

---

# ***Bericht***

ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft,  
Linz

Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2016

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung .....	1
2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses.....	3
3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses .....	4
3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht .....	4
3.2. Erteilte Auskünfte .....	4
3.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs. 2 und Abs. 3 UGB .....	4
4. Bestätigungsvermerk .....	5

<b>Anlagenverzeichnis</b>	<b>Anlage</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2016.....	1
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016.....	2
Anhang für das Geschäftsjahr 2016.....	3
Lagebericht .....	4
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe.....	5



*PwC Oberösterreich  
Wirtschaftsprüfung und  
Steuerberatung GmbH  
Hafenstraße 2a  
4020 Linz  
Tel.: +43 732 611 750  
Fax: +43 732 611 750 - 10  
E-Mail: office.ooe@at.pwc.com  
www.pwc.at*

An den  
Vorstand und die  
Mitglieder des Aufsichtsrats der  
ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft  
Waltherstraße 11  
4020 Linz

## **BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2016**

### **1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung**

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 27. Juni 2016 der ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft, Linz, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 gewählt. Anlässlich der Wahl zum Abschlussprüfer haben wir eine Erklärung gemäß § 270 UGB über unsere Unabhängigkeit abgegeben. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, schloss mit uns einen Prüfungsvertrag ab, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 unter Einbeziehung der Buchführung gemäß den §§ 269 ff. UGB zu prüfen sowie ein Urteil darüber abzugeben, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde, sowie eine Erklärung abzugeben, ob angesichts der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über das Unternehmen und sein Umfeld wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht festgestellt wurden, wobei auf die Art dieser fehlerhaften Angaben einzugehen ist.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Gesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine Pflichtprüfung gemäß § 268 UGB.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Mag. Friedrich Baumgartner, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.

Die Prüfung erstreckte sich darauf, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften und die ergänzenden Bestimmungen der Satzung beachtet wurden. Zum Lagebericht haben wir ein Urteil darüber abzugeben, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde, sowie eine Erklärung abzugeben, ob angesichts der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über das Unternehmen und sein Umfeld wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht festgestellt wurden.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und die berufstüblichen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA), veröffentlicht vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB).

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.

Als Grundlage für unsere Prüfung dienten die Buchführung, die Belegsammlung, Bestandsverzeichnisse sowie der von der Gesellschaft erstellte Jahresabschluss samt Lagebericht zum 31. Dezember 2016.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im Zeitraum von Dezember 2016 bis März 2017 überwiegend in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Linz sowie des Steuerberaters Hon. Prof. Mag. Dr. Josef Schlager in Linz durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichts materiell abgeschlossen.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe vom 8. März 2000, zuletzt adaptiert am 21. Februar 2011, (siehe Anlage 5) einen integralen 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 der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht enthalten. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben des Vorstandes im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht.

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

### **3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses**

#### **3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht**

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

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

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

#### **3.2. Erteilte Auskünfte**

Wir erhielten Einsicht in Urkunden, Verträge und in den Schriftverkehr der Gesellschaft. Die erforderlichen Auskünfte wurden vom gesetzlichen Vertreter sowie von den zuständigen Sachbearbeitern erteilt. 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**

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 Satzung 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 ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft, Linz, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016, 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 2016 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

#### **Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

## Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der 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 kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.



- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

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

### **Bericht zum Lagebericht**

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

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

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

### *Urteil*

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

*Erklärung*

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

Linz, den 6. März 2017

PwC Oberösterreich  
Wirtschaftsprüfung und  
Steuerberatung GmbH

gez.:

i.A. Dipl. BW (FH) Marius Richter  
Wirtschaftsprüfer

gez.:

Mag. Friedrich Baumgartner  
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

---

## *Anlagen*

Aktiva	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	72.640,71	69.211,34
2. geleistete Anzahlungen	0,00	2.284,00
	<u>72.640,71</u>	<u>71.495,34</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	73.564.037,35	74.026.465,88
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	235.211,30	231.008,57
3. Anlagen in Bau	510.774,09	2.342.355,20
	<u>74.310.022,74</u>	<u>76.599.829,65</u>
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	4.294,41	1.009.294,41
	<u>74.386.957,86</u>	<u>77.680.619,40</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	311.092,96 0,00	63.956,36 0,00
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	101.281,77 0,00	320.436,11 0,00
	<u>412.374,73</u>	<u>384.392,47</u>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>493.597,14</u>	<u>145.892,49</u>
	<b>905.971,87</b>	<b>530.284,96</b>
<b>C. Treuhandvermögen</b>	<b>1.136.801,88</b>	<b>1.053.896,71</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>8.977,67</b>	<b>12.384,45</b>
<b>E. Aktive latente Steuern</b>	<b>151.951,91</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<u><b>76.590.661,19</b></u>	<u><b>79.277.185,52</b></u>

