diesen für eigene Wohnzwecke auszubauen.

Infolge der durch das Bundesdenkmalamt und die Baubehörde vorgeschriebenen Auflagen und Forderungen zur Erlangung einer Baubewilligung war für den Mieter ein Ausbau des Dachbodens wirtschaftlich nicht vertretbar und er machte daher im Oktober 1991 von seinem Rückgaberecht Gebrauch.

Im Jahre 1992 wurde der gesamte Dachboden des Haupttraktes mit einer Fläche von 660 m² abermals vermietet. Das Mietverhältnis begann am 1. Juli 1992, der Mieter hatte laut Mietvertrag die Betriebskosten ab 1. Jänner 1993 und den Hauptmietzins ab 1. Jänner 1994 zu bezahlen. Diese Termine wurden mit Vereinbarung vom 16. August 1993 dahingehend abgeändert, dass die Betriebskosten erst ab 30. Juni 1996, der Hauptmietzins für den Zeitraum 1. Jänner 1994 bis 30. Juni 1996 nur zur Hälfte vorgeschrieben wurde.

Infolge des sich abzeichnenden langwierigen Verfahrens zur Erlangung einer Baubewilligung verlängerte die Stiftung den vereinbarten Mietzinsnachlass bis 31. Dezember 1996. Hinsichtlich der anteiligen Betriebskosten wurde vereinbart, diese erst ab Vorliegen der Benützungsbewilligung durch die Baubehörde vorzuschreiben.

Dem Mieter ist es bis zum Prüfungszeitpunkt Oktober 2000 nicht gelungen, eine Bewilligung der zuständigen Baubehörde zur Durchführung seiner geplanten Ausbaumaßnahmen zu erhalten.

Infolge der Unsicherheit, ob seitens der Stadt Mödling je eine Baubewilligung zu erhalten sein wird, machte der Mieter im Oktober 2000 ebenfalls von seinem Rückgaberecht Gebrauch und beendete das Mietverhältnis.

6.1.3 Gebarung

Im geprüften Zeitraum 1995 bis 1999 waren bei der Liegenschaft Franz Keimgasse 5 nachstehende Erträge und Aufwendungen zu verzeichnen:

Jahr	Erträge/S	Aufwendungen/S	Erfolg/S
1995	344.334,83	213.992,02	+ 130.342,81
1996	309.874,52	374.486,30	- 64.611,78
1997	326.617,00	419.565,29	- 92.948,29
1998	374.524,31	112.472,68	+ 262.051,63
1999	375.526,58	220.597,61	+ 154.928,97
Summe			+ 389.763,34

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 in folgenden Höhen zur Vorschreibung:

Jahr	Hauptmietzins S	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag S	Gesamt S
1995	220.350,84	55.617,24	275.968,08
1996	180.750,84	55.617,24	236.368,08
1997	220.350,84	55.617,24	275.968,08
1998	282.602,36	38.045,92	320.648,28
1999	293.694,72	38.150,16	331.844,88
Summe			1.440.797,40

Die ausgewiesenen Hauptmietzinslerlöse betragen im Jahr 1995 S 220.350,84, während im Jahr 1996 nur mehr Mieterlöse in Höhe von S 180.750,84 zu verzeichnen waren. Dies lag darin begründet, dass dem Mieter des Dachbodens im April 1995 nachträglich die gesamte Miete für das Jahr 1994 in Höhe von S 39.600,00 vorgeschrieben wurde und daher die Gesamtmietzinslerlöse im Jahr 1995 um diesen Betrag höher ausgewiesen wurden. Der periodenreine Jahresmietzins hätte im Jahr 1995 ebenfalls S 180.750,84 betragen.

Ergebnis 4

Durch die nicht periodenreine Darstellung der Erlöse ergab sich eine Verzerrung der Ertragslage. Der LRH empfiehlt, dem periodenreinen Ausweis der Erträge und Aufwendungen größeres Augenmerk zu widmen. Darüber hinaus wären fällige Mieten zeitgerecht vorzuschreiben.

LR: Der Empfehlung des NÖ Landesrechnungshofes wird in Zukunft Rechnung getragen werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Jahr 1997 erhöhte sich der Jahresmietzins durch das Auslaufen der Vereinbarung über die Mietzinsermäßigung, wodurch für den Dachboden ab Jänner 1997 statt S 39.600,00 nunmehr eine Miete in Höhe von S 79.200,00 vorgeschrieben wurde. Die Erhöhungen in den Jahren 1998 und 1999 kamen einerseits durch Neuvermietungen von Wohnungen und die Vorschreibung der gesetzlich höchstmöglichen Richtwertzinse zu Stande, andererseits durch die in diesem Jahr in Kraft getretene Erhöhung der Kategorienszinse und der Erhaltungsbeiträge.

