

---

# **Bericht**

ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft,  
Linz

Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2018



<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 2018.....	1
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018.....	2
Anhang für das Geschäftsjahr 2018.....	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 2018**

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

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 18. Juni 2018 der ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft, Linz, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 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, wobei auf die Art dieser fehlerhaften Angaben einzugehen ist.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und die berufsblichen 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 2018.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im Zeitraum von Oktober 2018 bis März 2019 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 Steuerberater und Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe vom 18. April 2018 (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 der gesetzlichen Vertreter 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 2018, 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 2018 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.

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – 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 8. März 2019

PwC Oberösterreich  
Wirtschaftsprüfung und  
Steuerberatung GmbH

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*

<b>Aktiva</b>	31.12.2018 €	31.12.2017 €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	71.410,57	59.141,56
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	70.935.851,12	71.259.664,99
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	269.647,76	252.861,02
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	<u>1.170.128,34</u>	<u>2.415.276,81</u>
	<b>72.375.627,22</b>	<b>73.927.802,82</b>
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	<u>0,00</u>	<u>4.294,41</u>
	<b>72.447.037,79</b>	<b>73.991.238,79</b>
<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>	2.243.807,25 179.000,00	749.623,59 215.000,00
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	131.182,87 <u>0,00</u>	175.188,86 <u>0,00</u>
	2.374.990,12	924.812,45
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>343.313,53</u>	<u>113.922,30</u>
	<b>2.718.303,65</b>	<b>1.038.734,75</b>
<b>C. Treuhandvermögen</b>	<b>1.192.190,39</b>	<b>1.135.860,98</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>12.377,96</b>	<b>3.727,28</b>
<b>E. Aktive latente Steuern</b>	<b>345.436,08</b>	<b>244.492,22</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<u><b>76.715.345,87</b></u>	<u><b>76.414.054,02</b></u>

Passiva	31.12.2018 €	31.12.2017 €
<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>einbezahltes 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)	9.409.156,63	9.042.447,57
<i>davon nicht ausschüttbar</i>	345.436,08	244.492,22
	<u>9.455.085,86</u>	<u>9.088.376,80</u>
IV. Bilanzgewinn	2.160.000,00	2.160.000,00
<i>davon Gewinnvortrag</i>	0,00	0,00
	<u><b>53.216.461,20</b></u>	<u><b>52.849.752,14</b></u>
<b>B. Investitionszuschüsse</b>	<b>82.386,52</b>	<b>85.393,81</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	0,00	65.402,56
2. Steuerrückstellungen	370.658,78	508.493,18
3. sonstige Rückstellungen	352.815,00	338.892,80
	<u><b>723.473,78</b></u>	<u><b>912.788,54</b></u>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.845.995,06	20.166.528,96
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	8.046.379,77	5.577.962,94
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	12.799.615,29	14.588.566,02
2. Verbindlichkeiten Fördendarlehen	5.234,52	652.221,62
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	787,25	3.961,49
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	4.447,27	648.260,13
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	419.831,04	481.514,80
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	419.831,04	481.514,80
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0,00
4. sonstige Verbindlichkeiten	1.421.437,84	1.225.318,91
<i>davon aus Steuern</i>	50.831,08	10.433,83
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	10.736,03	9.451,17
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	1.421.437,84	1.225.318,91
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0,00
	<u><b>22.692.498,46</b></u>	<u><b>22.525.584,29</b></u>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	9.888.435,90	7.288.758,14
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	12.804.062,56	15.236.826,15
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>525,91</b>	<b>40.535,24</b>
<b>Summe Passiva</b>	<u><b>76.715.345,87</b></u>	<u><b>76.414.054,02</b></u>

