TOP 9

Betrifft 1. Nachtragsvoranschlag 2025, Dienstpostenplan 2025, Marktgemeinde Perchtoldsdorf

Sachverhalt

Der Gemeindevorstand fasste in der Sitzung vom 9. September 2025 den Beschluss, diesen Antrag auf die Tagesordnung für die Sitzung des Gemeinderates am 25. September 2025 zu setzen.

Der Entwurf des 1. Nachtragsvoranschlages 2025 lag in der Zeit vom 8. September 2025 bis inkl. 22. September 2025 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Zudem standen die Materialien des 1. Nachtragsvoranschlages 2025 auf der Homepage der Marktgemeinde Perchtoldsdorf in elektronischer Form zur Verfügung.

Es waren innerhalb des Auflagezeitraumes Korrekturen im Entwurf des 1. Nachtragsvoranschlages 2025 vorzunehmen. Aus diesem Grund weicht der ursprüngliche, zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegte, Entwurf des 1. Nachtragsvoranschlages 2025 von der nunmehr vorliegenden Beschlussversion wie folgt ab:

ERGEBNISHAUSHALT	**1. NVA 2025 Entwurf**	**Änderungen während der Auflage**	**1. NVA 2025 Beschlussversion**
	Werte in EUR		
Summe Erträge	47.279.600,00	*+ 11.400,00*	47.291.000,00
Summe Aufwendungen	51.464.200,00	*+ 72.200,00*	51.536.400,00

FINANZIERUNGS-HAUSHALT	**1. NVA 2025 Entwurf**	**Änderungen während der Auflage**	**1. NVA 2025 Beschlussversion**
	Werte in EUR		
Summe Einzahlungen operative Gebarung	46.018.300,00	*+ 11.400,00*	46.029.700,00
Summe Auszahlungen operative Gebarung	47.230.100,00	*+ 20.300,00*	47.250.400,00
Summe Einzahlungen investive Gebarung	1.118.400,00	*+ 7.000,00*	1.125.400,00
Summe Auszahlungen investive Gebarung	5.169.500,00	*+ 900,00*	5.170.400,00
Summe Einzahlungen Finanzierungstätigkeit	6.524.300,00	*0,00*	6.524.300,00
Summe Auszahlungen Finanzierungstätigkeit	2.567.100,00	*0,00*	2.567.100,00

Die Details zu den Änderungen des 1. Nachtragsvoranschlages 2025 während der Auflage sind der Übersichtlichkeit halber in der Beilage a) zu TOP 9 erläutert.

Der 1. Nachtragsvoranschlag 2025 stellt sich im **Ergebnishaushalt**, der eine Gegenüberstellung von Erträgen und Aufwendungen enthält, wie folgt dar:

ERGEBNISHAUSHALT

Summe Erträge	47.291.000,00 EUR
Summe Aufwendungen	51.536.400,00 EUR
Nettoergebnis	**-4.245.400,00** EUR
Entnahmen von Haushaltsrücklagen	3.509.100,00 EUR
Zuweisung an Haushaltsrücklagen	4.065.300,00 EUR
Nettoergebnis nach Rücklagenbewegungen	**-4.801.600,00 EUR**

Der **Finanzierungshaushalt**, gegliedert in die operative und investive Gebarung, zeigt mit den darin dargestellten Ein- und Auszahlungen folgendes Bild:

FINANZIERUNGSHAUSHALT – operative Gebarung

Summe Einzahlungen	46.029.700,00 EUR
Summe Auszahlungen	47.250.400,00 EUR
Geldfluss aus der operativen Gebarung	**-1.220.700,00 EUR**

FINANZIERUNGSHAUSHALT – investive Gebarung

Summe Einzahlungen	1.125.400,00 EUR
Summe Auszahlungen	5.170.400,00 EUR
Geldfluss aus der investiven Gebarung	**-4.045.000,00 EUR**
Geldfluss aus der operativen Gebarung	**-1.220.700,00 EUR**
Nettofinanzierungssaldo	**-5.265.700,00 EUR**
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	**3.957.200,00 EUR**
Geldfluss aus der voranschlagswirks. Gebarung	**-1.308.500,00 EUR**

Die Ertragsanteile an gemeinschaftlichen Bundesabgaben erbringen in Bezug auf die von der Statistik Austria zur Verfügung gestellten endgültigen Bevölkerungszahl zum 31. Oktober 2023 von 14.891 (gem. § 10 Abs. 7 FAG 2017) pro Kopf 1.209,45 EUR.

Die ausschließlichen Gemeindeabgaben (d.s. Einzahlungen aus eigenen Abgaben lt. Mittelverwendungs- und aufbringungsgruppe 3111) erbringen bei Hinzurechnung der Einwohner mit Nebenwohnsitz (ZMR-Abfrage, Stichtag: 22.09.2025: 3.176 NWS) zur og. Bevölkerungszahl pro Kopf 381,85 EUR.

Der Mittelfristige Finanzplan 2026-2029 bleibt unverändert und ist unterjährig nicht anzupassen.
Der Dienstpostenplan 2025 ist im 1. Nachtragsvoranschlag 2025 integriert und wurde während der Auflage wie folgt geändert:
Dienstzweig 69: Verwendungsgruppe 6 von VBÄ 4,75 auf 4 und Verwendungsgruppe 7 von VBÄ 0,50 auf 1,25.

gf GR Wolfgang Hussian stellt folgenden

Antrag

Der Gemeinderat beschließt

den 1. Nachtragsvorschlag 2025 der Marktgemeinde Perchtoldsdorf sowie den geänderten Dienstpostenplan 2025 als Bestandteil des 1. Nachtragsvoranschlages 2025 gemäß Sachverhalt. Der Mittelfristige Finanzplan 2026-2029, beschlossen in der Sitzung des Gemeinderats am 28. November 2024, TOP 11, bleibt in dieser Fassung unverändert in Geltung.

Klimarelevanz: neutral

Beilage a) zu TOP 9, GR 25.09.2025

	Gruppe 0		Vertretungskörper und allg. Verwaltung
Finanzierung-Einzahlungen	**1.173.400**		Keine Änderungen während der Auflage.
	1.173.400	**0**	
Ergebnis-Erträge	**1.363.400**		
	1.363.400	**0**	
Finanzierung-Auszahlungen	**6.200.700**		Für die Betreuerinnen des Kiga-Aspetten wurden Gutscheine, als Dank für die Aufrechterhaltung des Betreuungsangebotes während der Umbauarbeiten, ausgegeben (+1.100). Kosten Arbeitsplatzsicherung - Bildschirmarbeitsbrillen, Freistellungen, etc. waren anzupassen (+600). ChatGPT-Software Miete war in der Auflagefassung nicht berücksichtigt (+200) wohl aber bei .
	6.199.100	**1.600**	
Ergebnis-Aufwendungen	**6.192.600**		
	6.190.700	**1.900**	
	Gruppe 1		**Öffentliche Ordnung und Sicherheit**
Finanzierung-Einzahlungen	**11.900**		Keine Änderungen während der Auflage.
	11.900	**0**	
Ergebnis-Erträge	**14.000**		
	14.000	**0**	
Finanzierung-Auszahlungen	**471.600**		Keine Änderungen während der Auflage.
	471.600	**0**	
Ergebnis-Aufwendungen	**488.600**		
	488.600	**0**	
	Gruppe 2		**Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft**
Finanzierung-Einzahlungen	**2.243.300**		Korrekturen Energiebezüge für Betriebskostenabrechnung Sporthalle Roseggergasse (+17.200).
	2.226.100	**17.200**	
Ergebnis-Erträge	**1.861.100**		
	1.843.900	**17.200**	
Finanzierung-Auszahlungen	**8.075.100**		Schließen einer Seite der Rampe am Skaterplatz aus Sicherheitsgründen (+900). Korrekturen Energiebezüge für Betriebskostenabrechnung Sporthalle Roseggergasse (-22.200 Strom; +71.600 Wärme).
	8.024.800	**50.300**	
Ergebnis-Aufwendungen	**7.665.400**		
	7.615.100	**50.300**	
	Gruppe 3		**Kunst, Kultur, Kultus**
Finanzierung-Einzahlungen	**1.637.000**		Keine Änderungen während der Auflage.
	1.637.000	**0**	
Ergebnis-Erträge	**1.628.000**		
	1.628.000	**0**	
Finanzierung-Auszahlungen	**3.519.100**		Keine Änderungen während der Auflage.
	3.519.100	**0**	
Ergebnis-Aufwendungen	**3.572.700**		
	3.572.700	**0**	
	Gruppe 4		**Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung**
Finanzierung-Einzahlungen	**724.400**		Keine Änderungen während der Auflage.
	724.400	**0**	
Ergebnis-Erträge	**724.400**		
	724.400	**0**	
Finanzierung-Auszahlungen	**5.010.100**		Die Einsparung lt. GV 28.01.2025 TOP 7.2.8 wurde auf einem Konto als zusätzliche Ausgabe (+300) veranschlagt, die Reduktion auf dem Einsparungskonto war aber nicht gemeldet worden (-300).
	5.010.400	**-300**	
Ergebnis-Aufwendungen	**5.011.000**		
	5.011.300	**-300**	

	Gruppe 5		Gesundheit
Finanzierung-Einzahlungen	**109.900**		Keine Änderungen während der Auflage.
	109.900	**0**	
Ergebnis-Erträge	**55.900**		
	55.900	**0**	
Finanzierung-Auszahlungen	**5.901.300**		Keine Änderungen während der Auflage.
	5.901.300	**0**	
Ergebnis-Aufwendungen	**5.816.700**		
	5.816.700	**0**	
	Gruppe 6		**Straßen- und Wasserbau, Verkehr**
Finanzierung-Einzahlungen	**1.387.400**		Für den Kapitaltransfer von Unternehmen in der investiven Gebarung PC 1 (Bereich Straßen- und Brückenbau) wurde ein unzulässiges Konto ausfindig gemacht und entsprechend VRV 2015 geändert 864000 -->305000.
	1.387.400	**0**	
Ergebnis-Erträge	**768.600**		
	774.400	**-5.800**	
Finanzierung-Auszahlungen	**2.656.800**		Neuberechnung Leasing Radarkabinen (+200) aufgrund von zusätzlichen Datenfernabfragegeräten (+200).
	2.656.400	**400**	
Ergebnis-Aufwendungen	**1.634.500**		
	1.634.100	**400**	
	Gruppe 7		**Wirtschaftsförderung**
Finanzierung-Einzahlungen	**30.800**		Förderung Güterwege in anerkannter Höhe ausgezahlt (+1.200).
	29.600	**1.200**	
Ergebnis-Erträge	**15.400**		
	15.400	**0**	
Finanzierung-Auszahlungen	**149.800**		Förderung Güterwege in anerkannter Höhe ausgezahlt (+1.200).
	148.600	**1.200**	
Ergebnis-Aufwendungen	**149.200**		
	149.200	**0**	
	Gruppe 8		**Dienstleistungen**
Finanzierung-Einzahlungen	**17.211.400**		Keine Änderungen während der Auflage.
	17.211.400	**0**	
Ergebnis-Erträge	**14.400.200**		
	14.400.200	**0**	
Finanzierung-Auszahlungen	**21.871.600**		Gutschriften von Energiebezügen sind auf Einnahmenkonten darzustellen - Richtigstellung ab 2025. Bei der öffentlichen Beleuchtung wurden diese 2024 - Buchung/Gutschrift noch beim Ausgabenkonto berücksichtigt - Zahlung/Gutschrift 2025. Die Korrektur erfolgte während der Auflage (+19.900 Ergebnis und -32.000 Finanzierung).
	21.903.600	**-32.000**	
Ergebnis-Aufwendungen	**19.811.200**		
	19.791.300	**19.900**	
	Gruppe 9		**Finanzwirtschaft**
Finanzierung-Einzahlungen	**29.149.900**		Keine Änderungen während der Auflage.
	29.149.900	**0**	
Ergebnis-Erträge	**26.460.000**		
	26.460.000	**0**	
Finanzierung-Auszahlungen	**1.131.800**		Keine Änderungen während der Auflage.
	1.131.800	**0**	
Ergebnis-Aufwendungen	**1.194.500**		
	1.194.500	**0**	

TOP 10

Betrifft Rechnungsabschluss 2024 testiert,
Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH

Sachverhalt

Die Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH hat 2006 den Betrieb aufgenommen. Im Jahr 2008 wurde der Bilanzstichtag bei der Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH von 30. April auf 31. Dezember umgestellt. Seit 2009 verläuft das Geschäftsjahr analog zum Kalenderjahr.

Infolge einer Novelle der NÖ Gemeindeordnung 1973 vom April 2012 haben Gemeinden gemäß § 68a leg.cit. für ausgegliederte Unternehmungen mit eigener Rechtspersönlichkeit, die unter beherrschendem Einfluss (einer oder mehrerer Gemeinden) stehen, unabhängig der Größenmerkmale nach § 221 Unternehmensgesetzbuch (UGB), dRGBl. S 219/1897 i.d.g.F. jedenfalls einen Abschlussprüfer gem. § 268 Abs 4 leg.cit. zu bestellen. Dieser hat die zu erstellenden Jahresabschlüsse einschließlich der Lageberichte zu prüfen. Die geprüften Jahresabschlüsse einschließlich der geprüften Lageberichte sowie der Bericht des Abschlussprüfers sind dem Bürgermeister zu übermitteln und von diesem mit dem nächstfolgenden Rechnungsabschluss (der Gemeinde) dem Gemeinderat zur Kenntnis zu bringen.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 21. März 2023, TOP 14, wurde die extra Wirtschaftsprüfungs- und SteuerberatungsgmbH zum Abschlussprüfer gem. § 68a NÖ Gemeindeordnung 1973 für die Wirtschaftsjahre 2022 bis 2026 bestellt.