Passiva	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. eingefordertes Grundkapital	26.172.000,00	26.172.000,00
<i>gezeichnetes Grundkapital</i>	26.172.000,00	26.172.000,00
<i>einbezahletes Grundkapital</i>	26.172.000,00	26.172.000,00
II. Kapitalrücklagen		
1. gebundene	15.429.375,34	15.429.375,34
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklagen	45.929,23	45.929,23
2. andere Rücklagen (freie Rücklagen)	8.514.974,55	8.126.653,47
<i>davon nicht ausschüttbar</i>	151.951,91	0,00
	<u>8.560.903,78</u>	<u>8.172.582,70</u>
IV. Bilanzgewinn	1.080.000,00	990.000,00
<i>davon Gewinnvortrag</i>	0,00	0,00
	<u>51.242.279,12</u>	<u>50.763.958,04</u>
<b>B. Investitionszuschüsse</b>	<b>88.401,10</b>	<b>91.408,39</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	60.884,77	57.354,24
2. Steuerrückstellungen	98.257,12	85.749,39
3. sonstige Rückstellungen	288.063,23	120.483,32
	<u>447.205,12</u>	<u>263.586,95</u>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.701.704,55	18.390.363,89
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	7.200.032,43	7.627.306,40
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	15.501.672,12	10.763.057,49
2. Verbindlichkeiten Förderungsdarlehen	655.627,55	8.097.981,92
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	3.405,93	212.734,93
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	652.221,62	7.885.246,99
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	134.186,48	425.155,24
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	134.186,48	425.155,24
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0,00
4. sonstige Verbindlichkeiten	1.283.607,27	1.244.731,09
<i>davon aus Steuern</i>	97.624,71	7.891,75
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	7.403,34	7.424,43
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	1.283.607,27	1.244.731,09
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0,00
	<u>24.775.125,85</u>	<u>28.158.232,14</u>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	8.621.232,11	9.509.927,66
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	16.153.893,74	18.648.304,48
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>37.650,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Passiva</b>	<u><b>76.590.661,19</b></u>	<u><b>79.277.185,52</b></u>

## Gewinn- und Verlustrechnung

zum 31.12.2016

ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft

	2016 €	2015 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>7.066.958,10</b>	<b>6.903.197,85</b>
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	343.108,66	189.340,07
b) übrige	45.124,58	46.626,85
	<b>388.233,24</b>	<b>235.966,92</b>
<b>3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen</b>		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.499.399,34	1.652.856,98
<b>4. Personalaufwand</b>		
a) Gehälter	350.348,88	334.393,65
b) soziale Aufwendungen	96.155,06	95.243,48
	<b>446.503,94</b>	<b>429.637,13</b>
<b>5. Abschreibungen</b>		
a) auf Sachanlagen	2.135.646,66	2.092.621,19
<b>6. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>1.319.353,04</b>	<b>935.637,70</b>
<b>7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)</b>	<b>2.054.288,36</b>	<b>2.028.411,77</b>
<b>8. Erträge aus anderen Wertpapieren</b>	<b>37.109,23</b>	<b>51.338,35</b>
<b>9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>1.200,31</b>	<b>2.927,28</b>
<b>10. Aufwendungen aus Finanzanlagen</b>	<b>5.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>160.467,61</b>	<b>401.495,50</b>
<i>davon betreffend Zinsen aus Zinscap</i>	<i>14.910,00</i>	<i>59.624,00</i>
<b>12. Zwischensumme aus Z 8 bis 11 (Finanzergebnis)</b>	<b>-127.158,07</b>	<b>-347.229,87</b>
<b>13. Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.927.130,29</b>	<b>1.681.181,90</b>
<b>14. Steuern vom Einkommen</b>	<b>458.809,21</b>	<b>441.749,39</b>
<i>davon latente Steuern</i>	<i>-151.951,91</i>	<i>0,00</i>
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.468.321,08</b>	<b>1.239.432,51</b>
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>1.468.321,08</b>	<b>1.239.432,51</b>
<b>17. Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>	<b>388.321,08</b>	<b>249.432,51</b>
<b>18. Jahresgewinn</b>	<b>1.080.000,00</b>	<b>990.000,00</b>
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<b>1.080.000,00</b>	<b>990.000,00</b>

## Anhang

zum 31. Dezember 2016

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss der ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft, Linz, wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Es handelt sich um eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 221 UGB.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

#### Anlagevermögen

##### Immaterielles Anlagevermögen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	3,00 - 15,00

**Sachanlagen**

In der Position "Grundstücke und Bauten" ist ein Grundwert in Höhe von EUR 16.224.917,57 (Vorjahr: EUR 16.429.491,36) enthalten.

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 400,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Bauten	10,00 - 66,67
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,00 - 15,00

**Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren Börsenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

**Rückstellungen****Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und ähnliche Verpflichtungen**

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach anerkannten finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 2 % (Vorjahr: 2 %), und des gesetzlichen Pensionsantrittsalters ermittelt (gemäß AFRAC-Stellungnahme 27 vom Juni 2016). Nachdem aufgrund des Rückstellungsbetrages eine etwaige Abweichung zur versicherungsmathematischen Berechnung nur unwesentlich sein kann, wurde eine versicherungsmathematische Berechnung nicht vorgenommen. Als Rechnungszinssatz wurde der Stichtagszinssatz zugrunde gelegt.

**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.

**Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Im Zuge der Umstellung auf das RÄG 2014 wurde die bisher angewandte Bewertungsmethode bei der Bilanzierung der latenten Steuern geändert.



## **Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Allgemeine Angaben**

#### **Erläuterungen zur Aussagefähigkeit des Jahresabschlusses**

Um im Jahresabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, werden folgende zusätzliche Angaben gemacht und deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens wie folgt dargelegt:

Im Jahr 2016 fand eine Betriebsprüfung für die Jahre 2013 - 2015 statt, diese wurde im Dezember 2016 abgeschlossen. Die Nachzahlung aus der Betriebsprüfung iHv. T€ 31 wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Nachdem ein Teil der Steuernachzahlung aus Verlängerungen von Nutzungsdauern resultiert, werden T€ 18 über die Körperschaftsteuer in den folgenden Jahren steuerlich wieder zurückgeholt.