	2018 €	2017 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>6.905.495,90</b>	<b>6.944.722,41</b>
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	1.834.953,00	1.869.580,99
b) übrige	208.562,75	88.412,39
	<b>2.043.515,75</b>	<b>1.957.993,38</b>
<b>3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungleistungen</b>		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.534.758,45	1.490.000,95
<b>4. Personalaufwand</b>		
a) Gehälter	464.648,41	403.949,97
b) soziale Aufwendungen	171.390,13	123.940,60
	<b>636.038,54</b>	<b>527.890,57</b>
<b>5. Abschreibungen</b>		
a) auf Sachanlagen	2.198.758,49	2.122.859,70
<b>6. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>1.056.824,59</b>	<b>1.039.761,41</b>
<b>7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)</b>	<b>3.522.631,58</b>	<b>3.722.203,16</b>
<b>8. Erträge aus anderen Wertpapieren</b>	<b>0,00</b>	<b>23,56</b>
<b>9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>246,16</b>	<b>1.114,43</b>
<b>10. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>329,69</b>	<b>0,00</b>
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>144.783,45</b>	<b>135.157,26</b>
<b>12. Zwischensumme aus Z 8 bis 11 (Finanzergebnis)</b>	<b>-144.207,60</b>	<b>-134.019,27</b>
<b>13. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 12)</b>	<b>3.378.423,98</b>	<b>3.588.183,89</b>
<b>14. Steuern vom Einkommen</b>	<b>851.714,92</b>	<b>900.710,87</b>
<i>davon latente Steuern</i>	<i>-100.943,86</i>	<i>-92.540,31</i>
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.526.709,06</b>	<b>2.687.473,02</b>
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>2.526.709,06</b>	<b>2.687.473,02</b>
<b>17. Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>	<b>366.709,06</b>	<b>527.473,02</b>
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>2.160.000,00</b>	<b>2.160.000,00</b>

## Anhang

zum 31. Dezember 2018

### 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.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei den Schätzungen 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 14.628.956,50 (Vorjahr: EUR 15.838.147,55) 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

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

**Rückstellungen****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.



## 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:

#### 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 Unternehmensgesetzbuch 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
	01.01.2018 31.12.2018 €	Zugänge Abgänge Umbuchungen €	01.01.2018 31.12.2018 €	Abschreibungen Zuschreibungen €	Abgänge €	01.01.2018 31.12.2018 €
<b>Anlagevermögen</b>						
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	263.398,37 291.545,97	0,00 0,00	204.256,81 220.135,40	15.876,59 0,00	0,00	59.141,56 71.410,57
		28.147,60				
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und Bauten	100.029.652,20 101.481.223,62	1.466.856,37 2.333.339,58	28.769.987,21 30.545.372,50	2.125.677,87 0,00	350.292,58	71.259.664,99 70.935.851,12
		2.318.054,63				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	549.628,30 620.482,96	73.988,77 3.134,11	296.767,28 350.835,20	57.202,03 0,00	3.134,11	252.861,02 269.647,76
		0,00				
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	2.415.276,81 1.170.128,34	1.101.053,76 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	2.415.276,81 1.170.128,34
		-2.346.202,23				
	102.994.557,31 103.271.834,92	2.641.898,90 2.336.473,69	29.066.754,49 30.896.207,70	2.182.879,90 0,00	353.426,69	73.927.802,82 72.375.627,22
		-28.147,60				
<b>Finanzanlagen</b>						
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	4.294,41 0,00	0,00 4.294,41	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	4.294,41 0,00
		0,00				
<b>Summe Anlagenspiegel</b>	103.262.250,09 103.563.380,89	2.641.898,90 2.340.758,10	29.271.011,30 31.116.343,10	2.198.758,49 0,00	353.426,69	73.991.238,79 72.447.037,79
		0,00				

