



**WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH,  
Wien**

Bericht über die Prüfung des  
Jahresabschlusses zum  
31. Dezember 2020

11. Februar 2021

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft  
10184199

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung</b>	<b>4</b>
<b>2. Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses</b>	<b>5</b>
<b>3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses</b>	<b>6</b>
3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht	6
3.2. Erteilte Auskünfte	6
3.3. Stellungnahme zu Tatsachen gemäß § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Redepflicht des Abschlussprüfers)	6
<b>4. Bestätigungsvermerk</b>	<b>7</b>

## **Beilagenverzeichnis**

	<b>Beilage</b>
<b>Jahresabschluss und Lagebericht</b>	
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020	I
— Bilanz zum 31. Dezember 2020	
— Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020	
— Anhang für das Geschäftsjahr 2020	
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020	II
<b>Andere Beilagen</b>	
Allgemeine Auftragsbedingungen	III

An die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats der  
WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH,  
Wien

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 der

**WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH,**  
**Wien**  
(im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" genannt),

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

## 1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

In der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Juni 2020 der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH, Wien, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 gewählt. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, hat mit uns einen **Prüfungsvertrag** abgeschlossen, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes gemäß §§ 269 ff UGB zu prüfen.

Bei der geprüften Gesellschaft handelt es sich um ein **Unternehmen von öffentlichem Interesse** gemäß § 189a UGB und eine **kapitalmarktnotierte Einheit** gemäß ISA 220.7 (g).

Die Gesellschaft unterliegt der Verpflichtung zur Einrichtung eines **Aufsichtsrates**.

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

Diese **Prüfung erstreckt sich darauf**, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften beachtet wurden. Der Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Für die Berichterstattung nach Artikel 11 der Verordnung (EU) 537/2014 (AP-VO) verweisen wir auf unseren gesonderten Bericht an den Aufsichtsrat; die Berichterstattung nach Artikel 11 der genannten Verordnung ist nicht Gegenstand dieses Berichts.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden **gesetzlichen Vorschriften** und die **berufsüblichen Grundsätze** ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (*International Standards on Auditing* – ISA). Wir weisen darauf hin, dass das Ziel der Abschlussprüfung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche falsche

Darstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im **Zeitraum** von September bis Oktober 2020 (Vorprüfung) sowie von Jänner bis Februar 2021 (Hauptprüfung) durch. Wir haben die Prüfung mit dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Mag. Michael Schlenk, 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 **Auftragsbedingungen** für Wirtschaftstreuhandberufe" (Beilage III) einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

## 2. **Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses**

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht enthalten.

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

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

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir hinsichtlich der **Buchführung** die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften fest.

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

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

#### **3.2. Erteilte Auskünfte**

Die gesetzlichen Vertreter haben die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise erteilt und eine Vollständigkeitserklärung unterfertigt.

#### **3.3. Stellungnahme zu Tatsachen gemäß § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Redepflicht des Abschlussprüfers)**

Mit Schreiben vom 11. November 2020 haben wir gegenüber den gesetzlichen Vertretern und dem Aufsichtsrat unsere Redepflicht gemäß § 273 Abs 3 UGB ausgeübt, weil die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs (§ 22 Abs 1 Z 1 URG) vorliegen.

Die Eigenmittelquote betrug zum Zeitpunkt der Ausübung der Redepflicht 1,33 %, die fiktive Schuldentilgungsdauer beträgt mehr als 100 Jahre.

Wir haben keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei den internen Kontrollen des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt.

## 4. Bestätigungsvermerk

### Bericht zum Jahresabschluss

#### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH,  
Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2020 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr 537/2014 (im Folgenden AP-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer 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 unternehmens- 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 bis zum Datum dieses Bestätigungsvermerkes ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

#### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Vermerk mitzuteilen sind.

## **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner 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.

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

## **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Ziele sind hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen 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 der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer 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 der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer 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.
- Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir geben dem Aufsichtsrat auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.
- Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Aufsichtsrat ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **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.