Der Rechnungsabschluss der Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH zum 31. Dezember 2024 wurde geprüft, am 17. September 2025 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt und die testierte Fassung des gegenständlichen Rechnungsabschlusses am 18. September 2025 übermittelt. ISd NÖ Gemeindeordnung 1973 wird dieser Rechnungsabschluss nun rd. sechs Monate früher als landesgesetzlich normiert dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Abschlussprüfer hat im vorliegenden Bericht (auf den Seiten 12 und 13) über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 der Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH eine Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und 3 UGB abgegeben. Hierzu hat die Geschäftsführung Stellung genommen (siehe Anhang, Seite 5). In den Geschäftsjahren 2013 bis inkl. 2016 sowie 2020, 2022 und 2023 hat der Abschlussprüfer ebenfalls von der Ausübung seiner Redepflicht Gebrauch gemacht.

Der testierte Rechnungsabschluss zum 31. Dezember 2024 der Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH liegt diesem Antrag als wesentlicher Bestandteil bei.

gf GR Wolfgang Hussian stellt folgenden

Antrag

Der Gemeinderat - in seiner Funktion als Generalversammlung der Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH - beschließt

a) den testierten Rechnungsabschluss zum 31. Dezember 2024 der Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH lt. Beilage, und dieser gilt damit als festgestellt,
b) die Verwendung des Bilanzergebnisses 2024 sowie
c) die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024.

Diese Beschlussfassung erfolgt unter Kenntnisnahme sowohl der Stellungnahme des Abschlussprüfers zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und 3 UGB als auch der Stellungnahme der Geschäftsführung hierzu.

Klimarelevanz: neutral

Bericht über die

Prüfung des Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2024

der

Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH

2380 Perchtoldsdorf, Marktplatz 11

extra Wirtschaftsprüfungs und Steuerberatungs GmbH

Inhaltsverzeichnis

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung ..... 1 - 2

Rechtliche Verhältnisse ..... 3 - 4

Steuerliche Verhältnisse 5

Wirtschaftliche Verhältnisse ..... 6 - 9

Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses 10

Rechnungswesen 11

Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses ..... 12 - 13

Bestätigungsvermerk ..... 14 - 16

Beilagen:

Jahresabschluss

- Bilanz zum 31. Dezember 2024 I
- Gewinn- & Verlustrechnung für 2024 II
- Anhang III

Lagebericht IV

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB) 2018 V

An die Mitglieder der Geschäftsführung der
Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH
Perchtoldsdorf

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 der

Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH
Perchtoldsdorf,
(im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" genannt)

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

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

Mittels Gesellschafterbeschluss vom 18. September 2023 der Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH, Perchtoldsdorf, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 gewählt. Die Gesellschaft, vertreten durch die Geschäftsführung, schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag**, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß den §§ 269 ff UGB zu prüfen.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine KapitalgesellschaftiSd § 221 UGB.

Es handelt sich um eine **Prüfung** infolge einer Novelle der **NÖ Gemeindeordnung 1973** vom April 2012 wonach Gemeinden gemäß **§ 68 a NÖ Gemeindeordnung** für ausgegliederte Unternehmungen mit eigener Rechtspersönlichkeit, die unter einem beherrschenden Einfluss stehen, unabhängig der Größenmerkmale nach § 221 UGB, einen Abschlussprüfer gem. § 268 Abs 4 UGB zu bestellen haben.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich somit um eine **Pflichtprüfung**.

Diese **Prüfung erstreckte sich darauf**, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses die gesetzlichen Vorschriften und die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet wurden.
Der Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht keine falsche Vorstellung von der Lage des Unternehmens erwecken.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden **gesetzlichen Vorschriften** und die **berufsüblichen Grundsätze** ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. 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 Rechnungslegungs- und internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche Fehldarstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die überlicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im August und September 2025 in unserer Kanzlei durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichts materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Mag. Werner Rieger-Wolf, PMBA, Wirtschaftsprüfer, **verantwortlich**.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer herausgegebenen "Allgemeinen **Auftrags-bedingungen** für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)" einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

Firma:	Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH
Sitz:	Perchtoldsdorf
Geschäftsanschrift:	2380 Perchtoldsdorf, Marktplatz 11
Unternehmensgegenstand:	Restaurant- und Gastbetrieb, Arbeitskräfteüberlassung
Geschäftsjahr:	1. Jänner 2024 bis 31. Dezember 2024
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Größenklasse:	gemäß § 221 UGB Anwendung der Bestimmungen für kleine Kapitalgesellschaften
Firmenbuch:	Landesgericht Wiener Neustadt, FN 277128t
Stammkapital:	EUR 35.000,00

Gesellschafter	Anteil in €	Anteil in %
Marktgemeinde Perchtoldsdorf	35.000,00	100

	Name	seit
Geschäftsführer:	Dr. Jan Philipp Cernelic	1.11.2020

	Name	seit
Prokuristen:	Gerhard Rauchenwald	16.7.2018

Vertretung: Die Gesellschaft wird vom Geschäftsführer und Prokuristen jeweils selbständig vertreten.

Generalversammlung:	Gesellschafterbeschluss vom 26.9.2024:
	- Feststellung des Jahresabschlusses 2023
	- Beschlussfassung über die Gewinnverwendung:
	Der Bilanzverlust 2023 in Höhe von € -192.392,59 wird zur Gänze auf neue Rechnung vorgetragen.
	- Dem Geschäftsführer wird die Entlastung erteilt.

Steuerliche Verhältnisse:

Finanzamt:	Finanzamt Österreich (Baden Mödling)
Steuernummer:	16 151/5028
Steuerliche Vertretung:	PWB Steuerberatungs GmbH 2345 Brunn am Gebirge, Wolfholzgasse 1/3
Art der Gewinnermittlung:	gemäß § 5 (1) EStG 1988
Veranlagungen:	Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte die erklärungsgemäße Veranlagungen für 2023.
Rechtsmittel:	Zum Bilanzstichtag waren keine Rechtsmittel anhängig.

Vermögenslage

	31.12.2024 T€	%	31.12.2023 T€	%	Veränderg. T€	%
kurzfristiges Umlaufvermögen						
Vorräte	12,6	6,8	9,7	5,7	2,9	29,8
Lieferforderungen	0,0	0,0	8,7	5,1	-8,7	-100,0
sonstige Forderungen	8,3	4,5	6,1	3,6	2,2	35,5
flüssige Mittel	148,3	80,0	125,6	74,3	22,7	18,0
Rechnungsabgrenzungsposten	3,7	2,0	4,6	2,7	-0,9	-20,3
	172,8	93,2	154,7	91,5	18,1	11,7
kurzfristiges Fremdkapital						
kurzfristige Rückstellungen	6,4	3,5	3,0	1,8	3,5	117,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2,3	1,3	0,0	0,0	2,3	k. A.
Lieferverbindlichkeiten	29,3	15,8	28,3	16,7	1,0	3,4
sonstige Verbindlichkeiten	342,5	184,8	295,2	174,6	47,3	16,0
	380,5	205,3	326,5	193,1	54,0	16,6
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	-207,7	-112,1	-171,8	-101,6	-35,9	20,9
Anlagevermögen						
Sachanlagen	12,5	6,8	14,4	8,5	-1,9	-12,9
Reinvermögen (Eigenkapital)	-195,2	-105,3	-157,4	-93,1	-37,8	24,0
Stammkapital	35,0	18,9	35,0	20,7	0,0	0,0
Bilanzverlust	-230,2	-124,2	-192,4	-113,8	-37,8	19,6
Summe Eigenkapital	-195,2	-105,3	-157,4	-93,1	-37,8	24,0
Summe Fremdkapital	380,5	205,3	326,5	193,1	54,0	16,6
Bilanzsumme	185,4	100,0	169,1	100,0	16,3	9,6

Finanzlage - Geldflussrechnung nach Fachgutachten KFS BW2

	2024 T€	2023 T€
1. Ergebnis vor Steuern	-37,3	-38,2
2. Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern		
a. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	2,9	3,2
Geldfluss aus dem Ergebnis	-34,4	-35,0
b. Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	4,5	50,4
c. Zu-/Abnahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen	3,5	-0,1
d. Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	27,3	20,6
	38,2	74,0
3. Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	0,9	35,9
4. Zahlungen für Steuern		
a. Steuern vom Einkommen	-0,5	-1,8
b. sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen	20,9	33,8
	20,4	32,0
5. Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	21,4	67,9
6. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit		
a. Anlagenzugänge lt. Anlagenspiegel (ohne Finanzanlagen)	-1,0	-1,2
7. Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit		
a. Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von sonstigen Finanzkrediten	2,3	0,0
8. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	22,7	66,7
9. Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	125,6	58,9
10. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	148,3	125,6

Ertragslage

	2024 T€	%	2023 T€	%	Veränderg. T€	%
Umsatzerlöse	4.795,4	100,0	4.181,7	100,0	613,7	14,7
Betriebsleistung	4.795,4	100,0	4.181,7	100,0	613,7	14,7
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	-151,0	3,2	-133,5	3,2	-17,5	-13,1
Rohertrag I	4.644,3	96,9	4.048,2	96,8	596,1	14,7
Personalaufwand	-4.598,1	95,9	-4.028,2	96,3	-569,9	-14,2
Rohertrag II	46,2	1,0	20,0	0,5	26,2	131,2
sonstige betriebliche Erträge	7,5	0,2	14,5	0,4	-7,0	-48,3
sonstige betriebliche Aufwendungen	-86,1	1,8	-68,6	1,6	-17,5	-25,5
Finanzerträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	24,5
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	-32,4	-0,7	-34,1	-0,8	1,7	-5,0
Abschreibungen	-2,9	0,1	-3,2	0,1	0,3	8,9
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-35,3	-0,7	-37,3	-0,9	2,0	-5,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2,0	0,0	-0,9	0,0	-1,1	-119,0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-37,3	-0,8	-38,2	-0,9	0,9	-2,4
Steuern vom Einkommen	-0,5	0,0	-1,8	0,0	1,3	71,4
Jahresfehlbetrag	-37,8	-0,8	-39,9	-1,0	2,2	-5,4

Kennzahlen gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz (URG)

Ermittlung der Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:

		2024 EUR	2023 EUR
	Eigenkapital laut Bilanz	-195.158,21	-157.392,59
	Gesamtkapital (§224 Abs. 3 UGB)	185.353,70	169.088,73
-	von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
-	Investitionszuschüsse	-0,00	-0,00
=	Gesamtkapital	185.353,70	169.088,73

Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:

Eigenkapital x 100 Gesamtkapital	=	**k. A. (negatives Eigenkapital)**	**k. A. (negatives Eigenkapital)**

Ermittlung der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:

		2024 EUR	2023 EUR
	Rückstellungen	6.426,00	2.958,00
+	Verbindlichkeiten	374.085,91	323.523,32
-	sonstige Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
-	von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
-	liquide Mittel	-148.271,29	-125.606,57
=	effektives Fremdkapital	232.240,62	200.874,75
	Ergebnis vor Steuern	-37.265,62	-38.173,93
-	Steuern vom Einkommen	-500,00	-1.750,00
+	Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	2.877,46	3.159,73
-	Zuschreibungen zum Anlagevermögen und Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00	0,00
-	Auflösung Investitionszuschüsse	-0,00	-0,00
+/-	Veränderung langfristiger Rückstellungen	0,00	0,00
=	Mittelüberschuss	-34.888,16	-36.764,20

Fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:

(effektives) Fremdkapital Mittelüberschuss	=	**k. A. (negativer Mittelüberschuss)**	**k. A. (negativer Mittelüberschuss)**

Nach § 22 des URG wird Reorganisationsbedarf vermutet, wenn die Eigenmittelquote weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre beträgt.

Es besteht die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs.

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses enthalten. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben der Geschäftsführung im Anhang des Jahresabschlusses. Gesonderte Erläuterungen gemäß § 273 Abs 1 UGB waren daher nicht erforderlich.

Das Rechnungswesen wird am Sitz der Gesellschaft geführt. Für die Finanzbuchhaltung, Anlagenbuchhaltung, Kostenrechnung, Materialwirtschaft und Fakturierung wird die Standardsoftware BMD eingesetzt.

Der Kontenrahmen der Finanzbuchhaltung orientiert sich am Österreichischen Einheitskontenrahmen.

Die von uns im Zuge der Prüfung angeforderten Belege und Unterlagen standen jederzeit zur Verfügung.

Unsere Prüfungshandlungen waren auf die Einhaltung der Vorschriften der §§ 189 und 190 UGB abgestellt, wonach insbesondere die Eintragungen in Büchern und die sonst erforderlichen Aufzeichnungen **vollständig**, **richtig**, **zeitgerecht** und **geordnet** vorzunehmen sind, die Buchführung so beschaffen sein muss, dass sie einem sachverständigen Dritten innerhalb angemessener Zeit einen Überblick über die Geschäftsvorfälle und über die Lage des Unternehmens vermitteln kann und Geschäftsvorfälle sich in ihrer Entstehung und Abwicklung verfolgen lassen.

Wir haben uns von der Ordnungsmäßigkeit des Buchführungssystems und dessen Handhabung sowie von der Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung gemäß der §§ 189 und 190 UGB überzeugt.

Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

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

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

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

Der **Lagebericht** entspricht nach unserer abschließenden Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften.

Erteilte Auskünfte

Die gesetzlichen Vertreter erteilten die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

Nachteilige Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und wesentliche Verluste

Im Folgenden wird über nachteilige Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. wesentliche Verluste, die das Jahresergebnis nicht unwesentlich beeinflusst haben, berichtet:

Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir folgende Tatsachen festgestellt und dies am 04. September 2025 der Geschäftsführung mitgeteilt.

Die Voraussetzungen für die **Vermutung eines Reorganisationsbedarfs** (§ 22 Abs 1 Z 1 URG) sind gegeben.

Dazu wird wie folgt erläutert: Die Eigenmittelquote nach § 23 URG liebt bei k. A. (negatives Eigenkapital) . Die fiktive Schuldentilgungsdauer nach § 24 URG liegt bei k. A. (negativer Mittelüberschuss) .

Nach § 22 des URG wird Reorganisationsbedarf vermutet, wenn die Eigenmittelquote weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre beträgt.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft führt wie folgt an, aus welchem Grund die Einleitung des Reorganisationsverfahrens unterbleibt:

Im **Anhang** wird gemäß § 26 Abs. 1 URG zum Stichtag 31.12.2024 festgehalten, **dass aus Sicht der Gesellschaft ein Reorganisationsbedarf** im Sinne des URG zum 31.12.2024 trotz der Kennzahlen des § 22 Abs. 1 Z 1 URG für die Perchtoldsdorfer Betriebs GmbH **nicht vorliegt**.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH,
Perchtoldsdorf,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, 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 2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen 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, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern 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 die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund 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.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen.

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.

Wien, 17. September 2025

extra Wirtschaftsprüfungs und Steuerberatungs GmbH

Mag. Werner Rieger-Wolf, PMBA

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.

Beilagen

Aktiva	31.12.2024	31.12.2023
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Bauten	0,01	0,01
davon Investitionen in fremde Gebäude	*0,01*	*0,01*
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.533,86	14.394,32
	12.533,87	**14.394,33**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4.099,13	4.032,35
2. Waren	8.495,22	5.671,38
	12.594,35	9.703,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	8.664,80
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	8.278,33	6.107,91
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	*143,33*	*143,33*
	8.278,33	14.772,71
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	148.271,29	125.606,57
	169.143,97	**150.083,01**
C. Rechnungsabgrenzung	**3.675,86**	**4.611,39**
Summe Aktiva	**185.353,70**	**169.088,73**

Passiva	31.12.2024	31.12.2023
A. Negatives Eigenkapital		
I. eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
übernommenes Stammkapital	*35.000,00*	*35.000,00*
einbezahltes Stammkapital	*35.000,00*	*35.000,00*
II. Bilanzverlust	-230.158,21	-192.392,59
davon Verlustvortrag	*-192.392,59*	*-152.468,66*
	-195.158,21	**-157.392,59**
B. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	**6.426,00**	**2.958,00**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.313,50	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	*2.313,50*	*0,00*
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.261,68	28.296,06
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	*29.261,68*	*28.296,06*
3. sonstige Verbindlichkeiten	342.510,73	295.227,26
davon aus Steuern	*224.966,79*	*199.564,44*
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	*106.122,82*	*95.440,67*
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	*342.510,73*	*295.227,26*
	374.085,91	**323.523,32**
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	*374.085,91*	*323.523,32*
Summe Passiva	**185.353,70**	**169.088,73**

		2024	2023
1.	**Umsatzerlöse**	**4.795.380,79**	**4.181.700,78**
2.	**sonstige betriebliche Erträge**	**7.486,60**	**14.493,14**
3.	**Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen**		
	a) Materialaufwand	151.034,60	131.360,63
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	2.132,56
		151.034,60	**133.493,19**
4.	**Personalaufwand**		
	a) Personalaufwand	**4.598.097,92**	**4.028.201,54**
5.	**Abschreibungen**		
	a) auf Sachanlagen	**2.877,46**	**3.159,73**
6.	**sonstige betriebliche Aufwendungen**	**86.122,91**	**68.603,61**
7.	**Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)**	**-35.265,50**	**-37.264,15**
8.	**sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**	**10,17**	**8,17**
9.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**	**2.010,29**	**917,95**
10.	**Zwischensumme aus Z 8 bis 9 (Finanzergebnis)**	**-2.000,12**	**-909,78**
11.	**Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 10)**	**-37.265,62**	**-38.173,93**
12.	**Steuern vom Einkommen**	**500,00**	**1.750,00**
13.	**Ergebnis nach Steuern**	**-37.765,62**	**-39.923,93**
14.	**Jahresfehlbetrag**	**-37.765,62**	**-39.923,93**
15.	**Jahresverlust**	**-37.765,62**	**-39.923,93**
16.	**Verlustvortrag aus dem Vorjahr**	**-192.392,59**	**-152.468,66**
17.	**Bilanzverlust**	**-230.158,21**	**-192.392,59**

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

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

Sachanlagen

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 1.000,00 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
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,00 - 10,00

Umlaufvermögen

Vorräte

Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu Anschaffungskosten oder zu niedrigeren Tageswerten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisken wurde der niedrigere beizulegende Wert 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. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

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
	1.1.2024	Zugänge	1.1.2024	Abschreibungen	Abgänge	1.1.2024
	31.12.2024	Abgänge	31.12.2024	Zuschreibungen		31.12.2024
Anlagevermögen						
Sachanlagen						
Bauten	35.469,02	0,00	35.469,01	0,00	0,00	0,01
	35.469,02	0,00	35.469,01	0,00		0,01
davon Investitionen in fremde						
Gebäude	35.469,02	0,00	35.469,01	0,00	0,00	0,01
	35.469,02	0,00	35.469,01	0,00		0,01
andere Anlagen, Betriebs- und						
Geschäftsausstattung	167.510,27	1.017,00	153.115,95	2.877,46	1.017,00	14.394,32
	167.510,27	1.017,00	154.976,41	0,00		12.533,86
Summe Anlagenspiegel	202.979,29	1.017,00	188.584,96	2.877,46	1.017,00	14.394,33
	202.979,29	1.017,00	190.445,42	0,00		12.533,87

In der Bilanz nicht gesondert ausgewiesener Grundwert

In der Position "Bauten" sind Grundwerte in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00) enthalten.

Negatives Eigenkapital

Die Gesellschaft weist unter Passiva den Posten "negatives Eigenkapital" in Höhe von € 195.158,21 aus. Die Eigenmittelquote gem. § 23 URG kann mangels negativen Eigenkapital nicht ermittelt werden, es besteht ein negativer Mittelüberschuss.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft nimmt zur Frage, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes vorliegt, wie folgt Stellung:

Die buchmäßige Überschuldung stellt keine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens dar.

Während die Jahre 2020 bis 2022 hinsichtlich des Ergebnisses von der COVID-19-Pandemie geprägt waren, schlossen auch die Jahre 2023 und 2024 aufgrund der seit Februar 2022 andauernden Ukraine-Krise erneut mit einem Verlust ab. Aus der Anpassung der Verrechnungen mit der Marktgemeinde Perchtoldsdorf ist ab 2025 jedoch wieder mit einem positiven Ergebnis zu rechnen. Die zum 31.12.2024 bestehenden Verbindlichkeiten sind bereits komplett im Jahr 2025 gezahlt worden.

Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes liegt daher nicht vor.

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 1.1.2024	Verwendung	Zuweisung	Stand 31.12.2024
sonstige Rückstellungen				
RST für nicht konsum. Urlaube	2.958,00	2.958,00	6.426,00	6.426,00

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Sonstige Angaben

Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Dr. Cernelic Jan Philipp

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als selbstständig vertretende Prokuristen tätig:

Gerhard Rauchenwald

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahrs, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	2024	2023
Arbeiter	105	98
Angestellte	1	2
Gesamt	106	100

Sonstige Angaben gem. §§ 68a ff. NÖ Gemeindeordnung

Neu getätigte Finanzgeschäfte gem. §§ 69 Abs 4 und § 69a NÖ Gemeindeordnung

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine neuen Finanzgeschäfte iSd §§ 69 Abs 4 NÖ Gemeindeordnung getätigt.

Schuldenstand gem. § 84 NÖ Gemeindeordnung

Die Gesamtverbindlichkeiten zum 31.12.2024 betragen EUR 374.085,91.

.....

Perchtoldsdorf, im September 2025

Unterschrift Geschäftsführer

Lagebericht 2024 der
Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH

Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

Die Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH ist ab 2020 im Wesentlichen in zwei Branchen tätig. Dabei handelt es sich um den Gastronomiebetrieb im Freizeitzentrum Perchtoldsdorf und die Arbeitskräfteüberlassung.

Aufgrund der besonderen Stellung im Gemeindeverbund der Marktgemeinde Perchtoldsdorf scheint ein Vergleich mit Unternehmen derselben Branchen nicht zielführend.

Umsatz

Der Umsatz in Höhe von TEUR 4.795 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 14,68 % (2023: TEUR 4.182) erhöht.

Ertragslage

In TEUR	2024	%Umsatz	2023	%Umsatz
EBITDA[1]	-32,4	-0,7	-34,1	-0,8
Abschreibungen	2,9	0,1	3,2	0,1
EBIT[2]	-35,3	-0,7	-37,3	-0,9
EBT[3]	-37,3	-0,8	-38,2	-0,9
Jahresergebnis	-37,8	-0,8	-39,9	-1,0

Der Umsatz erhöhte sich von TEUR 4.182 auf TEUR 4.795, das Jahresergebnis hat sich um TEUR 2 von TEUR -40 auf TEUR -38 verbessert.

[1] Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization (Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen auf Sachanlagen und Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände)
[2] Earnings before interest and taxes (Gewinn vor Zinsen und Steuern)
[3] Earnings before taxes (Gewinn vor Steuern)

Die geringfügige Verbesserung des Jahresergebnisses im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023 resultiert aus höheren Umsatzerlösen im Gastronomiebetrieb im Freizeitzentrum. Der Umsatz aus der Arbeitskräfteüberlassung (Verbesserung von 14,4 %) entwickelte sich der Anzahl an weiterverrechneten Arbeitskräften entsprechend, steht jedoch stets in engem Bezug zu den dafür anfallenden Kosten.

Vermögenslage

	Einheit	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Anlagenquote (Anlagevermögen/Bilanzsumme)	%	6,8	8,5
Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme)	%	-105,3	-93,1
Nettoumlaufvermögen (Net working capital; NWC)	TEUR	-207,7	-171,8
Nettoumlaufvermögen in % vom Umsatz (NWC/Umsatz)	%	-4,3	-4,1

Die Gesellschaft hat eine negative Eigenmittelquote gemäß § 23 URG iHv -105,3 %. Die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG ist mangels Vorliegen eines positiven Mittelüberschusses nicht ermittelbar.

Die Geschäftsführung nimmt zur Frage, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt, wie folgt Stellung:
Während die Jahre 2020 bis 2022 hinsichtlich des Ergebnisses von der COVID-19-Pandemie geprägt waren, schlossen auch die Jahre 2023 und 2024 aufgrund der seit Februar 2022 andauernden Ukraine-Krise erneut mit einem Verlust ab. Aus der Anpassung der Verrechnungen mit der Marktgemeinde Perchtoldsdorf ist ab 2025 jedoch wieder mit einem positiven Ergebnis zu rechnen. Die zum 31.12.2024 bestehenden Verbindlichkeiten sind bereits komplett im Jahr 2025 gezahlt worden.

Finanzlage

	Einheit	31.12.2024	31.12.2023
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	TEUR	20	68
Nettoverschuldung	TEUR	211	186
Nettoverschuldungsgrad	%	Neg. EK	Neg. EK

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Human Resources

Im Geschäftsjahr 2024 waren durchschnittlich 106 Mitarbeiter (2023: 100 beschäftigt). Davon waren 105 Arbeiter und 1 Angestellter.

Risikobericht

Es liegen die allgemeinen Risiken in den oben angeführten Branchen vor, die besonders durch die allgemeine Wirtschaftslage beeinflusst werden. Darüber hinaus gibt es keine personellen, operativen, geschäftlichen, rechtlichen und finanziellen Risiken, die über das allgemeine Ausmaß unternehmerischer Unsicherheit hinausgehen.

Das Unternehmen besitzt und verwendet keine Finanzinstrumente, die nicht in den Büchern erfasst sind.

Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die für die Bewertung der Vermögenswerte und Schulden materiell sind, wurden entweder im vorliegenden Abschluss berücksichtigt oder sind nicht bekannt.

Prognosebericht

Nach derzeitigem Stand wird – nach Anpassung der Leistungsverrechnung – mit einem besseren Ergebnis gerechnet.

Bericht über Zweigniederlassungen

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

Forschung und Entwicklung

Wie schon in Vorjahren wurden keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten gesetzt.

Geschäftsführer
Dr. Jan Philipp Cernelic

Perchtoldsdorf, im September 2025

KAMMER DER STEUERBERATER UND WIRTSCHAFTSPRÜFER

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

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

Präambel und Allgemeines

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

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

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

I.TEIL

1. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:
a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
b) Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
e) Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

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

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

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

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

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

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

3. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

4. Berichterstattung und Kommunikation

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

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

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

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

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

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

5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

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

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

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

6. Mängelbeseitigung

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

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

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

7. Haftung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

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

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

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

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

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

9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Honoraranspruch

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

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

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

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

12. Honorar

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

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Sonstiges

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

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragserfüllung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragserfüllung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, i in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der AuftragnehmerAnspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder untunlich, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

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

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

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

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

14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

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

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

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

II. TEIL

15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

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

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

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

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

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

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

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

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

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

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird. Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

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

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen. Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist. Wird dem Vertrag ein Kostenvoranschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

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

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

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

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

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

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

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

TOP 11

Betrifft Rechnungsabschluss 2024 testiert,
Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

Sachverhalt

Die Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH hat am 1. Juli 2007 den Betrieb aufgenommen. Das Geschäftsjahr verläuft analog zum Kalenderjahr.