Hinsichtlich der Anhebungen der Mietzinse auf die jeweils gesetzlich festgelegten Höchstwerte ist festzustellen, dass die im Jahr 1998 neu vorzuschreibenden, erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht zum frühestmöglichen Zeitpunkt zur Anwendung kamen. Diese Beiträge, die mit Wirksamkeit 1. Mai 1998 erhöht wurden, gelangten erst ab August 1998 zur Vorschreibung.

Darüber hinaus wurde für eine im April 1998 neu vermietete Wohnung ein Richtwertzins der Ausstattungskategorie C von S 28,10 vertraglich vereinbart. Dieser Betrag wurde von April 1998 bis April 2000 in gleicher Höhe vorgeschrieben. Erst am 1. Mai 2000 wurde der Mietzins auf S 28,60/m² erhöht. Die gesetzlich möglichen Höchstwerte der Richtwertzinse lagen dagegen für eine Wohnung der Kategorie C bis 30. April 1999 bei S 28,10/m², von 1. Mai 1999 bis 30. April 2000 bei S 28,30/m² und ab 1. Mai 2000 bei S 28,60/m².

Ergebnis 5

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

LR: Die im Jahre 1998 um drei Monate verspätete Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ist auf den Fehler bei der damaligen Bearbeitung zurückzuführen. Seither legt die Abteilung Stiftungsverwaltung besonderes Augenmerk auf die zeitgerechte Erhöhung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen, sodass sichergestellt ist, dass dieser Fehler in Hinkunft nicht mehr auftreten wird.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In den Jahren 1996 und 1997 überstiegen die Aufwendungen die Erträge des Hauses, sodass in diesen Jahren Gebarungsabgänge ausgewiesen werden mussten. Die Gebarungserfolge der Jahre 1995, 1998 und 1999 führten gemeinsam mit den Abgängen 1996 und 1997 zu einem Gesamtgebarungserfolg 1995-1999 in Höhe von S 389.763,34.

Die ausgewiesenen Gebarungsergebnisse dienten zur Bedeckung der Bewegungen der Hauptmietzins- bzw. Hauseigentümergehälde, der Anweisung der Hausverwaltungspauschale an das Land NÖ sowie zur allfälligen Mittelzuführung an den Gebarungskreis „Stiftungsleistungen.“

In den Jahren 1995-1999 war folgende Entwicklung zu verzeichnen:

Jahr	Erfolg S	+ Entnahme/- Zuführung Hauptmietzins- Hauseigentümer- Rücklage S	Hausverwaltungs- pauschale Anweisung Land S	Zuführung Stiftungs- leistungen S
1995	+ 130.342,81	- 130.342,81	0,00	0,00
1996	- 64.611,78	+ 80.101,75	15.489,97	0,00
1997	- 92.948,29	+ 123.928,97	30.980,68	0,00
1998	+ 262.051,63	- 225.470,99	31.580,64	5.000,00
1999	+ 154.928,97	- 113.047,33	31.881,64	10.000,00
Summe				15.000,00

Die Tabelle zeigt, dass im geprüften Zeitraum aus der Hausgebarung nur insgesamt S 15.000,00 den Stiftungsleistungen zugeführt wurden.

Die Hausverwaltungspauschale stellt einen Ersatz der Personalkosten für die vom Land NÖ der Stiftungsverwaltung zur Verfügung gestellten Mitarbeiter zur Betreuung aller Häuser und Liegenschaften dar. Sie errechnet sich aus dem Produkt der in jedem Haus vermieteten Gesamtfläche und dem für eine Wohnung der Kategorie A festgesetzten Kategoriensatz. Dieser betrug im geprüften Zeitraum bis 31. März 1998 S 32,80/m², ab 1. April 1998 S 34,50/m². Der Gesamtbetrag der von allen Stiftungen für die Verwaltung aller Häuser an das Land abge-

fürten Personalkostensätze betrug im Jahr 1999 S 1.840.426,84, im Jahr 2000 wurden S 2.005.243,62 dem Land vergütet.

Die Mietzinslöhne des Hauses Franz Keimgasse 5, unterliegen den Beschränkungen des Mietrechtsgesetzes. Die dadurch bedingten niedrigen Mietzinslöhne führten zu einer finanziell angespannten Situation des Hauses, sodass anstehende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen nur im unbedingt notwendigen Ausmaß durchgeführt werden konnten. Die auf Grund des eher schlechten Zustandes des Hauses notwendige umfassende Instandsetzung ist auf Grund der Ertragslage des Hauses derzeit nicht möglich. Dazu kommt, dass durch die Rückgabe des Dachbodens Mieteinnahmen in einer Höhe von rund 25 % der gesamten Einnahmen entfallen, wodurch die Finanzierung der Instandsetzungsmaßnahmen weiter erschwert wird.