#### **Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen**

Die Zahlen des laufenden Jahres sind mit jenen des Vorjahres nur bedingt vergleichbar, weil die latenten Steuern erst mit dem laufenden Geschäftsjahr erfasst wurden.

#### **Anpassung (Umgliederung) von Vorjahresbeträgen**

Die Mietenforderungen und die Einzel-WB zu Mietenforderungen wurden von "sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände" auf "Forderungen aus Lieferungen und Leistungen" sowie die Betriebskostenaufwände von "Betriebskosten" auf "Aufwendungen für bezogene Leistungen" umgegliedert. Die Vorjahresausweise wurden angepasst.

#### **Gliederungsvorschriften des Jahresabschlusses**

Da Erträge aus dem Abgang von Anlagen in wesentlicher Höhe vorliegen, wurden diese unter den sonstigen betrieblichen Erträgen gesondert ausgewiesen.

Ansonsten wird das übliche, dem Rechnungslegungsgesetz entsprechende Gliederungsschema verwendet.

## Erläuterungen zur Bilanz

## Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	01.01.2016 31.12.2016 €	Zugänge Abgänge Umbuchungen €	01.01.2016 31.12.2016 €	Abschreibungen Zuschreibungen €	Abgänge €	01.01.2016 31.12.2016 €
<b>Anlagevermögen</b>						
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	266.173,68 263.398,37	13.636,64 34.427,47 18.015,52	196.962,34 190.757,66	13.312,73 0,00	19.517,41	69.211,34 72.640,71
geleistete Anzahlungen	2.284,00 0,00	0,00 0,00 -2.284,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	2.284,00 0,00
	268.457,68 263.398,37	13.636,64 34.427,47 15.731,52	196.962,34 190.757,66	13.312,73 0,00	19.517,41	71.495,34 72.640,71
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und Bauten	99.929.699,75 100.767.041,98	854.144,10 2.207.840,87 2.191.039,00	25.903.233,87 27.203.004,63	2.075.995,87 0,00	776.225,11	74.026.465,88 73.564.037,35
Betriebs- und Geschäftsausstattung	494.686,34 531.679,61	46.776,38 16.573,11 6.790,00	263.677,77 296.468,31	46.338,08 0,00	13.547,52	231.008,57 235.211,30
Anlagen in Bau	2.342.355,20 510.774,09	381.979,41 0,00 -2.213.560,52	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	2.342.355,20 510.774,09
	102.766.741,29 101.809.495,68	1.262.899,89 2.224.413,98 -15.731,52	26.166.911,84 27.499.472,94	2.122.333,93 0,00	789.772,63	76.599.829,65 74.310.022,74
<b>Finanzanlagen</b>						
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.009.294,41 4.294,41	0,00 1.005.000,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	1.009.294,41 4.294,41
<b>Summe Anlagenspiegel</b>	104.044.493,38 102.077.188,46	1.296.536,53 3.263.841,45 0,00	26.363.873,98 27.690.230,60	2.135.646,66 0,00	809.290,04	77.660.619,40 74.386.957,86

In den Zugängen und Abgängen sowie Abschreibungen des Geschäftsjahres sind geringwertige Vermögensgegenstände iHv. EUR 6.211,61 enthalten.

## Treuhandvermögen

Aufgrund MRG § 16 b Abs. 1 werden die Mietkautionen ab 2010 in der Bilanz separat ausgewiesen. Eine Gegenposition ist unter sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

**Aktive 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.

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

	UR 31.12.16	StR 31.12.16	Differenz
Anlagevermögen	74.386.957,89	74.812.352,12	425.394,23
Abfertigungsrückstellung	60.884,77	30.464,99	30.419,78
Sonstige Rückstellungen	00,00	65.000,00	65.000,00
Rechnungsabgrenzungsposten	00,00	86.993,63	86.993,63
			<u>607.807,64</u>
		607.807,64 x 25 %	<u>151.951,91</u>

Die sich aus der erstmaligen Anwendung des RÄG 2014 per 1. Jänner 2016 ergebende aktive latente Steuerabgrenzung in Höhe von EUR 33.215,25 wurde im Geschäftsjahr in vollem Umfang nachgeholt. Vom Wahlrecht der Verteilung des Ansatzes aktiver latenter Steuern gem. § 906 Abs. 34 UGB wurde kein Gebrauch gemacht.

Die eigenkapitaldarstellenden Kapital- und Gewinnrücklagen entwickelten sich wie folgt:

**Entwicklung der Kapitalrücklagen**

	Stand per 1.1.2016	Zuweisung	Verbrauch	Auflösung	Stand per 31.12.2016
Gebundene	15.429.375,34	00,00	00,00	00,00	15.429.375,34

**Entwicklung der Gewinnrücklagen**

	Stand per 1.1.2016	Veränderung	Stand per 31.12.2016
Gesetzliche Rücklage	45.929,23	00,00	45.929,23
Freie Rücklage	8.126.653,47	388.321,08	8.514.974,55
	<u>8.172.582,70</u>	<u>388.321,08</u>	<u>8.560.903,78</u>