Infolge einer Novelle der NÖ Gemeindeordnung 1973 vom April 2012 haben Gemeinden gemäß § 68a leg.cit. für ausgegliederte Unternehmungen mit eigener Rechtspersönlichkeit, die unter beherrschendem Einfluss (einer oder mehrerer Gemeinden) stehen, unabhängig der Größenmerkmale nach § 221 Unternehmensgesetzbuch (UGB), dRGBl. S 219/1897 i.d.g.F. jedenfalls einen Abschlussprüfer gem. § 268 Abs 4 leg.cit. zu bestellen. Dieser hat die zu erstellenden Jahresabschlüsse einschließlich der Lageberichte zu prüfen. Die geprüften Jahresabschlüsse einschließlich der geprüften Lageberichte sowie der Bericht des Abschlussprüfers sind dem Bürgermeister zu übermitteln und von diesem mit dem nächstfolgenden Rechnungsabschluss (der Gemeinde) dem Gemeinderat zur Kenntnis zu bringen.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 21. März 2023, TOP 14, wurde die extra Wirtschaftsprüfungs- und SteuerberatungsgmbH zum Abschlussprüfer gem. § 68a NÖ Gemeindeordnung 1973 für die Wirtschaftsjahre 2022 bis 2026 bestellt.

Der Rechnungsabschluss der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH zum 31. Dezember 2024 wurde geprüft, am 17. September 2025 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt und die testierte Fassung des gegenständlichen Rechnungsabschlusses am 18. September 2025 übermittelt. ISd NÖ Gemeindeordnung 1973 wird dieser Rechnungsabschluss nun rd. sechs Monate früher als landesgesetzlich normiert dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Abschlussprüfer hat im vorliegenden Bericht (auf den Seiten 10 und 11) über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH eine Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und 3 UGB abgegeben. Hierzu hat die Geschäftsführung Stellung genommen (Seite 11). In den Geschäftsjahren 2012 bis inkl. 2023 hat der Abschlussprüfer ebenfalls von der Ausübung seiner Redepflicht Gebrauch gemacht.

Der testierte Rechnungsabschluss zum 31. Dezember 2024 der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH liegt diesem Antrag als wesentlicher Bestandteil bei.

gf GR Wolfgang Hussian stellt folgenden

Antrag

Der Gemeinderat - in seiner Funktion als Generalversammlung der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH - beschließt

a) den testierten Rechnungsabschluss zum 31. Dezember 2024 der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH lt. Beilage, und dieser gilt damit als festgestellt,
b) die Verwendung des Bilanzergebnisses 2024 sowie
c) die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024.

Diese Beschlussfassung erfolgt unter Kenntnisnahme sowohl der Stellungnahme des Abschlussprüfers zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und 3 UGB als auch der Stellungnahme der Geschäftsführung hierzu.

Klimarelevanz: neutral

Bericht über die

Prüfung des Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2024

der

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

2380 Perchtoldsdorf, Marktplatz 11

extra Wirtschaftsprüfungs und Steuerberatungs GmbH

Inhaltsverzeichnis

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung ..... 1 - 2

Rechtliche Verhältnisse ..... 3 - 4

Steuerliche Verhältnisse 5

Wirtschaftliche Verhältnisse ..... 6 - 7

Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses 8

Rechnungswesen 9

Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses ..... 10 - 11

Bestätigungsvermerk ..... 12 - 14

Beilagen:

Jahresabschluss

- Bilanz zum 31. Dezember 2024 I
- Gewinn- & Verlustrechnung für 2024 II
- Anhang III

Lagebericht IV

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB) 2018 V

An die Mitglieder der Geschäftsführung der
Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH
Perchtoldsdorf

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 der

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH
Perchtoldsdorf,
(im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" genannt)

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

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

In der Generalversammlung vom 17. Oktober 2023 der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH, Perchtoldsdorf, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 gewählt. Die Gesellschaft, vertreten durch die Geschäftsführung, schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag**, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß den §§ 269 ff UGB zu prüfen.

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

Es handelt sich um eine **Prüfung** infolge einer Novelle der **NÖ Gemeindeordnung 1973** vom April 2012 wonach Gemeinden gemäß **§ 68 a NÖ Gemeindeordnung** für ausgegliederte Unternehmungen mit eigener Rechtspersönlichkeit, die unter einem beherrschenden Einfluss stehen, unabhängig der Größenmerkmale nach § 221 UGB, einen Abschlussprüfer gem. § 268 Abs 4 UGB zu bestellen haben.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich somit um eine **Pflichtprüfung**.

Diese **Prüfung erstreckte sich darauf**, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses die gesetzlichen Vorschriften und die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet wurden.
Der Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht keine falsche Vorstellung von der Lage des Unternehmens erwecken.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden **gesetzlichen Vorschriften** und die **berufsüblichen Grundsätze** ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. 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 Rechnungslegungs- und internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche Fehldarstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die überlicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im August und September 2025 in unserer Kanzlei durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichts materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Mag. Werner Rieger-Wolf, PMBA Wirtschaftsprüfer, **verantwortlich**.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer herausgegebenen "Allgemeinen **Auftrags-bedingungen** für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)" einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

Rechtliche Verhältnisse:

Firma:	Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH
Sitz:	Perchtoldsdorf
Geschäftsanschrift:	2380 Perchtoldsdorf, Marktplatz 11
Unternehmensgegenstand:	Verwaltung von Liegenschaften
Geschäftsjahr:	1.1.2024 bis 31.12.2024
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gesellschaftsgröße:	"klein" im Sinne des § 221 UGB
Firmenbuch:	LG Wiener Neustadt, FN 294226k
Stammkapital:	€ 35.000,00

Gesellschafter	Anteil in €	Anteil in %
Marktgemeinde Perchtoldsdorf	35.000,00	100

Geschäftsführer:	Name	seit
	Dr. Jan Philipp Cernelic	1.11.2020

Der Geschäftsführer vertritt die Gesellschaft seit 01.11.2020 selbständig.

Prokuristen:	Name	seit
	Mag. (FH) Katharina Granitzer	18.4.2024
	Gerhard Rauchenwald	16.7.2018

Vertretung: Die Prokuristen vertreten die Gesellschaft seit 18.04.2024 jeweils gemeinsam mit dem Geschäftsführer oder einer/einem weiteren Prokuristen/Prokuristin.

Die Mitglieder des Immobilienbeirats der Gesellschaft waren im Berichtsjahr:

Vorsitzende:	Herr gf GR Mag. Wolfgang Hussian
Vorsitzender-Stv.:	Herr GR Andreas Koller-Garber
Mitglieder:	Herr Viezebürgermeister Christian Apl Frau GRin Mag. Claudia Johanna Buchanan Herr gf GR Ing. Martin Fürndraht Frau gf GRin Johanna Mayerhofer Herr GR HR Mag. Anton Pessl Frau gf GRin Daniela Rambossek, BEd, MSc Herr gf GR Josef Schmidt Frau gf GRin Gabriele Wladyka
Schriftführer:	Frau Mag. (FH) Katharina Granitzer, Frau Laura Maria Hochleitner

Im Jahr 1024 fanden insgesammt 7 Sitzungen statt.

Generalversammlung:	Gesellschafterbeschluss vom 26.09.2024:
	- Feststellung des Jahresabschlusses 2023
	- Beschlussfassung über die Gewinnverwendung:
	Der Bilanzgewinn 2023 in Höhe von € 306.911,02 wird zur Gänze auf neue Rechnung vorgetragen.
	- Dem Geschäftsführer wird die Entlastung erteilt.

Steuerliche Verhältnisse:

Finanzamt:	Finanzamt Österreich (Baden Mödling)
Steuernummer:	166/4388
Steuerliche Vertretung:	PWB Steuerberatungs GmbH 2345 Brunn am Gebirge, Wolfholzgasse 1/3
Art der Gewinnermittlung:	gemäß § 5 (1) EStG 1988
Veranlagungen:	Die Gesellschaft ist bis inklusive 2023 in umsatzsteuerlicher und körperschaftssteuerlicher Hinsicht veranlagt. Die Erklärungen für 2024 sind noch nicht eingereicht.
Rechtsmittel:	Per 31. Dezember 2024 sind anhängigen Rechtsmittel in Steuerangelegenheiten betreffend der Umsatzsteuer und Körperschaftsteuer für die Jahre 2017-2021 offen. Die Jahre 2019 und 2020 sind entsprechend der Rechtsmittel erledigt worden. Die Jahre 2017 und 2018 sowie 2021 sind noch nicht erledigt. Hinsichtlich der Umsatzsteuer geht es um EUR 3.133,25 im Jahr 2021, EUR 3.124,36 im Jahr 2018 und EUR 3.060,94 für das Jahr 2017. Bezüglich der Körperschaftsteuer geht es um eine Bemessungsgrundlage von EUR 31.332,50 im Jahr 2021, EUR 31.243,56 im Jahr 2018 sowie EUR 30.609,36 im Jahr 2017. Zusätzlich müsste eine Gesamtkorrektur der Bemessungsgrundlage der Körperschaftsteuer der Vorjahre in Höhe von EUR 142.889 erfolgen.

Finanzlage - Geldflussrechnung

		2024 T€	2023 T€
1.	Ergebnis vor Steuern	-348,8	-408,2
2.	Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern		
	a. Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs	-219,0	0,0
	b. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.007,5	1.021,3
	c. Erträge aus der Auflösung von Bewertungsreserven aus Investitionszuschüssen	-65,7	-33,8
	Geldfluss aus dem Ergebnis	374,0	579,3
	d. Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-214,6	-34,1
	e. Zu-/Abnahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen	5,4	-13,0
	f. Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	404,0	-50,9
		917,6	889,4
3.	Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	568,7	481,3
4.	Zahlungen für Steuern		
	a. Steuern vom Einkommen	7,8	15,0
	b. sonstige Forderungen aus Steuern	43,4	-16,8
	c. Veränderungen Steuerrückstellungen	0,0	-18,0
		51,2	-19,7
5.	Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	619,9	461,6
6.	Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit		
	a. Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	401,5	0,0
	b. Anlagenzugänge lt. Anlagenspiegel (ohne Finanzanlagen)	-1.314,8	-25,9
	c. Investitionszuschüsse	0,0	0,0
		-913,3	-25,9
7.	Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit		
	a. Einzahlung von Kapitalrücklagen	37,4	0,0
	b. Veränderung der Forderungen gegenüber Gesellschaftern	45,7	114,7
	c. Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	-55,0	-55,0
	d. Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von sonstigen Finanzkrediten	253,5	-487,2
		281,6	-427,5
8.	zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-11,8	8,2
9.	Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	158,8	150,6
10.	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	147,0	158,8

Kennzahlen gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz (URG)

Ermittlung der Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:

		2024 EUR	2023 EUR
	Eigenkapital laut Bilanz	233.319,18	536.911,02
	Gesamtkapital (§224 Abs. 3 UGB)	37.746.889,63	37.508.358,42
-	von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
-	Investitionszuschüsse	-1.416.090,06	-1.481.793,73
=	Gesamtkapital	36.330.799,57	36.026.564,69

Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:

Eigenkapital x 100 / Gesamtkapital	=	**0,6 %**	**1,5 %**

Ermittlung der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:

		2024 EUR	2023 EUR
	Rückstellungen	32.145,03	26.763,41
+	Verbindlichkeiten	35.958.316,10	35.344.338,67
-	sonstige Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
-	von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
-	liquide Mittel	-146.995,95	-158.760,93
=	effektives Fremdkapital	35.843.465,18	35.212.341,15
	Jahresfehlbetrag	-340.991,84	-393.138,47
+	Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	1.007.483,13	1.021.282,32
-	Zuschreibungen zum Anlagevermögen und Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	-218.995,99	0,00
-	Auflösung Investitionszuschüsse	-65.703,67	-33.806,71
+/-	Veränderung langfristiger Rückstellungen	-2.350,57	-2.035,30
=	Mittelüberschuss	379.441,06	592.301,84

Fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:

(effektives) Fremdkapital / Mittelüberschuss	=	**94,5 Jahre**	**59,4 Jahre**

Nach § 22 des URG wird Reorganisationsbedarf vermutet, wenn die Eigenmittelquote weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre beträgt.

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses enthalten. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben der Geschäftsführung im Anhang des Jahresabschlusses. Gesonderte Erläuterungen gemäß § 273 Abs 1 UGB waren daher nicht erforderlich.

Das Rechnungswesen, die Finanzbuchhaltung wird von der Steuerberatungskanzlei PWB Steuerberatungs GmbH, Brunn am Gebirge, über die Software BMD NTCS geführt. Für die Materialwirtschaft und Fakturierung wird die Software Office 365 der Hausverwaltung eingesetzt.

Die Bilanzierung und Anlagenbuchhaltung wird ebenso von der Steuerberatungskanzlei der der Gesellschaft über die Standardsoftware BMD NTCS durchgeführt.

Der Kontenrahmen der Finanzbuchhaltung orientiert sich am Österreichischen Einheitskontenrahmen.