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, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben, 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 haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

### **Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO**

Wir wurden von der Generalversammlung am 15. Juni 2020 als Abschlussprüfer gewählt und am 15. Juli 2020 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr beauftragt.

Wir sind ohne Unterbrechung seit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 Abschlussprüfer der Gesellschaft.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Jahresabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der AP-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der AP-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

## **Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Michael Schlenk.

Wien, 11. Februar 2021

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

qualifiziert elektronisch signiert:  
Mag. Michael Schlenk  
Wirtschaftsprüfer



**Beilage I**

**WOFIN  
Wohnungsfinanzierungs GmbH**

**Lindengasse 55  
1070 Wien**

# **J A H R E S A B S C H L U S S**

**ZUM 31.12.2020**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Seite

Bilanz zum 31.12.2020 1

Gewinn- und Verlustrechnung 2020 2

### Anhang

1) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 4

2) Erläuterungen der Bilanz 5

3) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 8

4) sonstige Angaben 9

### Anlage 1

Entwicklung des Anlagevermögens

## WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH

### BILANZ ZUM 31.12.2020

#### AKTIVA

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. <u>Finanzanlagen</u>		
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	61.910.865,11	62.072.420,44
2. sonstige Ausleihungen	70.982.698,98	71.511.017,76
	<u>132.893.564,09</u>	<u>133.583.438,20</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	999.590,16	0,00
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	11.696,00	5.701,00
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
	<u>1.011.286,16</u>	<u>5.701,00</u>
II. <u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	1.797.677,78	2.012.382,87
	<u>2.808.963,94</u>	<u>2.018.083,87</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
übrige	<u>7.500,00</u>	<u>7.500,00</u>
<b>D. AKTIVE LATENTE STEUERN</b>		
	<u>180.201,74</u>	<u>196.098,69</u>
	<u>135.890.229,77</u>	<u>135.805.120,76</u>

#### PASSIVA

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. <u>Eingefordertes, gezeichnetes und einbezahltes Stammkapital</u>	1.000.000,00	1.000.000,00
II. <u>Gewinnrücklagen</u>		
1. gesetzliche Rücklage	100.000,00	100.000,00
III. <u>Bilanzgewinn</u>	719.840,72	631.495,23
<i>(davon Gewinnvortrag EUR 631.495,23)</i>		
	<u>1.819.840,72</u>	<u>1.731.495,23</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. sonstige Rückstellungen	10.000,00	13.200,00
	<u>10.000,00</u>	<u>13.200,00</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihe	55.000.000,00	55.000.000,00
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	0,00	0,00
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	55.000.000,00	55.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	36,03
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	0,00	36,03
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
3. sonstige Verbindlichkeiten	79.060.389,05	79.060.389,50
<i>- davon aus Steuern EUR 0,00 (VJ: EUR 0,00)</i>		
<i>- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 (VJ: EUR 0)</i>		
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	2.377.721,53	2.377.721,98
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	76.682.667,52	76.682.667,52
	<u>134.060.389,05</u>	<u>134.060.425,53</u>
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	2.377.721,53	2.377.758,01
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	131.682.667,52	131.682.667,52
	<u>135.890.229,77</u>	<u>135.805.120,76</u>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2020**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	EUR	EUR
1. <u>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</u> davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.032.293,44 (Vorjahr EUR 2.037.062,90)	4.484.185,36	4.531.961,36
2. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u> davon aus verbundenen Unternehmen EUR 15.990,00 (Vorjahr EUR 15.745,95)	32.001,69	31.503,81
	4.516.187,05	4.563.465,17
3. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 50,22 (Vorjahr EUR 411,95)	-4.360.828,30	-4.361.191,70
4. <b>Zwischensumme aus 1. bis 3. (Finanzergebnis)</b>	<b>155.358,75</b>	<b>202.273,47</b>
5. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	-37.564,31	-41.572,92
6. <b>Zwischensumme aus 5.</b>	<b>-37.564,31</b>	<b>-41.572,92</b>
7. <b><u>Ergebnis vor Steuern</u></b>	<b>117.794,44</b>	<b>160.700,55</b>
8. <u>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u> davon latente Steuern EUR 15.896,95 (Vorjahr EUR 15.896,95)	-29.448,95	-40.176,17
9. <b><u>Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</u></b>	<b>88.345,49</b>	<b>120.524,38</b>
10. <u>Gewinnvortrag aus Vorjahren</u>	631.495,23	510.970,85
11. <b><u>Bilanzgewinn</u></b>	<b>719.840,72</b>	<b>631.495,23</b>