In den Zugängen und Abgängen sowie Abschreibungen des Geschäftsjahres sind geringwertige Vermögensgegenstände iHv. EUR 3.134,11 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 31.12.18	StR 31.12.18	Differenz
Anlagevermögen	72.447.037,79	73.735.813,20	1.288.775,41
Abfertigungsrückstellung	0,00	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	48.000,00	0,00	48.000,00
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	44.968,92	44.968,92
			<u>1.381.744,33</u>
		1.381.744,33 x 25 %	345.436,08
		Stand 31.12.2017	<u>244.492,22</u>
		Veränderung	<u>100.943,86</u>

Die eigenkapitaldarstellenden Kapital- und Gewinnrücklagen entwickelten sich wie folgt:

**Entwicklung der Kapitalrücklagen**

	Stand per 1.1.2018	Zuweisung	Verbrauch	Auflösung	Stand per 31.12.2018
Gebundene	15.429.375,34	0,00	0,00	0,00	15.429.375,34

**Entwicklung der Gewinnrücklagen**

	Stand per 1.1.2018	Veränderung	Stand per 31.12.2018
Gesetzliche Rücklage	45.929,23	0,00	45.929,23
Freie Rücklage	9.042.447,57	366.709,06	9.409.156,63
	<u>9.088.376,80</u>	<u>366.709,06</u>	<u>9.455.085,86</u>

**Entwicklung der Investitionszuschüsse**

	Stand per 1.1.2018	Auflösung	Stand per 31.12.2018
Zuschüsse aus öffentl. Mitteln	85.393,81	3.007,29	82.386,52

**Rückstellungen**

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2018 €	Verwendung €	Auflösung €	Zuweisung €	Stand 31.12.2018 €
<b>Rückstellungen</b>					
Rückstellungen für Abfertigungen	65.402,56	65.402,56	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	60.884,77	0,00	0,00	4.517,79	65.402,56
Steuerrückstellungen	508.493,18	508.493,18	0,00	370.658,78	370.658,78
Vorjahr	98.257,12	98.257,12	0,00	508.493,18	508.493,18
sonstige Rückstellungen	338.892,80	72.422,29	67.000,00	153.344,49	352.815,00
Vorjahr	288.063,23	86.829,69	19.237,50	156.896,76	338.892,80
Summe Rückstellungen	912.788,54	646.318,03	67.000,00	524.003,27	723.473,78
Vorjahr	447.205,12	185.086,81	19.237,50	669.907,73	912.788,54

Der Schadensfall aufgrund einer Mieterbeschwerde im Jahr 2016 ist weiterhin nicht abgeschlossen. Zum Abschlusstichtag 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 2019 laufend beobachtet und etwaige bilanzielle Auswirkungen entsprechend berücksichtigt. Da für die Mieter bei einer notwendigen Reparatur für diese Zeit eine Ersatzwohnung zur Verfügung gestellt werden muss, wurde eine Rückstellung für 12 Wohneinheiten in Höhe von € 48.000,00 für Umzugskosten gebildet.

**Verbindlichkeiten**

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 5.728.134,93 (Vorjahr: EUR 8.031.480,09).

Die Summe der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, beträgt EUR 4.967.547,19 (Vorjahr: EUR 6.281.589,31). Die Art der dinglichen Sicherung besteht in Hypotheken.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von EUR 9.607.028,42 (Vj. EUR 10.744.987,55) 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 4.633,92 (Vj. EUR 3.716,96).

---

## 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".

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag sind nicht vorgefallen. Hinsichtlich der Änderungen bei den Organen wird auf den Punkt "Angaben über Arbeitnehmer und Organe" auf der folgenden Seite verwiesen.

### Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Prüfung des Jahresabschlusses	17.340,00	17.000,00
Steuerberatungsleistungen	0,00	0,00
Sonstige Leistungen	0,00	0,00
	<u>17.340,00</u>	<u>17.000,00</u>

### Unterlassene Angaben

Gemäß § 242 Abs. 4 UGB unterbleibt die Aufschlüsselung der Vorstandsbezüge gem. § 239 Abs. 1 Z 3 und Z 4 UGB.