Die von uns im Zuge der Prüfung angeforderten Belege und Unterlagen standen jederzeit zur Verfügung.

Unsere Prüfungshandlungen waren auf die Einhaltung der Vorschriften der §§ 189 und 190 UGB abgestellt, wonach insbesondere die Eintragungen in Büchern und die sonst erforderlichen Aufzeichnungen **vollständig**, **richtig**, **zeitgerecht** und **geordnet** vorzunehmen sind, die Buchführung so beschaffen sein muss, dass sie einem sachverständigen Dritten innerhalb angemessener Zeit einen Überblick über die Geschäftsvorfälle und über die Lage des Unternehmens vermitteln kann und Geschäftsvorfälle sich in ihrer Entstehung und Abwicklung verfolgen lassen.

Wir haben uns von der Ordnungsmäßigkeit des Buchführungssystems und dessen Handhabung sowie von der Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung gemäß der §§ 189 und 190 UGB überzeugt.

Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

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

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

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

Der **Lagebericht** entspricht nach unserer abschließenden Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften.

Erteilte Auskünfte

Die gesetzlichen Vertreter erteilten die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

Nachteilige Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und wesentliche Verluste

Im Folgenden wird über nachteilige Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. wesentliche Verluste, die das Jahresergebnis nicht unwesentlich beeinflusst haben, berichtet:

Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir folgende Tatsachen festgestellt und dies am 07. September 2025 der Geschäftsführung mitgeteilt.

Die Voraussetzungen für die **Vermutung eines Reorganisationsbedarfs** (§ 22 Abs 1 Z 1 URG) sind gegeben.

Dazu wird wie folgt erläutert: Die Eigenmittelquote nach § 23 URG liebt bei **0,6** %. Die fiktive Schuldentilgungsdauer nach § 24 URG liegt bei **94,5** Jahre.

Nach § 22 des URG wird Reorganisationsbedarf vermutet, wenn die Eigenmittelquote weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre beträgt.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft führt wie folgt an, aus welchem Grund die Einleitung des Reorganisationsverfahrens unterbleibt:

Im **Anhang** wird gemäß § 26 Abs. 1 URG zum Stichtag 31.12.2024 festgehalten, **dass aus Sicht der Gesellschaft ein Reorganisationsbedarf** im Sinne des URG zum 31.12.2024 trotz der Kennzahlen des § 22 Abs. 1 Z 1 URG für die Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH **nicht vorliegt**.
"*Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes besteht nicht, weil sich die Gesellschaft im Eigentum der Marktgemeinde Perchtoldsdorf befindet. Die Marktgemeinde hat für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten eine Garantieerklärung abgegeben.*"
Die Garantieerklärung wurde uns vorgelegt.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH,
Perchtoldsdorf,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie 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 2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen.

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 der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen 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, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - 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 von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern 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 die 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.

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.

Zu der im Lagebericht enthaltenen nichtfinanziellen Erklärung ist es unsere Verantwortung zu prüfen, ob sie aufgestellt wurde, sie zu lesen und abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich im Widerspruch zum Jahresabschluss steht oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheint.]

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen.

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.

Wien, am 17. September 2025

extra Wirtschaftsprüfungs und Steuerberatungs GmbH

Mag. Werner Rieger-Wolf, PMBA

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.

Beilagen

Aktiva	31.12.2024	31.12.2023
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	18.000,00	20.000,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	35.117.784,36	36.235.070,26
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	74,52	222,99
3. Anlagen in Bau	1.273.285,59	29.015,00
	36.391.144,47	36.264.308,25
	36.409.144,47	**36.284.308,25**
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	207.165,84	214.821,30
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	*96.036,09*	*107.019,26*
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern		
Forderungen gegenüber Marktgemeinde Perchtoldsdorf	626.838,65	672.566,28
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	*514.215,53*	*630.970,71*
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	344.500,60	168.314,40
	1.178.505,09	1.055.701,98
II. Guthaben bei Kreditinstituten	146.995,95	158.760,93
	1.325.501,04	**1.214.462,91**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**12.244,12**	**9.587,26**
Summe Aktiva	**37.746.889,63**	**37.508.358,42**

Passiva	31.12.2024	31.12.2023
A. Eigenkapital		
I. Einbezahltes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
übernommenes Stammkapital	*35.000,00*	*35.000,00*
einbezahltes Stammkapital	*35.000,00*	*35.000,00*
II. Kapitalrücklagen		
1. nicht gebundene	232.400,00	195.000,00
III. Bilanzverlust/-gewinn	-34.080,82	306.911,02
davon Gewinnvortrag	*306.911,02*	*700.049,49*
	233.319,18	**536.911,02**
B. Investitionszuschüsse	**1.416.090,06**	**1.481.793,73**
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	0,00	2.350,57
2. sonstige Rückstellungen	32.145,03	24.412,84
	32.145,03	**26.763,41**
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.575.213,99	32.321.719,70
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	*4.331.117,11*	*3.597.190,05*
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	*28.244.096,88*	*28.724.529,65*
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.191.243,83	699.182,51
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	*1.191.243,83*	*699.182,51*
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		
Verbindlichkeiten gegenüber MGP	1.578.000,00	1.633.000,00
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	*55.000,00*	*55.000,00*
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	*1.523.000,00*	*1.578.000,00*
4. sonstige Verbindlichkeiten	613.858,28	690.436,46
davon aus Steuern	*0,00*	*20.775,06*
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	*39.709,25*	*88.827,06*
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	*574.149,03*	*601.609,40*
	35.958.316,10	**35.344.338,67**
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	*5.617.070,19*	*4.440.199,62*
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	*30.341.245,91*	*30.904.139,05*
E. Rechnungsabgrenzungsposten	**107.019,26**	**118.551,59**
Summe Passiva	**37.746.889,63**	**37.508.358,42**

		2024	2023
1.	**Umsatzerlöse**		
	Erlöse Gebäude Marktgemeinde	1.773.629,67	1.673.278,58
	Erlöse Wohnungen der Gemeinde	1.207.292,06	1.187.558,50
	Erlöse sonstige Vermietung	41.292,41	45.863,54
		3.022.214,14	**2.906.700,62**
2.	**Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen**	**0,00**	**9.065,33**
3.	**sonstige betriebliche Erträge**	**513.611,18**	**180.075,66**
4.	**Abschreibungen**		
	a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	**941.779,46**	**987.475,61**
	davon Auflösung Investitionszuschüsse für Sachanlagen	-65.703,67	-33.806,71
5.	**sonstige betriebliche Aufwendungen**		
	Gebühren und Gemeindeabgaben	1.926,79	4.340,30
	Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	764,93	2.140,52
	Aufwand für Instandhaltung, Betriebskosten	1.222.609,32	1.008.353,02
	Aufwand für Werbung	1.806,99	0,00
	Aufwand für Versicherungen	35.478,10	33.711,26
	Rechts- und Beratungsaufwand	61.524,75	79.854,78
	Spesen des Geldverkehrs	2.666,43	3.080,39
	Wertberichtigungen zu Forderungen	19.193,28	22.862,64
	Schadensfälle	244.376,27	196.364,49
	diverse betriebliche Aufwendungen	-9.519,04	13.171,94
		1.580.827,82	**1.363.879,34**
6.	**Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)**	**1.013.218,04**	**744.486,66**
7.	**sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**	**9.437,83**	**3.105,69**
8.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**	**1.371.470,71**	**1.155.751,82**
9.	**Zwischensumme aus Z 7 bis 8 (Finanzergebnis)**	**-1.362.032,88**	**-1.152.646,13**
10.	**Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 6 und Z 9)**	**-348.814,84**	**-408.159,47**
11.	**Jahresfehlbetrag**	**-348.814,84**	**-408.159,47**
12.	**Steuern vom Einkommen**	**-7.823,00**	**-15.021,00**
13.	**Ergebnis nach Steuern**	**-340.991,84**	**-393.138,47**
14.	**Jahresverlust**	**-340.991,84**	**-393.138,47**
15.	**Gewinnvortrag aus dem Vorjahr**	**306.911,02**	**700.049,49**
16.	**Bilanzverlust/-gewinn**	**-34.080,82**	**306.911,02**

Anhang

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

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

Erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen. Dabei wird folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
• Bestandrechte	25

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen, wobei für die einzelnen Anlagengruppen folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt wird:

	Nutzungsdauer in Jahren
• Gebäude und Investitionen in Gebäude	04 - 60
• Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	66 - 95

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Fremdwährungsforderungen sind in dem vorliegenden Jahresabschluss nicht enthalten.

Im Falle erkennbarer Einzelrisken wurde der niedrigere beizulegende Wert 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. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Allgemeine Angaben

Anpassung der Vorjahresbeträge

Die Gliederung und der Ausweis der Posten in Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung ist gegenüber der Vorjahr unverändert geblieben.

Grundlagen für die Umrechnung von Fremdwährungsposten in Euro

Der Jahresabschuss enthält keine auf fremde Währung lautenden Sachverhalte, die in Euro umzurechnen waren.

Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen

Die Vergleichbarkeit mit dem vorangegangenen Wirtschaftsjahr ist grundsätzlich gegeben. Änderungen sind auf den laufenden Geschäftsbetrieb zurückzuführen.

Erläuterungen zu einzelnen Posten von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten (§ 226 Abs. 1 UGB) ist aus dem tiefer stehenden Anlagespiegel ersichtlich:

		Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
		1.1.2024	Zugänge	1.1.2024	Abschreibungen	Abgänge	1.1.2024
		31.12.2024	Abgänge	31.12.2024	Zuschreibungen		31.12.2024
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**						
1.	gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	50.000,00	0,00	30.000,00	2.000,00	0,00	20.000,00
		50.000,00	0,00	32.000,00	0,00		18.000,00
II.	**Sachanlagen**						
1.	Grundstücke und Bauten	51.232.382,56	70.552,77	14.997.312,30	1.005.334,66	72.101,86	36.235.070,26
		51.048.329,46	254.605,87	15.930.545,10	0,00		35.117.784,36
2.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	71.486,30	0,00	71.263,31	148,47	1.300,00	222,99
		70.186,30	1.300,00	70.111,78	0,00		74,52
3.	Anlagen in Bau	29.015,00	1.244.270,59	0,00	0,00	0,00	29.015,00
		1.273.285,59	0,00	0,00	0,00		1.273.285,59
		51.332.883,86	1.314.823,36	15.068.575,61	1.005.483,13	73.401,86	36.264.308,25
		52.391.801,35	255.905,87	16.000.656,88	0,00		36.391.144,47
	Summe Anlagenspiegel	51.382.883,86	1.314.823,36	15.098.575,61	1.007.483,13	73.401,86	36.284.308,25
		52.441.801,35	255.905,87	16.032.656,88	0,00		36.409.144,47

In der Position "Grundstücke und Bauten" ist ein Grundwert in Höhe von EUR 17.708.525,05 (Vorjahr: EUR 17.711.878,63) enthalten.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände betreffen aktivierte Bestandsrechte, denen eine Nutzungsdauer von 25 Jahren unterstellt wurde.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Restlaufzeiten der in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen:

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	207.165,84	111.129,75	96.036,09
Forderungen gegenüber Gesellschaftern			
Forderungen gegenüber Marktgemeinde Perchtoldsdorf	626.838,65	112.623,12	514.215,53
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	344.500,60	344.500,60	0,00
Summe Forderungen	1.178.505,09	568.253,47	610.251,62

In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände sind € 107.019,26 Mietvorauszahlungen für zwei Liegenschaften enthalten, welche noch von der Marktgemeinde Perchtoldsdorf als früherer Liegenschaftseigentümerin vereinnahmt worden sind. Der Position stehen passive Rechnungsabgrenzungsposten gegenüber. Die Abrechnung dieser Forderungen erfolgt pro rata temporis.

In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände sind weiters € 626.838,65 an Forderungen gegenüber der Marktgemeinde Perchtoldsdorf für die Bedeckung von Wohnbaudarlehen enthalten. Dazu führt die Geschäftsleitung wie bereits in den vergangenen Jahresabschlüssen aus:
Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat die Liegenschaften an die Gesellschaft lastenfrei übertragen. Die zu einigen der erworbenen Gebäuden noch aushaftenden Wohnbaudarlehen sollten auch nach dem Kauf der Liegenschaften weiter durch die Marktgemeinde Perchtoldsdorf bedient und rückgeführt werden. Die tatsächliche Übertragung des Eigentums an die Gesellschaft wurde in Erwartung der positiven Entscheidung des zuständigen Amtes für Wohnbauförderung beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung durchgeführt. Die Zustimmung wurde jedoch versagt. Daher hat die Gesellschaft nunmehr die Wohnbauförderungsdarlehen übernommen. Die Darlehen werden unter der Position Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten passivisch ausgewiesen. Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat in Erfüllung des Kaufvertrages die Bedeckung der aushaftenden Wohnbaudarlehen übernommen. Die entsprechende Forderung wird daher an dieser Stelle ausgewiesen.

Eigenkapital

Die Gesellschaft weist ein positives Eigenkapital in Höhe von € 233.319,18 aus.