Ergebnis 6

Der Stiftungsverwaltung wird empfohlen, Überlegungen hinsichtlich der zukünftigen Erhaltung und Nutzung der Liegenschaft Mödling, Franz Keimgasse 5, anzustellen. Insbesondere wären Maßnahmen zur Sanierung und zur weiteren Erhaltung des Gebäudes sowie deren Finanzierung einzuleiten.

LR: Das denkmalgeschützte Objekt ist auf Grund des jahrhundertealten Bestandes ständig sanierungsbedürftig, wobei die Substanz des Hauses jedoch in keiner Weise gefährdet ist.

Es bestehen auch noch einige Altmieterverhältnisse, nach deren Auflösung Wohnungs-sanierungen 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 Wohnungssanierungen 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 NÖ Landesrechnungshof 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.

Die Abteilung Stiftungsverwaltung wird daher den Empfehlungen folgen und insbesondere prüfen, ob Förderungsmittel in einem Ausmaß in Anspruch genommen werden können, die eine umfassende Sanierung des Objektes ermöglichen.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.2 Liegenschaft 2340 Mödling, Neusiedlerstraße 62

6.2.1 Allgemeines

Die Stiftungsliegenschaft in Mödling, Neusiedlerstraße 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 S 962.000,00 festgestellt.

Die Liegenschaft befindet sich laut Grundbuch bereits 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 m², ein Teil von 296 m² wird als bebaute Fläche ausgewiesen. Ein Flächenanteil im Ausmaß von 3.846 m² wird im Grundbuch als begrünte Fläche ausgewiesen. Die vermietete Wohnfläche beträgt – inklusive der beiden Dachbodenwohnungen – 543,19 m².

6.2.2 Objektnutzung

Sämtliche vermietbaren Flächen des Hauses waren im geprüften Zeitraum ununterbrochen vermietet.

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

Ein Mieter errichtete im gartenseitigen Bereich der Mietwohnung auf eigene Kosten einen Wintergarten, der in das Eigentum der Stiftung überging. Für die Überlassung der Grundfläche wurde ein monatlicher Zuschlag zum Mietzins vereinbart.

Die Höhe der eingehobenen Mietzinse richtete sich nach einem Beschluss des Bezirksgerichtes Mödling vom 16. Dezember 1987, in dem folgende Entscheidung getroffen wurde: „Gemäß §§ 7, 28 (3) MG wird für die im Haus Neusiedlerstr. 62, 2340 Mödling durchgeführten notwendigen Erhaltungsarbeiten im Ausmaß von S 862.460,39 unter Berücksichtigung des Hauptmietzinsabganges von S 356.370,65 eine Erhöhung des Hauptmietzinses von S 63,00 pro Friedenskrone für den Zeitraum vom 1.2.1988 bis 31.1.1998 bewilligt.“

Diese Mietzinserhöhung betraf zwei der im Prüfungszeitraum in diesem Haus wohnenden Mieter. Die beiden anderen Mieter, deren Mietvertrag erst nach dem Inkrafttreten dieser Erhöhung des Hauptmietzinses abgeschlossen wurde, akzeptierten frei vereinbarte Mietzinse, deren Höhen jedoch an die erhöhten Mieten angepasst wurden.

Die Mietzinserhöhung endete am 31. Jänner 1998. Ab Februar 1998 hätten daher die Mietzinse der beiden Wohnungen wieder auf das gesetzlich zulässige Ausmaß verringert werden müssen.

Die termingerechte Reduzierung wurde jedoch irrtümlicherweise nicht vorgenommen. Noch während der Prüfung erfolgte seitens der Stiftungsverwaltung sowohl eine rechtliche Klärung als auch eine Neuberechnung der Mietzinse. Der zu viel vereinnahmte Betrag wurde den beiden Mietern unverzüglich zurückerstattet.

Ergebnis 7

In Hinkunft ist 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.

LR: Der Forderung des NÖ Landesrechnungshofes wird in Hinkunft dadurch entsprochen, dass durch entsprechende Terminisierung der Akten über die laufenden Sanierungsprojekte befristete Mietzinserhöhungen sofort nach Ablauf der Geltungsdauer zurückgenommen werden können.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.2.3 Gebarung

Im geprüften Zeitraum 1995-1999 waren bei der Liegenschaft Neusiedlerstraße 62 nachstehende Erträge und Aufwendungen zu verzeichnen:

Jahr	Erträge/S	Aufwendungen/S	Erfolg/S
1995	230.057,73	50.115,12	+ 179.942,61
1996	243.012,18	73.363,14	+ 169.649,04
1997	254.847,51	185.982,51	+ 68.865,00
1998	269.419,90	262.502,15	+ 6.917,75
1999	270.499,63	10.087,00	+ 260.412,63
Summe			+ 685.787,03

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 kamen insgesamt Hauptmietzinse in folgenden Höhen zur Vorschreibung:

Jahr	Hauptmietzinse S
1995	206.988,00
1996	206.988,00
1997	224.488,00
1998	228.885,60
1999	232.334,40
Summe	1.099.684,00

Die Erhöhung der Hauptmietzinse im Jahr 1997 kam durch die Vorschreibung des Mietzinszuschlages für den Wintergarten zu Stande. Dieser betrug monatlich S 1.250,00 für eine Fläche von 25 m².