**Entwicklung der Investitionszuschüsse**

	Stand per 1.1.2016	Auflösung	Stand per 31.12.2016
Zuschüsse aus öffentl. Mitteln	91.408,39	3.007,29	88.401,10

**Rückstellungen**

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2016 €	Verwendung €	Auflösung €	Zuweisung €	Stand 31.12.2016 €
<b>Rückstellungen</b>					
Rückst. f. Abfertigungen	57.354,24	0,00	0,00	3.530,53	60.884,77
Steuerrückstellungen					
Rückst. f. KSt	85.749,39	85.749,39	0,00	98.257,12	98.257,12
sonstige Rückstellungen					
Rückst. f. n. n. konsum. Urlaub	23.279,39	0,00	0,00	8.471,38	31.750,77
Rückst. f. Überstunden	703,93	0,00	0,00	1.108,53	1.812,46
Sonstige Rückstellungen	96.500,00	60.552,00	5.948,00	224.500,00	254.500,00
	<b>120.483,32</b>	<b>60.552,00</b>	<b>5.948,00</b>	<b>234.079,91</b>	<b>288.063,23</b>
Summe Rückstellungen	<b>263.586,95</b>	<b>146.301,39</b>	<b>5.948,00</b>	<b>335.867,56</b>	<b>447.205,12</b>

Mitte 2016 wurde aufgrund einer Mieterbeschwerde durch die Baubehörde bei einer Wohnung ein Schadensfall festgestellt. Die Gesellschaft hat daraufhin weitere Untersuchungen veranlasst. Bei diesen Untersuchungen wurden für die betroffene Wohnung Baumängel festgestellt. Die Kosten hierfür wurden auf Basis eines Kostenvoranschlages in Höhe von TEUR 65 rückgestellt. Die identifizierten Mängel könnten sich auf alle im obersten Geschoss gelegenen Wohnungen beziehen. Zum Abschlussstichtag und auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses kann nicht mit hinreichender Sicherheit ein möglicher Schaden für die Athos Immobilien Aktiengesellschaft beziffert werden. Dies begründet sich im Wesentlichen darin, dass die Baumängelursachen noch nicht abschließend geprüft und etwaige Regressansprüche gegenüber den diversen mit dem Bau der Wohnungseinheiten beauftragten Professionisten abschließend beurteilt und geklärt werden konnten. Die Ergebnisse aus den weiter zu setzenden Maßnahmen werden im Geschäftsjahr 2017 laufend beobachtet und etwaige bilanzielle Auswirkungen entsprechend berücksichtigt.

**Verbindlichkeiten**

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 9.165.607,85 (Vorjahr: EUR 9.355.485,74).

Die Summe der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, beträgt EUR 6.880.401,55 (Vorjahr: EUR 8.097.981,92). Die Art der dinglichen Sicherung besteht in Hypotheken.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von EUR 10.960.107,68 (Vj. EUR 11.728.260,56) durch sonstige Sicherheiten besichert.

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die sozialen Aufwendungen enthalten Zahlungen an die MVK in Höhe von EUR 3.198,27 (Vj. EUR 2.984,25).

## Sonstige Angaben

### Angaben über das Aktienkapital

Das Grundkapital beträgt EUR 26.172.000,00 (Vj. EUR 26.172.000,00).

Das Grundkapital ist in 1.800.000 (Vj. 1.800.000) Stückaktien eingeteilt. Dies wurde in der 23. Hauptversammlung vom 30.5.2012 beschlossen. Die Aktien der Gesellschaft waren seit 19. Juli 2004 zum Handel im Segment "3. Markt" an der Wiener Börse, Wertpapierkennnummer AT 0000616701, einbezogen. Mit 23. März 2015 erfolgte der Wechsel in das Marktsegment "mid market continuous". Weiters wurde in der 23. Hauptversammlung vom 30.5.2012 der Vorstand ermächtigt, innerhalb von 5 Jahren das Grundkapital um bis zu EUR 8.724.000,00 auf EUR 34.896.000,00 zu erhöhen.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Weitere Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag sind nicht vorgefallen.

### Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Prüfung des Jahresabschlusses	18.000,00	18.000,00
Steuerberatungsleistungen	0,00	3.600,00
Sonstige Leistungen	0,00	0,00
	<u>18.000,00</u>	<u>21.600,00</u>

### Unterlassene Angaben

Gemäß § 241 Abs. 4 UGB unterbleibt die Aufschlüsselung gem. § 239 Abs. 1 Z 3 und Z 4 UGB hinsichtlich des Vorstandes.

---

**Angaben über Arbeitnehmer und Organe**

Im Geschäftsjahr 2016 waren durchschnittlich 5 Dienstnehmer (Vorjahr: 5) beschäftigt. Es sind Direktbezüge an Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von EUR 17.500,00 (Vj. EUR 17.500,00) angefallen.

Vorstand:

Mag. Stephan Hirsch, Vorsitzender

Prokuristin:

Doris Lucan, MSc

Aufsichtsrat:

Dr. Winfried Sattlegger, Vorsitzender  
Mag. Othmar Nagl, Stellvertreter des Vorsitzenden  
Dir. Klaus Hirse  
Dr. Adam Schwebl  
Prof. Dipl.-Ing. Peter Wagner  
Martin Klier  
Dipl.-Ing. Stefan Pierer  
Christian Trierenberg lic. oec. HSG  
Ing. Jochen Dickinger

Linz, 6. März 2017

Vorstand

Mag. Stephan Hirsch  
(Vorsitzender)

## LAGEBERICHT GESCHÄFTSJAHR 2016

### 1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

#### 1.1. BEWIRTSCHAFTUNG DES IMMOBILIENBESTANDES

Im Jahr 2016 betrug der Leerstand durchschnittlich rd. 2,8 % der vermietbaren Fläche.