**Angaben über Arbeitnehmer und Organe**

Im Geschäftsjahr 2018 waren durchschnittlich 6 Dienstnehmer (Vorjahr: 6) beschäftigt. Es sind Direktbezüge an Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von EUR 59.041,66 (Vj. EUR 28.000,00) angefallen.

Vorstand:

Mag. Manfred Pammer (seit 01.06.2018)  
Mag. Stephan Hirsch, Vorsitzender (bis 03.11.2018)

Prokuristin:

Doris Lucan, MSc (bis 28.02.2019)

Aufsichtsrat:

Ing. Jochen Dickinger, Vorsitzender (ab 29.03.2018)  
Martin Klier, Stellvertreter des Vorsitzenden (ab 29.03.2018)  
Christian Trierenberg lic. oec. HSG  
Ing. Andreas Bauer  
Dipl.-Ing. Franz Ömer  
Dipl.-Ing. Gerald Pohlhammer  
Dr. Gerald Schmidberger M.B.L.-HSG (ab 20.09.2018)

Linz, 8. März 2019

Vorstand

Mag. Manfred Pammer

## LAGEBERICHT GESCHÄFTSJAHR 2018

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

#### 1.1. BEWIRTSCHAFTUNG DES IMMOBILIENBESTANDES

Im Jahr 2018 betrug der Leerstand, ohne Berücksichtigung von kurzfristigen Sanierungen durchschnittlich rd. 4,12 % (Vorjahr 3,2 %) der vermietbaren Fläche.

#### 1.2. AKTIVITÄTEN 2018

Die Fertigstellung der Generalsanierung samt Zu- u. Umbau des Objektes Unionstr. 49, 4020 Linz erfolgte Anfang 2. Quartal 2018. Die neu geschaffenen 20 Wohnungen mit rd. 1.181 m<sup>2</sup> Nutzfläche wurden an die Mieter übergeben.

Gesamt wurden aktivierbare Investitionen in Höhe von rd. EUR 2.600.000,00 getätigt. Zusätzlich zu den oben genannten Bauprojekten wurde auch in die Sanierung von einzelnen Wohnungen und Geschäftsflächen in diversen Objekten investiert.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden nachstehende Einheiten gewinnbringend verkauft:

- 3 Wohnungen (gesamt rd. 188 m<sup>2</sup>) im Objekt Stockhofstr. 33,33a/Tegetthofstr. 11,11a
- 2 Büroeinheiten (gesamt rd. 529 m<sup>2</sup>), 4 Wohneinheiten (gesamt rd. 278 m<sup>2</sup>) sowie 13 Tiefgaragenstellplätze im Objekt Lederergasse 32/Museumstraße 31, 4020 Linz.

In der Hauptversammlung 2018 wurde von den Aktionären eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 1,20 je Stückaktie beschlossen.

#### 1.3. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Das Anlagevermögen der ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft hat sich von EUR 103.262 Tsd. Anschaffungskosten auf EUR 103.563 Tsd. Anschaffungskosten zum Bilanzstichtag erhöht. Dies resultiert aus der Differenz von Abgang (o.a. Verkäufe) und getätigten Investitionen.

#### 1.4. WIRTSCHAFTLICHES ERGEBNIS UND FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Umsatzerlöse betragen EUR 6.905 Tsd. (Vorjahr EUR 6.945 Tsd.). Für die Berechnung der Umsatzrentabilität wird das EBIT um die Anlagenverkäufe bereinigt. Die Umsatzrentabilität beträgt 24,4 % (Vorjahr 26,7 %).

Der Jahresüberschuss beträgt lt. Gewinn- und Verlustrechnung EUR 2.526.709,06 (nach Abzug von EUR 2.198.758,49 an Abschreibungen). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern beläuft sich auf EUR 3.523 Tsd. (Vorjahr EUR 3.723 Tsd.). Im Jahresabschluss 2018 wird ein Betrag von EUR 366.709,06 (Vj. EUR 527 Tsd.) den Gewinnrücklagen zugewiesen.