Im geprüften Zeitraum konnten aus dem Haus Neusiedlerstraße 62 in allen Jahren Gebarungüberschüsse erzielt werden. In den Jahren 1997 und 1998 überstiegen die Erträge jedoch nur knapp die Aufwendungen, sodass der erwirtschaftete Überschuss mit S 68.865,00 bzw. S 6.917,73 nur sehr gering war.

Die jährlichen Gebarungserfolge dienten zur Bedeckung der Dotierungen der Hauptmietzins- bzw. Hauseigentümergehälter, zur Anweisung der Hausverwaltungspauschale an das Land NÖ und zu Mittelzuführungen an den Gebarungskreis „Stiftungsleistungen.“

In den Jahren 1995-1999 war folgende Entwicklung zu verzeichnen:

Jahr	Erfolg S	+ Entnahme/- Zuführung Hauptmietzins- Hauseigentümer- Rücklage S	Hausverwaltungs- pauschale Anweisung Land S	Zuführung Stiftungs- leistungen S
1995	179.942,61	- 179.942,61	0,00	0,00
1996	169.649,04	- 160.740,77	8.908,27	0,00
1997	68.865,00	- 51.048,14	17.816,86	0,00
1998	6.917,75	+ 21.243,79	18.161,54	10.000,00
1999	260.412,63	- 231.789,41	18.623,22	10.000,00
Summe				20.000,00

Im geprüften Zeitraum wurden aus der Hausgebarung insgesamt nur S 20.000,00 den Stiftungsleistungen zugeführt.

Die notwendige Reduzierung der Mietzinse für zwei Wohnungen des Hauses Neusiedlerstraße 62 auf das gesetzlich mögliche Höchstaussmaß führt in Zukunft zu einer beträchtlichen Verschlechterung der Ertragslage dieser Liegenschaft um rund S 40.000,00/Jahr. Auf Grund der ungünstigen Lage ist darüber hinaus eine selbständige Vermietung der als Garten genutzten Grundstücksfläche derzeit nicht möglich. Da eine nennenswerte Steigerung der Mieterträge kurzfristig nicht zu erwarten ist, werden sich die jährlichen Gebarungserfolge dieses Hauses verschlechtern.

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 S 388.000,00 festgestellt.

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 S 3.500.000,00.

Abweichend von den übrigen Liegenschaften der Stiftung, bei denen der Ausweis des Vermögenswertes in den Jahresabschlüssen mit dem Einheitswert erfolgte, wurde bei diesem Haus ein Vermögenswert in Höhe des Kaufpreises angesetzt. Im Jahr 2000 erfolgte eine diesbezügliche Korrektur, wodurch im Rechnungsabschluss des Jahres 2000 sämtliche Liegenschaften der Stiftung einheitlich mit dem Einheitswert bewertet werden.

Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt 571 m², die bebaute Fläche wird im Grundbuch mit 358 m² ausgewiesen. Die vermietete Wohn- und Geschäftsfläche beträgt inkl. der beiden Dachbodenwohnungen 809,18 m².

6.3.2 Objektnutzung

Im geprüften Zeitraum waren alle Wohnungen und Geschäftslokale sowie die zwei Garagen vermietet. Kurzfristige Leerstehungen infolge Neuvermietung waren bei einem Geschäftslokal (Jänner bis Mai 2000) und bei zwei Wohnungen (Jänner bis Juli 1995 und Oktober bis November 1999) festzustellen. Eine Wohnung steht als Dienstwohnung unentgeltlich dem Hausbesorger zur Verfügung. Die Höhe der Mietzinse richtete sich bei den Wohnungen mit Ausnahme der Dachbodenwohnungen nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes, wodurch je nach Wohnungskategorie und Beginn des Mietverhältnisses die entsprechenden Kategorien- bzw. Richtwertzinse zur Vorschreibung kamen. Eine Wohnung wurde im August 1995 zum vereinbarten Hauptmietzins in Höhe von S 50,00/m² vermietet, weil sie infolge ihrer Größe nicht unter die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes fiel. Dieser Wert lag nur knapp unter der Höhe des Richtwertes für eine Wohnung der Kategorie A (S 53,00/m²).

Für die Geschäftslokale wurden Mietzinse in Höhe von S 120,00/m² bis S 145,00/m² vertraglich vereinbart und vorgeschrieben.