Investitionszuschüsse

Aufgliederung der Investitionszuschüsse nach den einzelnen Posten des Anlagevermögens sowie Entwicklung während des Geschäftsjahres:

	Stand 1.1.2024	Verbrauch	Zugang	Stand 31.12.2024
Sachanlagen				
Grundstücke und Bauten				
Betriebs- und Geschäftsgebäude	1.481.793,73	65.703,67	0,00	1.416.090,06

Rückstellungen

	Stand 1.1.2024	Verwendung	Zuweisung	Stand 31.12.2024
Rückstellungen für Sonstiges	24.412,84	24.412,84	32.145,03	32.145,03

Die 'Rückstellungen für Sonstiges' betreffen Aufwendungen der Prüfung des vorliegenden Jahresabschlusses, Beratungskosten, deren Zweck und Ursache vor dem Bilanzstichtag gelegen sind, und den Aufwand für die Buchhaltung und Bilanzerstellung des vorliegenden Jahresabschlusses per 31.12.2024.

Verbindlichkeiten

Zur Fristigkeit der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten werden folgende Erläuterungen gegeben:

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon dinglich besichert Art der Sicherung
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.575.213,99	4.331.117,11	28.244.096,88	5.973.753,54	22.270.343,34	31.424.213,99 Garantie der Marktgemeinde Perchtoldsdorf, Bürgschaftserklärung Marktgemeinde Perchtoldsdorf
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.191.243,83	1.191.243,83	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern						
Verbindlichkeiten gegenüber MGP	1.578.000,00	55.000,00	1.523.000,00	220.000,00	1.303.000,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	613.858,28	39.709,25	574.149,03	27.712,52	546.436,51	0,00
Summe Verbindlichkeiten	35.958.316,10	5.617.070,19	30.341.245,91	6.221.466,06	24.119.779,85	31.424.213,99

Zu der Besicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wird ausgeführt: Auf Grund der vertraglichen Verpflichtung zur Übernahme der Verbindlichkeiten aus den Wohnbauförderungsdarlehen des Landes Niederösterreich besteht eine Haftung der Marktgemeinde Perchtoldsdorf für diese Darlehen im Innenverhältnis mit der Bericht legenden Gesellschaft im Ausmaß von € 626.838,65 sowie eine grundbücherliche Besicherung. Für die übrigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten hat die Marktgemeinde Perchtoldsdorf eine Garantieerklärung bzw. Bürgschaftserklärung abgegeben um günstigere Konditionen für die gewährten Darlehen zu erlangen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gliedern sich wie folgt:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2024	31.12.2023
HYPO Geschäftskonto 08155 000776	2.732.679,43	1.996.731,08
Darlehen BAWAG AT476000000540115966	1.113.100,00	0,00
Darlehen BAWAG AT256000000540115974	37.900,00	0,00
Darlehen HYPO 7350200007	0,00	424,29
Darlehen HYPO 7320181008	6.440,83	8.106,55
Darlehen HYPO 7320176004	11.367,93	24.035,85
Darlehen HYPO 7320363009	15.797,87	17.452,45
Darlehen HYPO 7620090004	190.136,67	216.829,80
Darlehen HYPO 7320521003	27.960,71	49.080,97
Darlehen HYPO 7320334009	375.134,64	425.396,31
Darlehen BKS Bank 143-1000006	271.972,55	370.872,55
HYPO 0004 6616 3104	287.875,50	372.763,50
Raiffeisenbank Perchtoldsdorf 10-21.977.921	86.539,74	108.833,57
HYPO 466 153 702	14.553.918,44	15.147.955,96
Kommunalkredit 113 058	12.639.445,12	13.296.039,68
Bank Austria 53199 166 918 Kneippgasse 5-7	82.395,67	107.575,07
Raiffeisenbank Perchtoldsdorf 8-20.077.921	142.548,89	179.622,07
	32.575.213,99	32.321.719,70

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen überwiegend einen Gesellschafterzuschuss sowie die Verrechnung laufender Mieten für Liegenschaften, welche die Marktgemeinde Perchtoldsdorf von der Gesellschaft angemietet hat.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Baukostenbeiträge von Mietern in Höhe von € 581.077,16.

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 24.119.779,85 (Vorjahr: EUR 24.474.209,24).

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Entwicklung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse zeigen für das Jahr 2024 folgende Zusammensetzung:

Umsatzerlöse	2024	2023
Erlöse Gebäude Marktgemeinde	1.773.629,67	1.673.278,58
Erlöse Wohnungen der Gemeinde	1.207.292,06	1.187.558,50
Erlöse sonstige Vermietung	41.292,41	45.863,54
	3.022.214,14	2.906.700,62

sonstige betriebliche Erträge	2024	2023
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	218.995,99	0,00
übrige	294.615,19	180.075,66
	513.611,18	180.075,66

In der Position übrige Erträge wurden vor allem Versicherugsleistungen, Weiterverrechnungen, Förderungen, Korrekturen der Vorjahre und kleinere Entschädigungen sowie Stromvergütungen in Höhe von € 224,10 ausgewiesen.

Abschreibungen	2024	2023
Abschreibung auf immaterielles Anlagevermögen	2.000,00	2.000,00
lineare AfA gem. § 7 EStG auf das Sachanlagevermögen	994.421,38	1.008.220,57
Abschreibung auf Baukostenzuschüsse	11.061,75	11.061,75
Auflösung Investitionszuschüsse für Sachanlagen	-65.703,67	-33.806,71
	941.779,46	987.475,61

Die Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen die Gebäude der Gesellschaft. In Anlehnung an steuerrechtliche Vorschriften erfolgt die Abschreibung der Gebäude linear.

Die Abschreibung auf aktivierte Baukostenzuschüsse wurde wie in den Vorjahren mit 1,3% bis 1,1% der historischen Anschaffungskosten vorgenommen.

Sonstige Pflichtangaben

Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt - wie im Vorjahr - keine Arbeitnehmer.

Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Geschäftsführung:	Name	von
	Dr. Jan Philipp Cernelic	1.11.2020
Prokurist	Gerhard Rauchenwald	
	Mag. (FH) Katharina Granitzer (ab 18.04.2024)	

Sonstige Angaben gem. §§ 68a ff NÖ Gemeindeordnung 1973

Darstellung des Geschäftsverlaufes:

Die Gegenüberstellung des Gesamtumsatzes des Berichtsjahrs 2024 in Höhe von € 3.022.214,14 mit dem Vorjahr (€ 2.906.700,62) zeigt eine Veränderung von € 115.513,52. Die Mietzinskalkulation bei den von der Eigentümerin ausschließlich genutzten Objekten (Erlöse Gebäude Marktgemeinde) ist im Berichtsjahr gegenüber Vorperioden unverändert geblieben.

Nachtragsbericht:

- Zwischen Bilanzstichtag und Bilanzerstellungstag wurde eine Wohnung (Wohnhausanlage S.-Kneipp-G. 5-7) veräußert.

Prognosebericht:

Das ab 2022 stetig steigende Zinsniveau hat das Ergebnis 2023 und 2024 im Vergleich zu den Vorjahren mit deutlich höheren Zinsaufwendungen beeinflusst. In 2025 ist daher mit einer ähnlichen Zinsbelastung aus bestehenden Krediten zu rechnen. Im Zuge vermehrter Instandhaltungen und Investitionen in einzelne Liegenschaften ab dem Jahr 2024, die in den Folgejahren fortgesetzt werden, wurden neue Kredite aufgenommen.

Verwendung von Finanzinstrumenten:

Der existente Betriebsmittelkreditrahmen von 3,0 Mil. EUR, läuft noch bis Ende Dezember 2028.
Zur Finanzierung der Investitionen wurden im Jahr 2024 drei neue Kreditverträge abgeschlossen (Gesamtvolumen 7.223.600 EUR, Zuzählung in 2024: 1.151.000 EUR).

Eigenkapitalquote und fiktive Schuldentilgungsdauer:

Die Kennzahlen gemäß §§ 23 und 24 Unternehmensreorganisationsgesetz, BGBl. I Nr. 114/1997 i.d.g.F. sind dem Bericht zu entnehmen.

Unterschrift des Geschäftsführers

Perchtoldsdorf, im September 2025 .....
Dr. Jan Philipp Cernelic

1. Lagebericht

1.1. Geschäftsverlauf

Erläuterungen über die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH ist im Wesentlichen in zwei Bereichen tätig:

a. Vermietung von Liegenschaften im Gemeindegebiet von Perchtoldsdorf an die Marktgemeinde Perchtoldsdorf; die vermieteten Liegenschaften werden von der Marktgemeinde teilweise für den hoheitlichen Bereich und teilweise für nicht hoheitliche Tätigkeiten, z.B. für Kindergärten verwendet.
b. Vermietung von Liegenschaften im Gemeindegebiet von Perchtoldsdorf an Dritte; es werden gleichermaßen Liegenschaften zu Wohnzwecken (einschließlich Parkplätzen) wie auch zu gewerblichen Zwecken vermietet.

Entwicklung des Ergebnisses

Die Gegenüberstellung des Gesamtumsatzes des Berichtsjahrs 2024 in Höhe von € 3.022.214,14 mit dem Vorjahr (€ 2.906.700,62) zeigt eine Veränderung von € 115.513,52; die Umsatzerlöse für die an die Marktgemeinde Perchtoldsdorf vermieteten Liegenschaften sind seit 1. Juli 2019 (Gemeinderatsbeschluss vom 18. Juni 2019) nicht mehr an die Höhe der Finanzierungskosten der Gesellschaft gebunden. Leerstehungen von Mietobjekten und Indexanpassungen führen auch zu Veränderungen der Mieterlöse. Das Jahr 2024 war von einem konstant hohen Zinsniveau geprägt.

Erläuterung der Ergebnisse

Die Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH nimmt im Geschäftsbereich der Vermietung an Dritte grundsätzlich am allgemeinen Markt teil. Gleichzeitig wird der soziale Charakter der Vermietung zu Wohnzwecken im Auftrag der Marktgemeinde Perchtoldsdorf wahrgenommen. So wird die Höhe der Mieten zu Wohnzwecken durch die Geschäftsleitung bewusst in einem Bereich angesetzt, der ein vergleichsweise günstiges Wohnen für Perchtoldsdorfer ermöglicht. Dies äußert sich unter anderem auch in der Tatsache, dass Investitionen der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH für Sanierungsmaßnahmen und Verbesserungen der Bausubstanz bislang nicht auf die Mieter der Wohngebäude - beispielsweise durch (befristete) Erhöhung der Mieten - weiter verrechnet worden sind.

Der Beirat unterstützt die Geschäftsleitung bei Entscheidungen im Bereich des sozialen Auftrags der Gesellschaft. Im Berichtsjahr wurden zwei Wohnungen verkauft.

1.2. Ertragslage

In TEUR	2024	% Umsatz	2023	% Umsatz
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	1.964	65,0%	1.732	59,6%
Abschreibungen und Verluste Anlagenabgang (URG)	942	31,2%	987	34,0%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1.023	33,8%	748	25,7%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-349	-11,5%	-408	-14,0%
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-341	-11,3%	-393	-13,5%

1.3. Vermögenslage

Einem Teil der langfristigen Verbindlichkeiten stehen langfristige Forderungen in derselben Höhe gegenüber. Diese Verbindlichkeiten resultieren aus dem Erwerb der Liegenschaften der Marktgemeinde Perchtoldsdorf im Juni 2007. Ein Teil dieser Liegenschaften war noch mit Hypothekardarlehen der Wohnbauförderung belastet. Das zuständige Amt der Niederösterreichischen Landesregierung hat einer Trennung von Liegenschaftseigentümer und Schuldner nicht zugestimmt. Somit ist es zu der Schuldübernahme durch die Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH gekommen, wobei sämtliche Rückzahlungen und Belastungen mit Zinsen für diese Darlehen von der Marktgemeinde Perchtoldsdorf getragen werden. Dies führt zu einer Bilanzverlängerung in Höhe von € 626.838,65. Gleichzeitig führt dieser Umstand zu einer Verzerrung der Kennzahlen der Vermögenslage, insbesondere des Working Capital und der Working Capital Ratio.

1.4. Finanzwirtschaftliche Kennzahlen

	2024	2023	2022
Anlagenintensität in %	96,46	96,74	96,68
Sachanlagenintensität in %	96,41	96,68	96,62
Investitionsdeckung in %	112,61	2,54	26,84
Anlagenabnutzungsgrad (Sachanlagen) in %	30,54	29,35	27,38

1.5. Finanzlage

Die Gesellschaft hat ein positives Eigenkapital. Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat für sämtliche Bankverbindlichkeiten eine Garantieerklärung abgegeben. Daher ist auch kein Reorganisationsbedarf gem. URG gegeben, obwohl die Kennzahlen des URG diesen vorsehen würden.

	2024	2023	2022
Eigenkapitalanteil in % der Bilanzsumme	0,62	1,43	2,41
Effektivverschuldung	35.382	35.013	35.714
Nettoverschuldung	32.428	32.165	32.662
Gearing	0,02	0,02	0,01

Das gestiegene Zinsniveau hat zu einer Verschlechterung des Finanzerergebnisses beigetragen. Die weiterhin hohen Kapitalmarktzinsen werden von der Geschäftsleitung laufend beobachtet um zu gegebener Zeit mit geeigneten Maßnahmen gegenzusteuern.

1.6. Nicht finanzielle Indikatoren

Human Resources

Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer und wird fremdverwaltet.

Risikobericht

Es liegen die allgemeinen Risiken in der oben angeführten Branche vor, die besonders durch die allgemeine Wirtschaftslage beeinflusst werden. Darüber hinaus gibt es keine personellen, operativen, geschäftlichen, rechtlichen und finanziellen Risiken, die über das allgemeine Ausmaß der unternehmerischen Unsicherheit hinausgehen.

Bericht über Zweigniederlassungen

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

Forschung und Entwicklung

Wie schon in Vorjahren wurden keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten gesetzt.