Anhang des Jahresabschlusses 2020

der

WOFIN  
Wohnungsfinanzierungs  
GmbH

## **1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

### **1.1. Allgemeine Grundsätze**

Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung angewendet.

Der Jahresabschluss wurde 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 WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH handelt es sich um ein Unternehmen von öffentlichem Interesse gemäß § 189a UGB. Aus diesem Grund ist die Gesellschaft gemäß § 221 Abs. 3 UGB als eine große Kapitalgesellschaft einzustufen.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit 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 berücksichtigt.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern dargestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird mit dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Die Gliederung der GuV erfolgt jedoch nicht nach § 231 UGB und weicht gemäß § 223 Abs. 8 UGB davon ab. Die Abweichung begründet sich aufgrund der reinen Finanzierungstätigkeit der Gesellschaft.

Soweit auf die gemäß Rechnungslegungsvorschriften vorgegebenen Anhangangaben keine entsprechenden Sachverhalte zutrafen, wurde auf die Anführung von Leerposten verzichtet.

Der Jahresabschluss enthält keine Posten in Fremdwährungen.

### **1.2. Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten bewertet. Bei nachhaltigen und wesentlichen Wertminderungen werden niedrigere beizulegende Werte angesetzt.

### **1.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet.

### **1.4. Aktive latente Steuern**

Aktive latente Steuern werden auf Differenzen, die zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten bestehen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, angesetzt. Aktive latente Steuern für steuerliche Verlustvorträge werden nicht gebildet.

### **1.5. Rückstellungen**

Rückstellungen sind in der Höhe angesetzt, wie sie nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung notwendig sind.

## 1.6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### 1.6.1. Anleihe

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH emittierte im Jahre 2013 eine erstrangige besicherte 12-jährige Anleihe in Höhe von TEUR 20.000. Die Anleihe wird im Jahr 2025 fällig und verzinst sich jährlich mit einem festen Kupon von 3,0 %.

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH hat im Jahre 2015 eine erstrangige besicherte 20-jährige Anleihe in Höhe von TEUR 35.000 im amtlichen Handel der Wiener Börse ausgegeben. Die Anleihe wird im Jahr 2035 fällig und verzinst sich jährlich mit einem festen Kupon von 2,2 %.

## 1.7. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

## 2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ

### 2.1 Finanzanlagen

Die WOFIN ist im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus tätig und ist eine reine Finanzierungsgesellschaft. Die Geschäftstätigkeit besteht in der Aufnahme von Darlehen, Ausgabe von Anleihen sowie der Weitergabe in Form von Ausleihungen an verbundene und nicht verbundene Unternehmen des Sozialbau-Verbundes.

Die Konditionen von Zinssätzen bei aufgenommenen Darlehen werden mit risikokonformen bzw. marktüblichen Aufschlägen an die Darlehensnehmer weitergegeben. Bei der Ausgabe der Anleihen im Jahr 2013 und 2015 wurden die Zinssätze mit einem kostendeckenden Zinssatz (Kupon und kostendeckender Zinsaufschlag) an die Darlehensnehmer weitergegeben.