Festzustellen ist, dass ein Mieter, der ein Geschäftslokal von Juli 1998 bis Dezember 1999 gemietet hatte, seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkam. Die offenen Mietzinsforderungen betragen S 163.197,45, ein entsprechendes Gerichtsverfahren wurde eingeleitet und hinsichtlich der zwangsweisen Räumung des Geschäftslokales bereits abgeschlossen. Die

aushaftenden Mietrückstände zuzüglich der angefallenen Kosten waren jedoch zum Zeitpunkt der Prüfung noch nicht beglichen.

Das Mietenkonto eines weiteren Geschäftslokales wies im Oktober 2000 einen offenen Miet-saldo in Höhe von S 67.742,82 auf, was ungefähr dem Mietzins von sieben Monaten entspricht.

Ergebnis 8

Die Stiftungsverwaltung wird aufgefordert, den für ein Geschäftslokal aushaftenden Mietzins in Höhe von rund sieben Monatsmieten einzutreiben, um eine allfällige Uneinbringlichkeit der Mietzinsforderung zu vermeiden.

LR: Der aushaftende Mietzins des angeführten Geschäftslokales wurde am 22. Jänner 2001 nach einer neuerlichen Mahnung und einem Gespräch mit der Mieterin von dieser eingezahlt.

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.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Dachboden im Ausmaß von 153 m² wurde im Jahr 1993 vermietet. Der Mieter hat den Dachboden zu zwei selbständigen Wohnobjekten ausgebaut. Nach Fertigstellung der Ausbauarbeiten machte der Mieter von seinem Weitergaberecht Gebrauch und die Wohnungen wurden im Juli 1997 bzw. im April 1998 weitervermietet. Die Höhe des Mietzinses beträgt S 14,00/m².

Die beiden Garagen waren im geprüften Zeitraum vermietet, lediglich eine Garage stand infolge einer Neuvermietung im Oktober und November 1999 leer. Die Garagen wurden im Jahr 1993 zum Mietzins von monatlich S 600,00 pro Einstellplatz vermietet.

Im geprüften Zeitraum wurden diese Beträge weiterhin vorgeschrieben, die vertraglich festgelegten Erhöhungen auf Grund der Entwicklung des Index der Verbraucherpreise wurden nicht durchgeführt.

Der Mietzins einer Garage, die im Dezember 1999 neu vermietet wurde, wurde auf S 800,00 angehoben, die Miete der zweiten Garage wurde im Zuge der Prüfung neu berechnet und gemäß der in der Mietvereinbarung festgelegten Wertsicherung erhöht.

Ergebnis 9

Es wurde festgestellt, dass trotz EDV-unterstützter Mietenverrechnung zumindest in zwei Fällen Indexanpassungen bzw. Mietzinserhöhungen zu spät oder überhaupt nicht vorgenommen wurden. Der LRH empfiehlt, eine nachträgliche Kontrolle der Höhe aller vorgeschriebenen Mieten auf deren Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen bzw. vertraglichen Vereinbarungen vorzunehmen.

Der Höhe der vorgeschriebenen Mieten bzw. deren Veränderungen wäre in Hinkunft erhöhtes Augenmerk zu widmen, um Mindereinnahmen der Stiftung zu vermeiden.

LR: Es wurde eine Überprüfung der Höhe aller vorgeschriebenen Mieten aller Stiftungen auf deren Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen bzw. vertraglichen Vereinbarungen vorgenommen, die keine weiteren Unzulänglichkeiten bzw. Differenzen

ergeben hat.

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

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.3.3 Gebarung

Im geprüften Zeitraum 1995-1999 waren bei der Liegenschaft Hauptstraße 7 nachstehende Erträge und Aufwendungen zu verzeichnen:

Jahr	Erträge/S	Aufwendungen/S	Erfolg/S
1995	356.580,20	137.251,97	+ 219.328,23
1996	1.136.750,08	733.666,56	+ 403.083,52
1997	486.356,58	205.091,87	+ 281.264,71
1998	513.232,18	308.643,70	+ 204.588,48
1999	546.445,11	429.040,40	+ 117.404,71
Summe			+1.225.669,65

Bei den Erträgen, die sowohl die Mieterträge als auch die Erträge aus Bankzinsen, der Hausverwaltungspauschale und den Versicherungsvergütungen umfassen, sind kontinuierliche Steigerungen festzustellen. Waren im Jahr 1995 Gesamterträge in Höhe von S 356.580,20 festzustellen, so stiegen diese bis zum Jahr 1999 auf S 546.445,11. Die besonders hohen Erträge im Jahre 1996 sind auf Versicherungsentschädigungen in Höhe von S 684.552,00 auf Grund eines Brandes in einem der Geschäftslokale zurückzuführen. Bereinigt um diese Entschädigungszahlung betragen die Erträge im Jahre 1996 S 452.198,08.