#### 1.2. AKTIVITÄTEN 2016

Die Generalsanierung des Objektes 4600 Wels, Ringstraße 21/Hessenstr. 2, wurde im Herbst 2016 fertiggestellt. Sämtliche 25 Wohnungen im Ausmaß von 1.603 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie die Geschäftsfläche im Erdgeschoß mit 635 m<sup>2</sup> sind vermietet.

Gesamt wurden aktivierbare Investitionen in Höhe von rd. EUR 1.200.000,00 getätigt. Zusätzlich zu den oben genannten Bauprojekt auch in die Sanierung von einzelnen Wohnungen und Geschäftsflächen in diversen Objekten.

Im Objekt Tuchfabrik, 4030 Linz, Schörghenhubstr. 39/41/41a, Rädlerweg 65, wurde die letzte Geschäftsfläche (349,59 m<sup>2</sup>) und 19 KFZ-Stellplätze verkauft.

Zum 01.03.2016 konnte auch der geplante Verkauf aller noch im Eigentum der ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft stehenden Restflächen im Objekt 5280 Braunau, Talstr. 1, realisiert werden. Das verkaufte Paket bestand aus 2 Geschäftsflächen (239,86 m<sup>2</sup>), 10 Wohnungen (508,69 m<sup>2</sup>) und 20 Tiefgaragenstellplätzen (12 Stapelparker, 8 Stellplätze).

In 4020 Linz, Tegetthoffstr. 11 u. 11a/Stockhofstr. 33 und 33a wurden 2 Wohnungen (77,61 m<sup>2</sup> und 59,80 m<sup>2</sup>) gewinnbringend verkauft.

In der Hauptversammlung 2016 wurde von den Aktionären eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,55 je Stückaktie beschlossen.

#### 1.3. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Das Anlagevermögen der ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft hat sich von EUR 104.044 Tsd. Anschaffungskosten auf EUR 102.077 Tsd. Anschaffungskosten zum Bilanzstichtag vermindert. Dies resultiert aus den Abgängen (o.a. Verkäufe).

#### 1.4. WIRTSCHAFTLICHES ERGEBNIS UND FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Umsatzerlöse betragen EUR 7.067 Tsd. (Vorjahr EUR 6.903 Tsd.) und die Umsatzrentabilität 29,5 % (Vorjahr 30,2 %).

Der Jahresüberschuss beträgt lt. Gewinn- und Verlustrechnung EUR 1.468.321,08 (nach Abzug von EUR 2.135.646,66 an Abschreibungen). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern beläuft sich auf EUR 2.088 Tsd. (Vorjahr EUR 2.083 Tsd.). Im Jahresabschluss 2016 wird ein Betrag von EUR 388.321,08 (Vj. EUR 249 Tsd.) der Gewinnrücklage zugewiesen.

Der Bilanzgewinn beläuft sich auf EUR 1.080.000,00 (Vorjahr EUR 990 Tsd.).

Das Eigenkapital beträgt EUR 51,2 Mio. (Vorjahr EUR 50,8 Mio.) - das sind 66,9 % der Bilanzsumme (Vorjahr 64 %). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 3,8 % (Vorjahr 3,3 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 2,6 % (Vorjahr 2,7 %).

Der Nettoverschuldungsgrad beträgt 44,6 % (Vorjahr 51,9 %), die Nettoverschuldung beträgt absolut EUR 22.864 Tsd. (Vorjahr EUR 26.342 Tsd.).

Die nachfolgend dargestellten Geldflüsse wurden dem Fachgutachten KFS/BW 2 des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder folgend errechnet. Der Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt EUR 3,6 Mio. (Vorjahr EUR 3,3 Mio.), der Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit EUR 1,5 Mio. (Vorjahr EUR -5,1 Mio.) und der Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit EUR -4,1 Mio. (Vorjahr EUR 2,0 Mio.).

Das Nettoumlaufvermögen beträgt EUR -8.100 Tsd. (Vorjahr EUR -9.143 Tsd.).

## **2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens**

### **2.1. AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2017**

Als Grundlage für Investitionsentscheidungen finden permanent Projektprüfungen statt.

Im ersten Quartal 2017 wurden die letzten 11 KFZ-Stellplätze in der "Tuchfabrik", 4030 Linz, Schörgenhubstr. 39/41/41a, Rädlerweg 65 verkauft.

Bereits fixiert ist der Verkauf von zwei Büroeinheiten (446,48 m<sup>2</sup>) sowie 12 Tiefgaragenstellplätzen im Objekt 4020 Linz, Lederergasse 32/Museumstraße 31 zum 1. Juli 2017.

Die Generalsanierung 4020 Linz, Unionstr. 49, wurde im Jänner 2017 begonnen. Es werden 20 Wohnungen mit 1.193 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 19 Stellplätze errichtet. Die Fertigstellung ist Ende des 1. Quartals 2018 geplant.

Im Objekt "Nordpool", 4400 Steyr, Wolfenstr. 20 b, wurde 2016 nach Auszug des Fitness Centers (773,46 m<sup>2</sup>) mit dem Rückbau in Büroflächen begonnen. Die Verwertung der neu geschaffenen Büroeinheiten soll im 2. Quartal 2017 beginnen.