Geschäftsführer

.....

Dr. Jan Philipp Cernelic

Perchtoldsdorf, im September 2025

KAMMER DER STEUERBERATER UND WIRTSCHAFTSPRÜFER

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

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

Präambel und Allgemeines

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

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

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

I.TEIL

1. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:
a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
b) Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
e) Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

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

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

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

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

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

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

3. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

4. Berichterstattung und Kommunikation

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

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

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

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

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

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

5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

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

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

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

6. Mängelbeseitigung

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

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

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

7. Haftung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

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

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

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

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

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

9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Honoraranspruch

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

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

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

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

12. Honorar

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

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Sonstiges

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

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragserfüllung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragserfüllung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, i in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der AuftragnehmerAnspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder untunlich, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

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

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

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

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

14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

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

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

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

II. TEIL

15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

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

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

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

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

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

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

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

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

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

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird. Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

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

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen. Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist. Wird dem Vertrag ein Kostenvoranschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

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

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

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

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

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

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

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

TOP 13

Betrifft Wertpapier- und Beteiligungsportfolio

Sachverhalt

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf veranlagte im Zuge der Ausgliederung von Liegenschaften an die mit 1. Juni 2007 gegründete Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH (siehe hierzu TOP 6, GR 14.12.2006) einen Teil des Transaktionserlöses von rd. 18 Mio. EUR in 160.872,286 Stk. Miteigentumsanteile des Hypo Multi Strategy (I) (A), Kenn-Nr. AT0000506175.

Im März 2012 erfolgte die gänzliche Umschichtung dieser Miteigentumsanteile in eine Sondertranche des Fonds, und zwar in 164.057,55 Stk. des Hypo Multi Strategy (I) (A), Kenn-Nr. AT0000A0UB24, bei gleichzeitiger Bereinigung des Portfolios von nachrangigen Anleihen (siehe hierzu TOP 8, GR 22.06.2011).

Per 29. Juli 2014 erfolgte eine Namensänderung des Fonds auf MI Multi Strategy SRI (I) (A).

Zwecks vorzeitiger Auflösung des Leasingvertrages zur Finanzierung der Adaptierung und Erweiterung des Freizeitzentrums zum 31. März 2017 veräußerte die Marktgemeinde Perchtoldsdorf 135.800 Stk. der Miteigentumsanteile am MI Multi Strategy SRI (I) (A).

Im Voranschlag 2025 idF. des 1. Nachtragsvoranschlages 2025 ist die Veräußerung der verbleibenden 28.257,55 Stk. Miteigentumsanteile am mit 6. Juni 2025 erneut umbenannten Fonds auf MI Multi Strategy ESG (I) (A) vorgesehen. Der zuletzt per 30. Juni 2025 mitgeteilte Kurswert beträgt 2.946.414,74 EUR. Zum Stichtag 19. September 2025 wird für diesen Fonds bei einem Kurs von 105,90 EUR ein Gesamtwert von 2.992.474,55 EUR ausgewiesen. Unter laufender Beobachtung der Liquiditätserfordernisse der Marktgemeinde Perchtoldsdorf sollen nun die verbleibenden Miteigentumsanteile am MI Multi Strategy ESG (I) (A) veräußert werden.

Ergänzend wird auf die halbjährlich an den Gemeinderat erstatteten Berichte betreffend die Entwicklung der Wertpapiere verwiesen. Zuletzt war dies in der Sitzung des Gemeinderats am 17. Juni 2025 unter TOP 2 der Fall.

gf GR Mag. Wolfgang Hussian stellt folgenden

Antrag

Der Gemeinderat beschließt

die seit 1. April 2017 unverändert bestehenden 28.257,55 Stk. Miteigentumsanteile am MI Multi Strategy ESG (I) (A), Kenn-Nr. AT0000A0UB24 zu veräußern. Die konkrete Terminisierung der Wertpapierverkaufs-Order richtet sich nach den Liquiditätserfordernissen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf als Auftraggeberin und ist zwischen der Finanzabteilung und dem politisch zuständigen Referenten in laufender Abstimmung festzulegen.

Klimarelevanz: neutral.

Amtsdirektion

gf GR Mag. Wolfgang Hussian

AS: 08.09.2025
Immobilienbeirat: 18.09.2025
GV: 09.09.2025
GR: 25.09.2025

TOP 15a

Betrifft Liegenschaftsangelegenheiten, Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH - Grenzverlauf zwischen Marktplatz 21 und 23

Sachverhalt

Dieser Antrag nimmt Bezug auf den einstimmig beschlossenen Antrag zu TOP 20 der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2021, es wird auf den Inhalt verwiesen. Die Verbücherung des Grenzverlaufes wurde bis dato nicht umgesetzt.

Die Liegenschaft Marktplatz 21 wurde durch die Cobra Treu Immo GmbH, Wiener Gasse 20, Top 2, 2380 Perchtoldsdorf erworben. Das Eigentumsrecht wurde im Grundbuch noch nicht ersichtlich gemacht. Die Liegenschaft Marktplatz 23 befindet sich im Eigentum der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH, wo sich auch der Sitz der örtlichen Polizeidienststelle befindet.

Herr Dipl.-Ing. Robert Miedler, staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, hat der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH und der Marktgemeinde Perchtoldsdorf – öffentliches Gut, die Vermessungsurkunde GZ 7189/25 vom 28. August 2025 mit dem Ersuchen um Zustimmung zum Grenzverlauf zwischen den beiden Liegenschaften Marktplatz 21 und Marktplatz 23 vorgelegt (Anhang 1). Zusätzlich wurden unter der GZ 8189/25 die beiliegenden Pläne betreffend das Erdgeschoss und das Obergeschoss, jeweils vom 1. September 2025, vorgelegt (Anhang 2).

Nunmehr soll dem neu festgelegten Grenzverlauf laut Anhang 1 zugestimmt werden.

Von der Änderung des Grenzverlaufes betroffen sind folgende Grundstücke:

EZ	Gst. Nr.	Eigentümer
221	2977	Cobra Treu Immo GmbH
222	430	Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

Die tatsächliche Nutzung des Polizeigebäudes ist somit sichergestellt und die gartenseitig zur Neustiftgasse gelegene Teilfläche bei der Mauer zur Neustiftgasse ist nunmehr endgültig gesichert.

gf GR Mag. Wolfgang Hussian stellt folgenden

Antrag

Der Gemeinderat in seiner Funktion als Generalversammlung der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH beschließt die Zustimmung zu dem Grenzverlauf laut Anhang 1 und Anhang 2 zwischen den beiden Liegenschaften Marktplatz 21, Gst.Nr. 2977 und Marktplatz 23, Gst.Nr. 430 wie im Sachverhalt dargelegt.

Klimarelevanz: keine.

Vermessung Miedler
ZIVILTECHNIKER GES.M.B.H.

Josef Strebl-Gasse 3
A-2345 Brunn am Gebirge
www.zt-miedler.at

Tel. 02236/23 5 29-0
Fax 02236/23 5 29-5
office@zt-miedler.at

Dipl.-Ing. Robert Miedler
Geschäftsführer und Inhaber

staatlich befugter und beeideter
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen

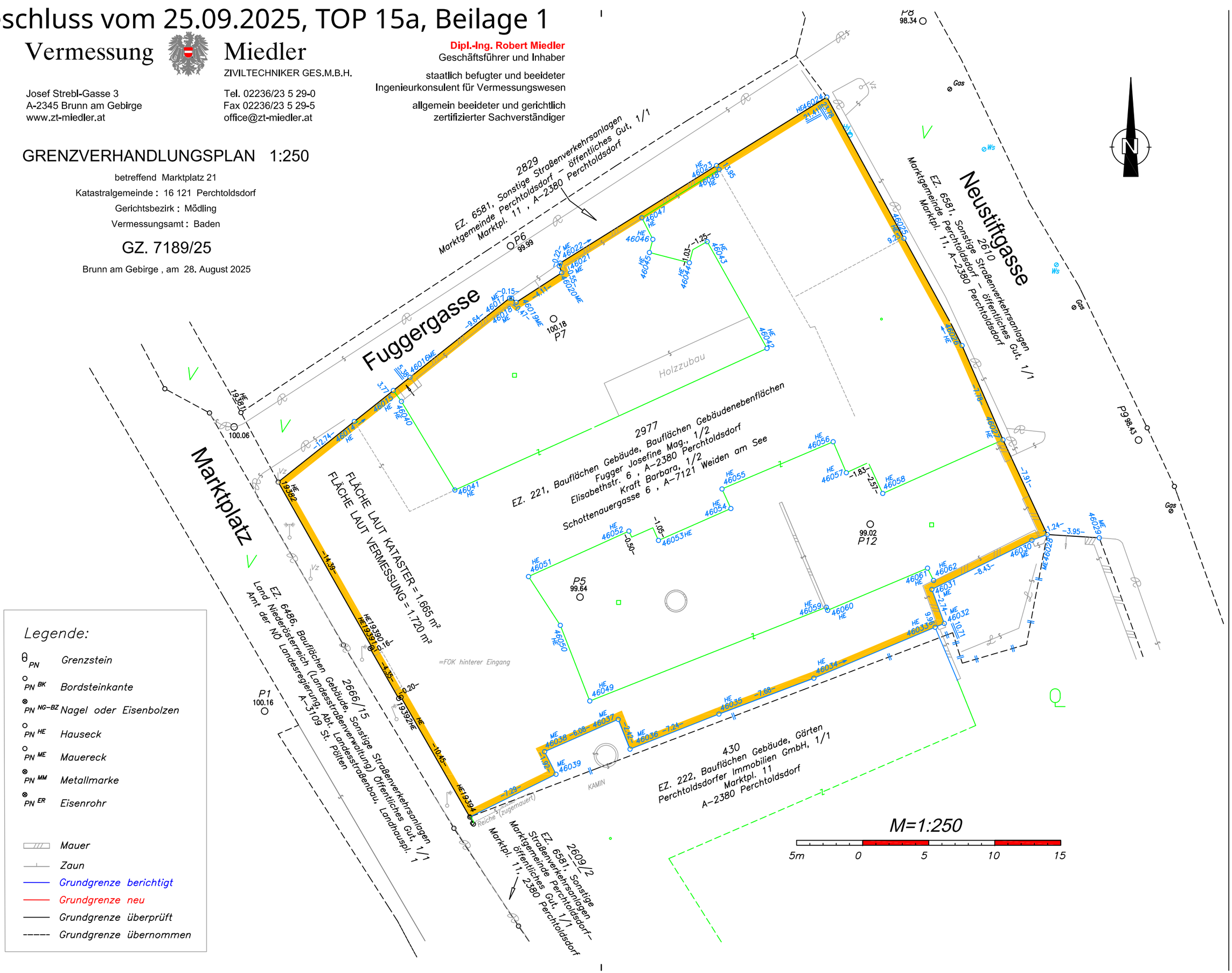
allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

GRENZVERHANDLUNGSPLAN 1:250

betreffend Marktplatz 21
Katastralgemeinde : 16 121 Perchtoldsdorf
Gerichtsbezirk : Mödling
Vermessungsamt : Baden

GZ. 7189/25

Brunn am Gebirge , am 28. August 2025



Legende:

- θ_{PN} *Grenzstein*
- $\circ_{PN\ BK}$ *Bordsteinkante*
- $\otimes_{PN\ NG-BZ}$ *Nagel oder Eisenbolzen*
- $\circ_{PN\ HE}$ *Hauseck*
- $\circ_{PN\ ME}$ *Mauereck*
- $\otimes_{PN\ MM}$ *Metallmarke*
- $\otimes_{PN\ ER}$ *Eisenrohr*

- *Mauer*
- *Zaun*
- *Grundgrenze berichtigt*
- *Grundgrenze neu*
- *Grundgrenze überprüft*
- *Grundgrenze übernommen*

Vermessung Miedler
ZIVILTECHNIKER GES.M.B.H.