In den geprüften Jahren kamen im Haus Mödling, Hauptstraße 7, Hauptmietzinse in folgenden Höhen zur Vorschreibung:

Jahr	Hauptmietzinse (inkl. Zuschläge und Garagenmieten) S
1995	332.914,86
1996	406.881,36
1997	405.486,96
1998	442.755,86
1999	494.578,51
Summe	2.082.617,55

Die Aufstellung der Hauptmietzinse zeigt eine nahezu kontinuierlich ansteigende Mietentwicklung.

Die Steigerungen der Mietzinse beruhen auf Neuvermietungen von Wohnungen und der dadurch möglich gewordenen Vorschreibung von höheren Mietzinsen.

Der leichte Rückgang im Jahr 1997 gegenüber dem Vorjahr ist auf eine im Zeitraum von zwei Monaten leerstehende, fertig ausgebaute Dachbodenwohnung zurückzuführen.

Insgesamt ist festzustellen, dass es der Stiftungsverwaltung gelungen ist, die Mieterträge seit dem Ankauf des Hauses im Jahr 1993 um mehr als das Doppelte zu erhöhen. Im Jahr 1992 war ein Jahreshauptmietzins in Höhe von nur S 232.000,00 zu verzeichnen.

Im geprüften Zeitraum konnten aus dem Haus Hauptstraße 7 in allen Jahren Gebarungüberschüsse erzielt werden, und zwar zwischen rund S 117.000,00 und S 403.000,00. Diese jährlichen Überschüsse dienten zur Bedeckung der Rücklagendotierungen, zur Anweisung der Hausverwaltungspauschale an das Land NÖ sowie zu allfälligen Mittelzuführungen an den Gebarungskreis „Stiftungsleistungen“.

In den geprüften Jahren war folgende Entwicklung zu verzeichnen:

Jahr	Erfolg S	+ Entnahme/- Zuführung Hauptmietzins- Hauseigentümer- Rücklage S	Hausverwaltungs- pauschale Anweisung Land S	Zuführung Stiftungs- leistungen S
1995	+ 219.328,32	- 219.328,23	0,00	0,00
1996	+ 403.083,52	- 389.838,14	13.245,38	0,00
1997	+ 281.264,71	- 254.772,94	26.491,77	0,00
1998	+ 204.588,48	- 162.862,82	26.725,66	15.000,00
1999	+ 117.404,71	- 79.662,03	27.742,68	10.000,00
Summe				25.000,00

Die Tabelle zeigt, dass im geprüften Zeitraum aus der Hausgebarung insgesamt S 25.000,00 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 Jahre 1984 errichtetes Wohnhaus mit Kellergeschoß, Erdgeschoß, ausgebautem Dachgeschoß und angebauter Garage für einen PKW.

Der Einheitswert der Liegenschaft wurde vom Finanzamt Mödling mit Bescheid vom 2. Jänner 1996 mit S 810.000,00 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 S 5.600.000,00.

Vor Ankauf des Hauses erstellte das NÖ Gebietsbauamt I ein Gutachten über den Verkehrswert.

Der Sachverständige ermittelte zum Stichtag 15. Februar 1988 einen

Grundwert in Höhe von S 1.718.550,00

und einen

Objektwert in Höhe von S 4.405.626,10

insgesamt also einen

Sachwert in Höhe von S 6.124.176,10

Infolge der Form des Grundstückes (sog. Fahnenparzelle) brachte der Sachverständige eine Wertminderung in Höhe von 10 % des Sachwertes in Abzug und ermittelte den Verkehrswert der Liegenschaft mit rund S 5.512.000,00.

Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt 1.005 m², die Wohnfläche des Hauses hat (ohne Garage) ein Ausmaß von 297,92 m².

6.4.2 Objektnutzung

Die Liegenschaft war vom 1. September 1989 bis 31. August 2000 ununterbrochen vermietet. Am 22. September 1989 wurde ein Mietvertrag für den Zeitraum 1. September 1989 bis 31. August 1994 und am 9. Februar 1995 ein Mietvertrag für den Zeitraum 1. September 1994 bis 31. August 1997 mit der Firma HOWE, Grundstücksverwertungs- und BauwerkserrichtungsgesmbH abgeschlossen.

Nach Auslaufen dieses Mietvertrages wurde am 3. November 1997 ein Mietvertrag mit Frau Margarita Hom-Schumann, der Gattin des Vertreters der Firma HOWE, Dr. G. Alexander Hom-Rusch, für den Zeitraum 1. September 1997 bis 31. August 2000 unterzeichnet.

Es ist festzustellen, dass die Mietverträge für den Mietzeitraum 1994–1997 und 1997–2000 erst nach Beginn des Mietverhältnisses, im ersten Fall über fünf Monate später und im zweiten Fall ca. zwei Monate später, unterzeichnet wurden.

Ergebnis 10

Zur Wahrung der Rechts- und Vertragssicherheit sind Verträge so rechtzeitig unterschriftsreif zu verfassen, dass die Unterzeichnung noch vor Beginn der Geltungsdauer der Verträge durchgeführt werden kann.