### **2.2. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT**

Es bestand 2016 ein geringer Leerstand. Wesentliche Objekttrisiken sind nicht bekannt bzw. sind in den Planungen berücksichtigt.

Es bestehen entsprechende Gebäudeversicherungen.

Neue Objekte werden genauen Prüfungen unterzogen, sodass diese wiederum einen entsprechenden Wertzuwachs erwarten lassen.

Aufgrund der aktuellen Finanzmarktsituation war es vorteilhaft, bestehende Neubaudarlehen des Landes OÖ durch Fixzinsdarlehen zu ersetzen. Damit konnte eine deutliche Reduktion der diesbezüglichen Zinsaufwendungen (rd. EUR 585.000,00 in 10 Jahren) erzielt werden.

Die in 2016 ausgelaufenen Zins-Caps wurden nicht ersetzt. Es bestehen somit zum Stichtag keine derivativen Finanzinstrumente mehr.

Für 2017 ist weiterhin von einer sehr starken Nachfrage nach Immobilien auszugehen. Diese findet in hohen Kaufpreisen ihren Niederschlag und erschwert ein langfristig wirtschaftliches Immobilieninvestment. Investitionen in die Quantität des Immobilienbestandes sind nachrangig.

Alternativ dazu besteht die Möglichkeit des qualitativen Wachstums. Deshalb wird weiterhin die Optimierung des Immobilienbestands in den Vordergrund zu stellen sein. Durch verbessernde und wertsteigernde Investitionen in das Bestandsportfolio soll auch 2017 eine Erhöhung von Substanz- und Ertragswert sowie der Restnutzungsdauer erfolgen.



Aufgrund der durch die ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft in den vergangenen mehr als 25 Jahren umgesetzten Veranlagungsstrategie kann das Unternehmen von einer soliden wirtschaftlichen Basis aus in das neue Geschäftsjahr gehen.

### **3. Bericht über die Forschung und Entwicklung**

Das Unternehmen entfaltet vom Geschäftszweck her grundsätzlich keine Forschung und Entwicklung, wobei jedoch das über viele Jahre aufgebaute Know-how im Facility-Management zur Erreichung der Unternehmensziele eingesetzt wird. Weiters wird in diversen Kooperationen mit einschlägigen Marktteilnehmern und Facheinrichtungen durch Transfer von Know-how und Erfahrungsaustausch zusammengearbeitet.

### **4. Sonstiges**

Das Unternehmen hat keine Zweigniederlassungen. Weitere Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag sind nicht vorgefallen.

Linz, 6. März 2017

Der Vorstand

**Mag. Stephan Hirsch**



# Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2011)

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

## Präambel und Allgemeines

(1) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in vier Teile: Der I. Teil betrifft Verträge, die als Werkverträge anzusehen sind, mit Ausnahme von Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der II. Teil betrifft Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der III. Teil hat Verträge, die nicht Werkverträge darstellen und der IV. Teil hat Verbrauchergeschäfte zum Gegenstand.

(2) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt, dass, falls einzelne Bestimmungen unwirksam sein sollten, dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

(3) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt weiters, dass der zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigte verpflichtet ist, bei der Erfüllung der vereinbarten Leistung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung vorzugehen. Er ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages hierfür geeigneter Mitarbeiter zu bedienen.

(4) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt schließlich, dass ausländisches Recht vom Berufsberechtigten nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen ist.

(5) Die in der Kanzlei des Berufsberechtigten erstellten Arbeiten können nach Wahl des Berufsberechtigten entweder mit oder ohne elektronische Datenverarbeitung erstellt werden. Für den Fall des Einsatzes von elektronischer Datenverarbeitung ist der Auftraggeber, nicht der Berufsberechtigte, verpflichtet, die nach den DSGVO notwendigen Registrierungen oder Verständigungen vorzunehmen.

(6) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Mitarbeiter des Berufsberechtigten während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Berufsberechtigten verpflichtet.

## I. TEIL

### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Verträge über (gesetzliche und freiwillige) Prüfungen mit und ohne Bestätigungsvermerk, Gutachten, gerichtliche Sachverständigentätigkeit, Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, Steuerberatungstätigkeit und über andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten mit Ausnahme der Führung der Bücher, der Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung.

(2) Die Auftragsbedingungen gelten, wenn ihre Anwendung ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart ist. Darüber hinaus sind sie mangels anderer Vereinbarung Auslegungsbefehl.

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

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

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

(3) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als

nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

### 3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

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

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

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

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

## 5. Berichterstattung und Kommunikation

- (1) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.
- (2) Alle Auskünfte und Stellungnahmen vom Berufsberechtigten und seinen Mitarbeitern sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen oder schriftlich bestätigt werden. Als schriftliche Stellungnahmen gelten nur solche, bei denen eine firmenmäßige Unterfertigung erfolgt. Als schriftliche Stellungnahmen gelten keinesfalls Auskünfte auf elektronischem Wege, insbesondere auch nicht per E-Mail.
- (3) Bei elektronischer Übermittlung von Informationen und Daten können Übertragungsfehler nicht ausgeschlossen werden. Der Berufsberechtigte und seine Mitarbeiter haften nicht für Schäden, die durch die elektronische Übermittlung verursacht werden. Die elektronische Übermittlung erfolgt ausschließlich auf Gefahr des Auftraggebers. Dem Auftraggeber ist es bewusst, dass bei Benutzung des Internet die Geheimhaltung nicht gesichert ist. Weiters sind Änderungen oder Ergänzungen zu Dokumenten, die übersandt werden, nur mit ausdrücklicher Zustimmung zulässig.
- (4) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Berufsberechtigten und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung von automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen elektronischen Kommunikationsmittel – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Berufsberechtigten nur dann als zugegangen, wenn sie auch schriftlich zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Berufsberechtigten gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.
- (5) Der Auftraggeber stimmt zu, dass er vom Berufsberechtigten wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch übermittelt bekommt. Es handelt sich dabei nicht um unerbetene Nachrichten gemäß § 107 TKG.