Der Bilanzgewinn beläuft sich auf EUR 2.160.000,00 (Vorjahr EUR 2.160 Tsd.).

Das Eigenkapital beträgt EUR 53,2 Mio. (Vorjahr EUR 52,8 Mio.) - das sind 69,4 % der Bilanzsumme (Vorjahr 69,2 %). Für die Berechnung der Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität wird das EBIT um die Anlagenverkäufe bereinigt. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 3,2 % (Vorjahr 3,6 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 2,2 % (Vorjahr 2,4 %).

Der Nettoverschuldungsgrad beträgt 38,5 % (Vorjahr 39,2 %), die Nettoverschuldung beträgt absolut EUR 20.508 Tsd. (Vorjahr EUR 20.705 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 3,9 Mio. (Vorjahr EUR 3,7 Mio.), der Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit EUR -413 Tsd. (Vorjahr EUR 77 Tsd.) und der Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit EUR -2,1 Mio. (Vorjahr EUR -3,6 Mio.). Beim Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit werden die Veränderungen bei den Forderungen und Verbindlichkeiten aus den Anlagenzu- und -abgängen ab 2017 mitberücksichtigt. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde der Vorjahreswert angepasst.

Das Nettoumlaufvermögen beträgt EUR -7.856 Tsd. (Vorjahr EUR -7.102 Tsd.).

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

### **2.1. AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2019**

Als Grundlage für Investitionsentscheidungen finden permanent Projektprüfungen statt.

Das Generalsanierungsprojekt Wiener Straße 322, 4030 Linz, wird bis Oktober 2019 andauern. Anstelle der bisher rd. 2.160 m<sup>2</sup> mit Büronutzung werden durch Rückbau der Obergeschosse 19 Wohnungen mit rd. 1.313 m<sup>2</sup> Nutzfläche geschaffen, das gesamte Erdgeschoß und ein Teil des Innenhofbestandes verbleiben in gewerblicher Nutzung. Nach Abschluss der Umbauarbeiten beträgt die Gesamtnutzfläche 2.057 m<sup>2</sup>.

Der Start des nächsten Projektes, die Generalsanierung der Liegenschaft Franz-Fritsch-Straße 6-8, 4600 Wels ist ab September 2019 geplant.

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

Es bestand 2018 ein geringer Leerstand. Wesentliche Objektrisiken sind nicht bekannt bzw. sind in den Planungen berücksichtigt.

Es bestehen entsprechende Gebäudeversicherungen.

Neue Objekte werden genauen Prüfungen unterzogen, sodass diese bei Erwerb einen entsprechenden Wertzuwachs erwarten lassen. Für 2019 ist von einer leicht nachlassenden Nachfrage nach Immobilien auszugehen.

Die Optimierung des Immobilienbestands wird weiter intensiv verfolgt. Durch verbessernde und wertsteigernde Investitionen in das Bestandsportfolio soll auch 2019 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, 8. März 2019

Vorstand

Mag. Manfred Pammer



## Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

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

### Präambel und Allgemeines

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

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

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

### I. TEIL

#### 1. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

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

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

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

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

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

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

### 3. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

### 4. Berichterstattung und Kommunikation

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

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

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

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht fern-mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

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

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

### 5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe schriftlicher als auch

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

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

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

### 6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

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

### 7. Haftung

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

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

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

(4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

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

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

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

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

ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

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

## 8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

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

## 12. Honorar

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

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmensgeschäften gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

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

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

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

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabebemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä. gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

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

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

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

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

### 13. Sonstiges

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

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

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

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

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

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

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

### 14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

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

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

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

## II. TEIL

## 15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

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

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

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

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

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG:

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

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

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

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

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

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

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen 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 Auftragnehmers und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit. a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

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