Josef Strebl-Gasse 3
A-2345 Brunn am Gebirge
www.zt-miedler.at

Tel. 02236/23 5 29-0
Fax 02236/23 5 29-5
office@zt-miedler.at

Dipl.-Ing. Robert Miedler
Geschäftsführer und Inhaber

staatlich befugter und beeideter
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen

allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

D E T A I L 1:100

betreffend Marktplatz 21
Katastralgemeinde : 16 121 Perchtoldsdorf
Gerichtsbezirk : Mödling
Vermessungsamt : Baden

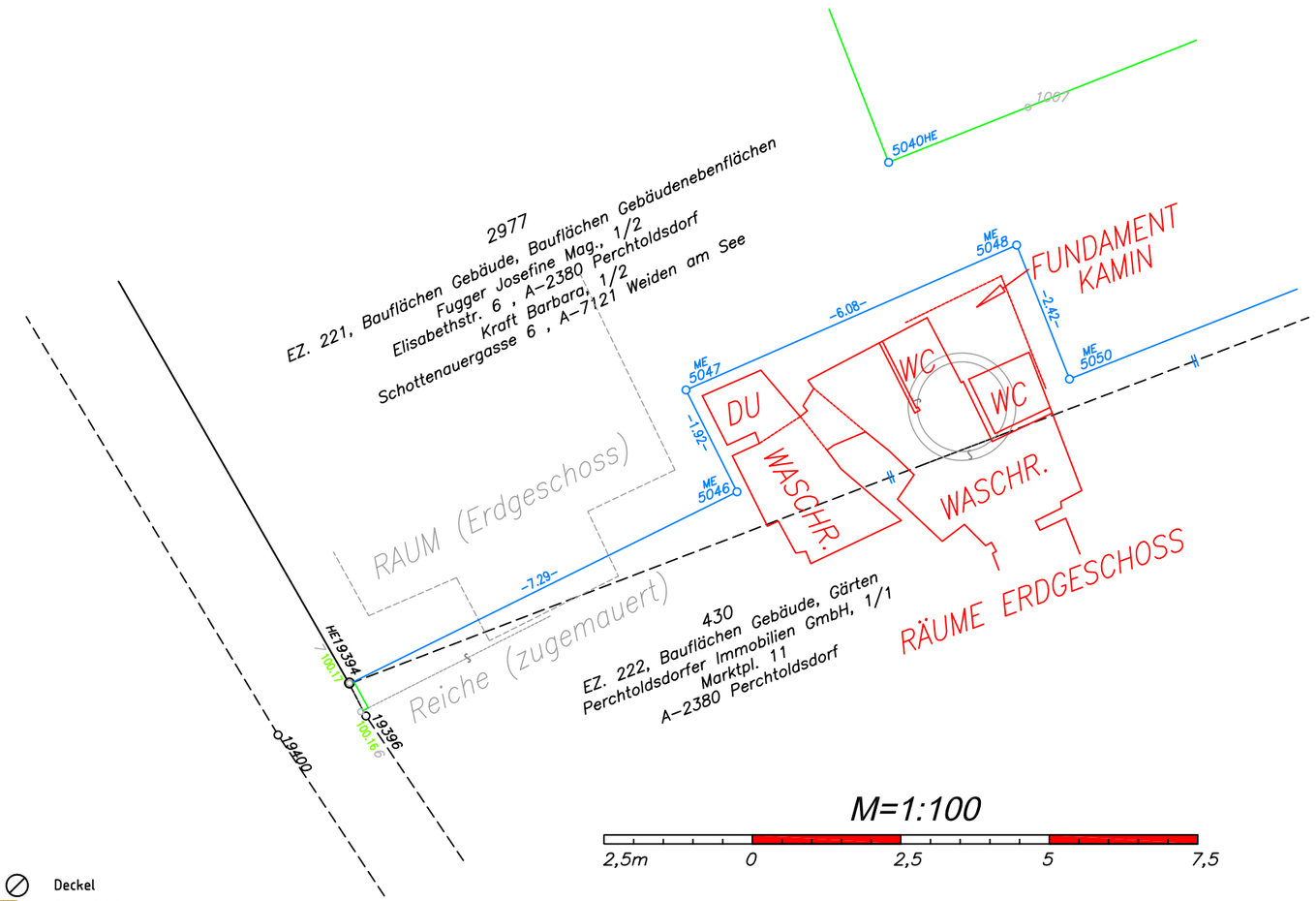
GZ. 7189/25

Brunn am Gebirge , am 13. August 2025
Ergänzung : 1. September 2025

Legende:

- PN — *Grenzstein*
- PN BK — *Bordsteinkante*
- PN NG-BZ — *Nagel oder Eisenbolzen*
- PN HE — *Hauseck*
- PN ME — *Mauereck*
- PN MM — *Metallmarke*
- PN ER — *Eisenrohr*

- *Mauer*
- *Zaun*
- *Grundgrenze berichtigt*
- *Grundgrenze neu*
- *Grundgrenze überprüft*
- *Grundgrenze übernommen*



M=1:100

2,5m 0 2,5 5 7,5

- Stützmauer
- Zaunmauer
- Mauer
- Zaun
- Gebäude / Haus
- Randstein
- Leistenstein
- Asphaltrand
- Böschung
- Nutzungsgrenze

12/3 Grundstücksnummer
12/3 Grundstücksnummer (Grenzkataster)

- Deckel
- Einlaufgitter
- Schaltkasten Strom
- Verkehrszeichen
- Straßenbeleuchtung
- Hydrant
- Grenzpunkt
- Messpunkt mit Höhe
- Nadelbaum
- Laubbaum
- Eingang
- Einfahrt
- Gebäude gemauert
- Gebäude Holz
- ON.45 Hausnummer

ANMERKUNG : Die im Plan rot dargestellten Räume wurden dem Einreichplan betr. Marktplatz 23 vom 31.08.2021 entnommen.
Die im Plan dargestellte Fundamentplatte wurde von uns in der Natur am 29. Juli 2025 vermessen.

Vermessung Miedler

ZIVILTECHNIKER GES.M.B.H.

Josef Strebl-Gasse 3
A-2345 Brunn am Gebirge
www.zt-miedler.at

Tel. 02236/23 5 29-0
Fax 02236/23 5 29-5
office@zt-miedler.at

Dipl.-Ing. Robert Miedler
Geschäftsführer und Inhaber

staatlich befugter und beeideter
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen

allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

D E T A I L 1:100

betreffend Marktplatz 21
Katastralgemeinde : 16 121 Perchtoldsdorf
Gerichtsbezirk : Mödling
Vermessungsamt : Baden

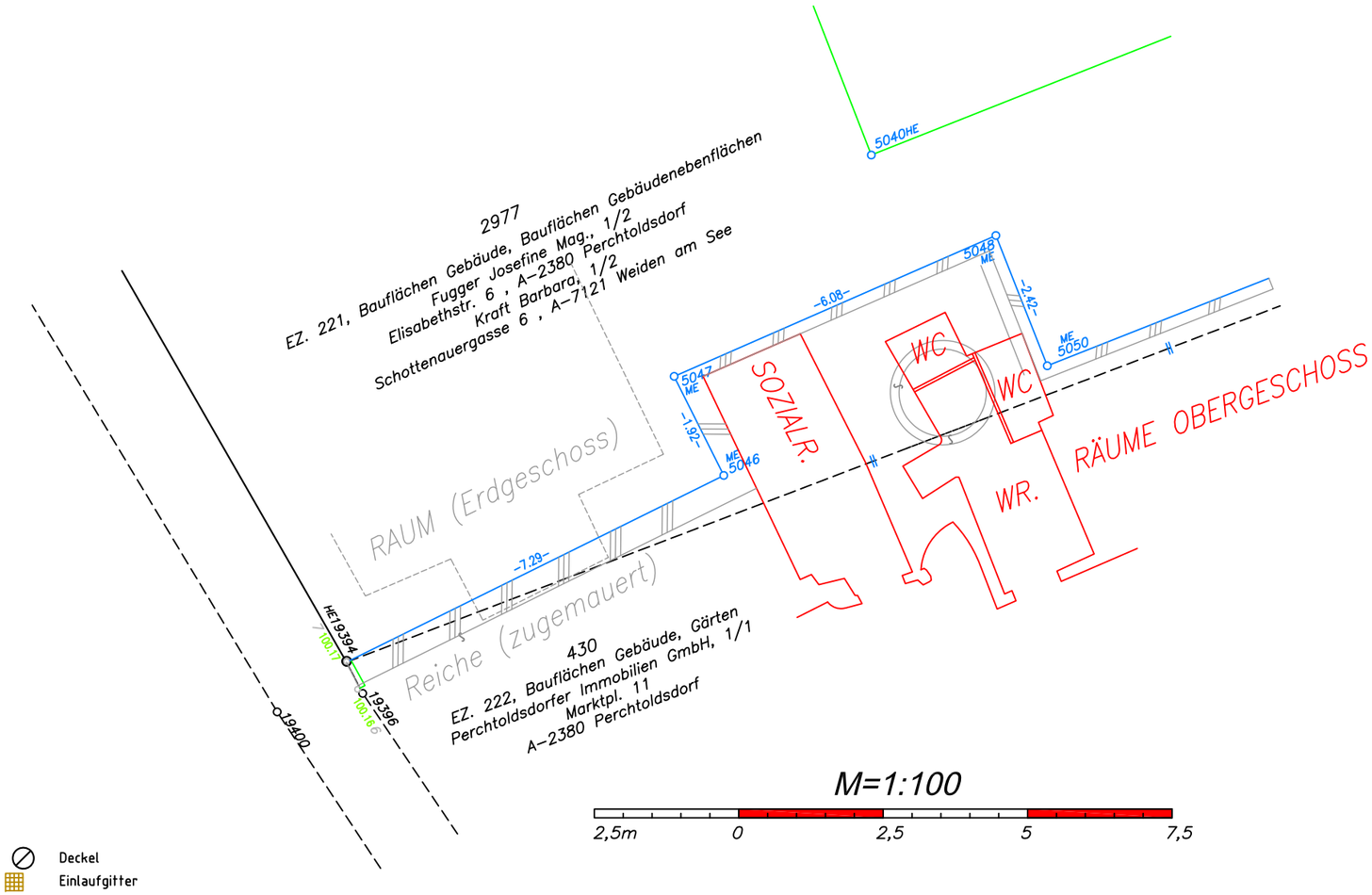
GZ. 7189/25

Brunn am Gebirge , am 13. August 2025
Ergänzung : 1. September 2025

Legende:

- PN — Grenzstein
- PN BK — Bordsteinkante
- PN NG–BZ — Nagel oder Eisenbolzen
- PN HE — Hauseck
- PN ME — Mauereck
- PN MM — Metallmarke
- PN ER — Eisenrohr

- Mauer
- Zaun
- Grundgrenze berichtigt
- Grundgrenze neu
- Grundgrenze überprüft
- Grundgrenze übernommen



- Stützmauer
- Zaunmauer
- Mauer
- Zaun
- Gebäude / Haus
- Randstein (R)
- Leistenstein (L)
- Asphaltrand (As)
- Böschung
- Nutzungsgrenze (Z)

12/3 Grundstücksnummer

12/3 Grundstücksnummer (Grenzkataster)

- Deckel
- Einlaufgitter
- Schaltkasten Strom
- Verkehrszeichen (Vz)
- Straßenbeleuchtung
- Hydrant
- Grenzpunkt
- Messpunkt mit Höhe
- Nadelbaum
- Laubbaum
- Eingang
- Einfahrt
- Gebäude gemauert
- Gebäude Holz
- ON.45 Hausnummer

ANMERKUNG : Die im Plan rot dargestellten Räume wurden dem Einreichplan betr. Marktplatz 23 vom 31.08.2021 entnommen.
Die im Plan dargestellte Fundamentplatte wurde von uns in der Natur am 29. Juli 2025 vermessen.

TOP 15b

Betrifft Liegenschaftsangelegenheiten, Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH - Wohnungsverkauf Top 12

Sachverhalt

Dieser Antrag nimmt Bezug auf den Antrag zu TOP 17 der Gemeinderatssitzung vom 26.09.2023 sowie auf den Antrag/Bericht unter TOP 2 der Gemeinderatssitzung vom 26.09.2024. Auf den Inhalt dieser TOP, die in den jeweiligen Sitzungen beschlossen bzw. zur Kenntnis genommen wurden, wird verwiesen.

Dem Gemeinderat in seiner Funktion als Generalversammlung der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH wird berichtet, dass die Wohnung S.-Kneipp-Gasse 5-7, Top 13, in laufender Abstimmung mit dem Immobilienbeirat verkauft wurde.

Hierzu wurde ein Verkehrswertgutachten eingeholt, das den Wert der Wohnung mit EUR 227.000,-- festsetzte. Der Verkauf erfolgte über einen Makler im Rahmen eines offenen Bieterverfahrens, wodurch ein höherer Preis erzielt werden konnte. Die Wohnung Top 13 mit einer Nutzfläche von 81,13 m² wurde schließlich zu einem Preis von EUR 265.000,-- verkauft. Dieser liegt um EUR 38.000,-- über dem im Verkehrswertgutachten ausgewiesenen Wert. Der Verkauf der Wohnung Top 13 erfolgte mit Verrechnungsstichtag 01.08.2025.

Zwischenzeitlich wurde die Wohnung Top 12 samt Garagenstellplatz 11 an die Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH zurückgestellt und steht nun leer.

Die Wohnung Top 12 (80,89 m² Nutzfläche) liegt direkt neben der soeben verkauften Wohnung Top 13; der Grundriss ist gespiegelt und bis auf minimale Abweichungen ident. Da das Bieterverfahren für Top 13 eine aussagekräftige Marktindikation geliefert hat, wird auf Empfehlung des Immobilienbeirates, um Kosten zu sparen, von der Einholung eines neuerlichen Verkehrswertgutachtens abgesehen.

Als Ausrufungspreis wird der Verkaufspreis der Wohnung Top 13, vermindert um 10 %, angesetzt. Der Verkauf soll wiederum in Form eines öffentlichen Bieterverfahrens erfolgen, um einen bestmöglichen Preis zu erzielen.

Der Ausrufungspreis lautet wie folgt:

Wohnung Top 12	EUR 238.500,--
Garagenstellplatz 11	EUR 19.000,--
Gesamtausrufungspreis	**EUR 257.500,--**

gf GR Mag. Wolfgang Hussian stellt folgenden

Antrag

Der Gemeinderat in seiner Funktion als Generalversammlung der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH beschließt

die derzeit leerstehende Wohnung Top 12 samt Garagenstellplatz 11 der Wohnhausanlage S.-Kneipp-Gasse 5-7 in der lt. Sachverhalt dargelegten Art und Weise zu veräußern.

Die Geschäftsführung der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH ist berechtigt, in laufender Abstimmung mit dem Immobilienbeirat die zur Umsetzung dieses Beschlusses notwendigen Anträge zu stellen bzw. Handlungen zu setzen.

Über den Fortgang des Verkaufsprozesses wird in den nächstfolgenden Gemeinderatssitzungen berichtet.

Klimarelevanz: keine.