LR: In der Regel werden Mietverträge von beiden Vertragspartnern rechtzeitig vor Beginn des Mietverhältnisses unterfertigt.

In Ausnahmefällen entstehende Verzögerungen beim schriftlichen Abschluss von Mietverträgen sind jedoch häufig auf persönliche Umstände des zukünftigen Mieters zurückzuführen.

Die Abteilung Stiftungsverwaltung wird jedoch in Hinkunft verstärkt darauf achten, dass derartige Verzögerungen vermieden werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Höhe des Mietzinses betrug von September 1989 bis August 1994 S 23.000,00, von September 1994 bis August 1997 S 25.000,00 zuzüglich Betriebskosten, öffentliche Abgaben sowie der Umsatzsteuer. Ab September 1997 bis August 2000 wurde der Mietzins entsprechend der Steigerung des Verbraucherpreisindex um 5 % auf S 26.250,00 angehoben.

Zur vorgeschriebenen Miete von monatlich S 25.000,00 war eine Betriebskostenpauschale von S 4.000,00 bis 5.000,00/Monat (je nach Betriebskostenabrechnung des Vorjahres) vom Mieter zu entrichten, wodurch die monatliche Nettobelastung in den Jahren 1995–1997 rund S 30.000,00 und in den Jahren 1997–2000 rund S 31.000,00 betrug. Dazu kam die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von 10 %, wodurch monatliche Zahlungen von rund S 33.000,00 bis 34.000,00 zu leisten waren.

Die Mietenkonten der geprüften Jahre 1995-1999 lassen erkennen, dass die vorgeschriebenen Mietzinszahlungen immer pünktlich bei der Stiftung eingegangen sind. Lediglich die Miete und die Betriebskosten für den Monat August 2000, den letzten Monat der Laufzeit des Mietverhältnisses, waren bis Ende Jänner 2001 nicht bezahlt.

Da die Übergabe des Hauses nach Ende des Mietverhältnisses erst am 24. Oktober 2000 durch den Rechtsvertreter der Mieterin, deren Aufenthaltsort unbekannt ist, erfolgte, war für den Zeitraum 1. September bis 24. Oktober 2000 ein Benützungsentgelt in Rechnung zu stellen. Dieses war ebenfalls per Jänner 2001 noch unbeglichen. Die Höhe des Rückstandes belief sich insgesamt auf S 94.905,16.

Darüber hinaus wurde die Stiftungsverwaltung mit einem laut Meinung des Rechtsanwaltes der Mieterin bestehenden Anspruch auf Ersatz von Investitionskosten, der gegen die bestehenden Mietzins- und Benützungsentgeltansprüche aufgerechnet werden sollte, konfrontiert. Laut Auffassung der Abteilung Stiftungsverwaltung ist jedoch eine derartige Forderung nicht gerechtfertigt. Hinsichtlich der noch im Haus befindlichen Fahrnisse (Einbaumöbel) teilte der Rechtsanwalt der Mieterin mit Schreiben vom 24. November 2000 mit, seine Mandantin sei damit einverstanden, dass diese kostenlos ins Eigentum der Stiftung übergehen, wodurch in diesem Punkt die wechselseitigen Ansprüche endgültig als bereinigt und beglichen anzusehen sind. Das Objekt stand ab 24. November 2000 wieder für eine Neuvermietung zur Verfügung, die jedoch bis Jänner 2001 noch nicht erfolgt ist.

Im Jänner 2001 beauftragte die Abteilung Stiftungsverwaltung einen Rechtsanwalt mit der Prüfung der rechtlichen Möglichkeiten bzw. der wirtschaftlichen Zweckmäßigkeit einer gerichtlichen Geltendmachung der gegen die ehemalige Mieterin bestehenden Forderung.

6.4.3 Gebarung

Im geprüften Zeitraum 1995-1999 waren bei der Liegenschaft Perchtoldsdorf, Steinberg-Frank-Gasse 10 nachstehende Erträge und Aufwendungen zu verzeichnen:

Jahr	Erträge/S	Aufwendungen/S	Erfolg/S
1995	370.907,19	2.096,92	+ 368.810,27
1996	365.156,65	28.146,04	+ 337.010,61
1997	367.112,10	352.259,48	+ 14.852,62
1998	373.841,77	187.134,03	+ 186.707,74
1999	373.874,72	19.281,70	+ 354.593,02
Summe			1.261.974,26

Die Erträge enthalten sowohl die Mieterträge, die Erträge aus der Verzinsung der Bankguthaben und die vorgeschriebene Hausverwaltungspauschale.

Daneben wurden Erträge aus der Verzinsung von Hauskrediten, die den Liegenschaften in Mödling, Neusiedlerstraße 62 und Hauptstraße 7, zur Finanzierung von Instandhaltungsmaßnahmen gewährt wurden, ausgewiesen.