## 6. Schutz des geistigen Eigentums des Berufsberechtigten

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Berufsberechtigten erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe beruflicher schriftlicher als auch mündlicher Äußerungen des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.
- (2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Berufsberechtigten zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Berufsberechtigten zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.
- (3) Dem Berufsberechtigten verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten vorbehalten.

## 7. Mängelbeseitigung

- (1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner beruflichen schriftlicher als auch mündlicher Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hievon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.
- (2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Berufsberechtigten bzw. – falls eine schriftliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Berufsberechtigten.
- (3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 8.

## 8. Haftung

- (1) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.
- (2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz (WTBG) in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.
- (4) Gilt für Tätigkeiten § 275 UGB kraft zwingenden Rechtes, so gelten die Haftungsregeln des § 275 UGB insoweit sie zwingenden Rechtes sind und zwar auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtete Handlungen begangen worden sind, und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.
- (5) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.
- (6) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt und der Auftraggeber hievon benachrichtigt, so gelten nach Gesetz und den Bedingungen des Dritten entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Berufsberechtigte haftet nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.
- (7) Eine Haftung des Berufsberechtigten einem Dritten gegenüber wird bei Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen durch den Auftraggeber ohne Zustimmung oder Kenntnis des Berufsberechtigten nicht begründet.
- (8) Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht nur im Verhältnis zum Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten, soweit ihnen der Berufsberechtigte ausnahmsweise doch für seine Tätigkeit haften sollte. Ein Dritter kann jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuverkommen beliedigt.

## 9. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

- (1) Der Berufsberechtigte ist gemäß § 91 WTBG verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.
- (2) Der Berufsberechtigte darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hiezu besteht.
- (3) Der Berufsberechtigte ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftrages zu verarbeiten oder durch Dritte gemäß Punkt 8 Abs 6 verarbeiten zu lassen. Der Berufsberechtigte gewährleistet gemäß § 15 Datenschutzgesetz die Verpflichtung zur Wahrung des Datengeheimnisses. Dem Berufsberechtigten überlassenes Material (Datenträger, Daten, Kontrollzahlen, Analysen und Programme) sowie alle Ergebnisse aus der Durchführung der Arbeiten werden grundsätzlich dem Auftraggeber gemäß § 11 Datenschutzgesetz zurückgegeben, es sei denn, dass ein schriftlicher Auftrag seitens des Auftraggebers vorliegt, Material bzw. Ergebnis an Dritte weiterzugeben. Der Berufsberechtigte verpflichtet sich, Vorsorge zu treffen, dass der Auftraggeber seiner Auskunftspflicht laut § 26 Datenschutzgesetz nachkommen kann. Die dazu notwendigen Aufträge des Auftraggebers sind schriftlich an den Berufsberechtigten weiterzugeben. Sofern für solche Auskunftsarbeiten kein Honorar vereinbart wurde, ist nach tatsächlichem Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Der Verpflichtung zur Information der Betroffenen bzw. Registrierung im Datenverarbeitungsregister hat der Auftraggeber nachzukommen, sofern nichts Anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

## 10. Kündigung

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

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

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

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

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

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

## 11. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

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

## 12. Honoraranspruch

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

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

(3) Kündigt der Berufsberechtigte ohne wichtigen Grund zur Unzeit, so hat er dem Auftraggeber den daraus entstandenen Schaden nach Maßgabe des Punktes 8 zu ersetzen.

(4) Ist der Auftraggeber – auf die Rechtslage hingewiesen – damit einverstanden, dass sein bisheriger Vertreter den Auftrag ordnungsgemäß zu Ende führt, so ist der Auftrag auch auszuführen.

## 13. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung.

(2) Das gute Einvernehmen zwischen den zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten und ihren Auftraggebern wird vor allem durch möglichst klare Entgeltvereinbarungen bewirkt.

(3) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine viertel Stunde.

(4) Auch die Wegzeit wird üblicherweise im notwendigen Umfang verrechnet.

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

(6) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder besondere Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so sind Nachverhandlungen mit dem Ziel, ein angemessenes Entgelt nachträglich zu vereinbaren, üblich. Dies ist auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren üblich.

(7) Die Berufsberechtigten verrechnen die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich.

(8) Zu den Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse, gegebenenfalls Schlafwagen), Diäten, Kilometergeld, Fotokopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(9) Bei besonderen Halbpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien zu den Nebenkosten.

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

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

(12) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmensgeschäften gelten Verzugszinsen in der Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz als vereinbart (siehe § 352 UGB).