Die Tabelle weist insbesondere in den Jahren 1995, 1996 und 1999 sehr hohe Gebarungüberschüsse aus, weil die Aufwendungen für Instandhaltungen in diesen Jahren sehr gering waren. In den Jahren 1997 und 1998 musste die Sanierung der Fenster und Türen sowie des Zufahrtsweges durchgeführt werden, die Gebarungüberschüsse sanken dadurch auf S 14.852,62 bzw. S 186.707,74 ab. Im geprüften Zeitraum konnte jedoch insgesamt ein Gebarungüberschuss in Höhe von S 1.261.974,26 erzielt werden.

Die Gebarungserfolge der Jahre 1989 bis 1994 betragen infolge der hohen Mieterträge und vergleichsweise geringen Instandhaltungsaufwendungen insgesamt S 1.329.511,66. Im gesamten Vermietungszeitraum wurde ein Gebarungüberschuss in Höhe von S 2.591.485,92 erzielt. Bezogen auf den Kaufpreis der Liegenschaft bedeutet dies, dass von 1989-1999 bereits rund 46 % der Investitionssumme wieder an die Stiftung zurückgeflossen sind.

Mit Ausnahme der Jahre 1997 und 1998, in denen höhere Instandhaltungsaufwendungen angefallen sind, lag die Verzinsung des eingesetzten Kapitals bei rund 4,4 % bis 6,6 %, was als eine sehr gute Kapitalverzinsung angesehen werden kann. Lediglich in den Jahren 1997 und 1998 lag die Kapitalverzinsung auf Grund der höheren Instandhaltungen nur bei 0,26 % bzw. 3,33 %.

In den geprüften Jahren 1995-1999 kamen im Haus Steinberg-Frank-Gasse 10 Hauptmietzinse in folgenden Höhen zur Vorschreibung:

Jahr	Hauptmietzinse S
1995	300.000,00
1996	300.000,00
1997	304.800,00
1998	314.400,00
1999	314.400,00
Summe	1.533.600,00

Die Aufstellung der Hauptmietzinse zeigt die im September 1997 durch den Abschluss des neuen Mietvertrages vorgenommene Mietzinserhöhung von monatlich S 25.000,00 auf S 26.200,00.

Erhebungen bei Immobilientreuhändern und –maklern des Bezirkes Mödling ergaben, dass ein Nettomietzins in Höhe von monatlich rund S 26.000,00 für ein Objekt dieser Lage und Ausstattung als ortsüblich angesehen werden kann. Auf Grund der sehr geringen Nachfrage nach derartigen hochpreisigen Mietobjekten wurde er teilweise als höchstmöglich erzielbarer Mietzins bezeichnet.

Auch ein im August 2000 erstelltes Gutachten betreffend die marktüblichen Mietzinshöhen für derartige Mietobjekte kam zum Ergebnis, dass sowohl die im Jahr 1989 als auch die im Jahr 2000 vereinbarten Nettomieten geringfügig über den unter Berücksichtigung der Ausstattung und Lage der Immobilie und der Situation am Immobilienmarkt marktüblichen Nettomieten lagen.

Die erzielten Gebarungüberschüsse dienten zur Dotierung der Hauseigentümergehälde, zur Anweisung der Hausverwaltungspauschale an das Land NÖ sowie zur Mittelzuführung an den Gebarungskreis „Stiftungsleistungen“.

In den geprüften Jahren war folgende Entwicklung zu verzeichnen:

Jahr	Erfolg S	+ Entnahme/- Zuführung Hauseigentümer- Rücklage S	Hausverwaltungs- pauschale Anweisung Land S	Zuführung Stiftungs- leistungen S
1995	+ 368.810,27	- 268.810,27	0,00	100.000,00
1996	+ 337.010,61	- 212.125,43	4.885,18	120.000,00
1997	+ 14.852,62	+ 134.919,22	9.771,84	140.000,00
1998	+ 186.707,74	- 26.746,78	9.960,96	150.000,00
1999	+ 354.593,02	- 164.378,86	10.214,16	180.000,00
Summe				690.000,00

Aus der Hausgebarung wurden insgesamt S 690.000,00 für Stiftungsleistungen zur Verfügung gestellt. Neben diesen Mittelzuführungen war die Bildung einer namhaften Hauseigentümergehälte möglich, die im Jahresabschluss 1999 in Höhe von rund 1,85 Mio S ausgewiesen wurde.

Die Liegenschaft stellt sowohl in Bezug auf die Sicherheit der Kapitalveranlagung als auch hinsichtlich deren Ertragskraft eine für die Stiftung vorteilhafte Kapitalanlage dar.

St.Pölten, im Mai 2001

Der Landesrechnungshofdirektor

Dr. Walter Schoiber