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

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

(15) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

## 14. Sonstiges

(1) Der Berufsberechtigte hat neben der angemessenen Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Ersatz seiner Auslagen. Er kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte)-Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Er kann auch die Auslieferung des Leistungsergebnisses von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Berufsberechtigte nur bei krass grober Fahrlässigkeit bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung. Bei Dauerverträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(2) Nach Übergabe sämtlicher, vom Wirtschaftstreuhänder erstellten aufbewahrungspflichtigen Daten an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder ist der Berufsberechtigte berechtigt, die Daten zu löschen.

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

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

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

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

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

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

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

#### 15. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

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

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

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

#### 16. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungen

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

(2) Bei Abschlussprüfungen ist der Jahresabschluss, wenn ihm der uneingeschränkte oder eingeschränkte Bestätigungsvermerk beigesetzt werden kann, mit jenem Bestätigungsvermerk zu versehen, der der betreffenden Unternehmensform entspricht.

(3) Wird ein Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk des Prüfers veröffentlicht, so darf dies nur in der vom Prüfer bestätigten oder in einer von ihm ausdrücklich zugelassenen anderen Form erfolgen.

(4) Widerruft der Prüfer den Bestätigungsvermerk, so darf dieser nicht weiterverwendet werden. Wurde der Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk veröffentlicht, so ist auch der Widerruf zu veröffentlichen.

(5) Für sonstige gesetzliche und freiwillige Abschlussprüfungen sowie für andere Prüfungen gelten die obigen Grundsätze sinngemäß.

#### 17. Ergänzende Bestimmungen für die Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, für Beratungstätigkeit und andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, bei obgenannten Tätigkeiten die Angaben des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig anzunehmen. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen. Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Berufsberechtigten eine angemessene Bearbeitungszeit, mindestens jedoch eine Woche, zur Verfügung steht.

(2) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern. Erhält der Berufsberechtigte für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

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

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Verteidigung und die Beiziehung zu dieser im Finanzstrafverfahren.
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Gründung, Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerungen, Liquidation, betriebswirtschaftliche Beratung und andere Tätigkeiten gemäß §§ 3 bis 5 WTBG.
- die Verfassung der Eingaben zum Firmenbuch im Zusammenhang mit Jahresabschlüssen einschließlich der erforderlichen Evidenzführungen.

(4) Soweit die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

## II. TEIL

### 18. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des II. Teiles gelten für Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung.

### 19. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und der Buchführung zu Grunde zu legen. Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

(3) Falls für die im Punkt 18 genannten Tätigkeiten ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabenbemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä gesondert zu honorieren.

(4) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 18 genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages und ist nach dem I. oder III. Teil der vorliegenden Auftragsbedingungen zu beurteilen.

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

#### 20. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung notwendigen Auskünfte und Unterlagen zum vereinbarten Termin zur Verfügung stehen.

#### 21. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart ist, kann der Vertrag ohne Angabe von Gründen von jedem der Vertragspartner unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(2) Kommt der Auftraggeber seiner Verpflichtung gemäß Punkt 20 wiederholt nicht nach, berechtigt dies den Berufsberechtigten zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(3) Kommt der Berufsberechtigte mit der Leistungserstellung aus Gründen in Verzug, die er allein zu vertreten hat, so berechtigt dies den Auftraggeber zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(4) Im Falle der Kündigung des Auftragsverhältnisses zählen nur jene Werke zum Auftragsstand, an denen der Auftragnehmer bereits arbeitet oder die überwiegend in der Kündigungsfrist fertig gestellt werden können und die er binnen eines Monats nach der Kündigung bekannt gibt.

#### 22. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(2) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 2 behält der Berufsberechtigte den vollen Honoraranspruch für drei Monate. Dies gilt auch bei Nichteinhaltung der Kündigungsfrist durch den Auftraggeber.

(3) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 3 hat der Berufsberechtigte nur Anspruch auf Honorar für seine bisherigen Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind.

(4) Ist kein Pauschalhonorar vereinbart, richtet sich die Höhe des Honorars gemäß Abs 2 nach dem Monatsdurchschnitt des laufenden Auftragsjahres bis zur Vertragsauflösung.

(5) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(6) 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.

#### 23. Sonstiges

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen sinngemäß.

### III. TEIL

#### 24. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des III. Teiles gelten für alle in den vorhergehenden Teilen nicht erwähnten Verträge, die nicht als Werkverträge anzusehen sind und nicht mit in den vorhergehenden Teilen erwähnten Verträgen in Zusammenhang stehen.

(2) Insbesondere gilt der III. Teil der Auftragsbedingungen für Verträge über einmalige Teilnahme an Verhandlungen, für Tätigkeiten als Organ im Insolvenzverfahren, für Verträge über einmaliges Einschreiten und über Bearbeitung der in Punkt 17 Abs 3 erwähnten Einzelfragen ohne Vorliegen eines Dauervertrages.

#### 25. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

#### 26. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle notwendigen Auskünfte und Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung stehen.

#### 27. Kündigung

Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen (§ 1020 ABGB).

#### 28. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(2) Im Falle der Kündigung ist der Honoraranspruch nach den bereits erbrachten Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind, zu aliquotieren.

(3) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

#### 29. Sonstiges

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

### IV. TEIL

#### 30. Geltungsbereich

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

#### 31. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

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

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

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

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

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

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

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

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

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Berufsberechtigten außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Berufsberechtigten enthält, dem Berufsberechtigten mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

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

2. der Verbraucher dem Berufsberechtigten den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG

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

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

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 7 wird ergänzt

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

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 15 Abs 3:

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

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen

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

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

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

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

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