#### Aufgliederung:

		lt. Bilanz	Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
<b>1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen</b>	2020	61.910.865,11	174.522,77	61.736.342,34
	Vorjahr	62.072.420,44	161.555,33	61.910.865,11
<i>SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft</i>	2020	13.097.516,68	174.522,77	12.922.993,91
	Vorjahr	13.259.072,01	161.555,33	13.097.516,68
<i>URBANBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungs Ges.m.b.H.</i>	2020	18.696.178,82	0,00	18.696.178,82
	Vorjahr	18.696.178,82	0,00	18.696.178,82
<i>NEULAND gemeinnützige Wohnbau- Gesellschaft m.b.H.</i>	2020	26.534.502,09	0,00	26.534.502,09
	Vorjahr	26.534.502,09	0,00	26.534.502,09
<i>Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H.</i>	2020	3.582.667,52	0,00	3.582.667,52
	Vorjahr	3.582.667,52	0,00	3.582.667,52
<b>2. sonstige Ausleihungen</b>	2020	70.982.698,98	559.771,41	70.422.927,57
	Vorjahr	71.511.017,76	517.723,39	70.993.294,37
<i>VOLKSBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.</i>	2020	22.332.739,65	217.272,52	22.115.467,13
	Vorjahr	22.533.656,16	200.916,51	22.332.739,65
<i>FAMILIE gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.</i>	2020	11.181.442,25	0,00	11.181.442,25
	Vorjahr	11.181.442,25	0,00	11.181.442,25
<i>WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.</i>	2020	37.468.517,08	342.498,89	37.126.018,19
	Vorjahr	37.795.919,35	316.806,88	37.479.112,47

## 2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen zur Gänze sonstige Forderungen.

Im Posten sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände sind Erträge iHv TEUR 12 (VJ TEUR 6) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

## 2.3. aktive latente Steuern

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

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

Aufgliederung:

		Aktiv	Passiv	Bewegungen
Geldbeschaffungskosten (ARA)	2020	720.806,91	0,00	-63.587,81
	Vorjahr	784.394,72	0,00	-63.587,81
<b>Summe der Unterschiedsbeträge</b>	2020	720.806,91	0,00	-63.587,81
	Vorjahr	784.394,72	0,00	-63.587,81
aktive latente Steuerabgrenzung 25 %	2020	180.201,74	0,00	-15.896,95
	Vorjahr	196.098,69	0,00	-15.896,95
latenter Steueraufwand (-) /Steuerertrag (+)	2020	-15.896,95	0,00	-15.896,95
	Vorjahr	-15.896,95	0,00	-15.896,95

## 2.4. Eigenkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von TEUR 1.000 wurde bar vom 100 %igen Gesellschafter, der Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungs Ges.m.b.H. einbezahlt.

## 2.5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von rd. TEUR 10 (VJ TEUR 13).

## 2.6. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

		lt. Bilanz	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
1. Anleihe	2020	55.000.000,00	35.000.000,00
	Vorjahr	55.000.000,00	55.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2020	0,00	0,00
	Vorjahr	36,03	0,00
3. sonstige Verbindlichkeiten	2020	79.060.389,05	0,00
	Vorjahr	79.060.389,50	76.682.667,52
- davon Steuern	2020	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2020	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00
gesamt laufendes Jahr		134.060.389,05	35.000.000,00
gesamt Vorjahr		134.060.425,53	131.682.667,52

In den Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv TEUR 2.378 (VJ TEUR 2.378) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

In den sonstigen Verbindlichkeiten ist ein Darlehen der Stadt Wien in Höhe von TEUR 76.683 enthalten, für das Hypotheken auf Liegenschaften der Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Urbanbau gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft, Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H., Volksbau gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H., Familie gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H., Wohnbau gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. und der Erste gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H. eingetragen sind.

Die im Jahr 2013 emittierte Anleihe in Höhe von TEUR 20.000 ist durch Pfandrechte auf folgende 4 Liegenschaften besichert:

- Sonnwendgasse 25, 1100 Wien, EZ 3612, VOLKSBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. in Höhe von TEUR 6.300
- Hackergasse 7, 1100 Wien, EZ 3609, SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft in Höhe von TEUR 5.600.
- Grellgasse 9, 1210 Wien, EZ 6683, WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. in Höhe von TEUR 4.300
- Überfuhrstraße 65, 1210 Wien, EZ 1030, WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. in Höhe von TEUR 3.800

Die im Jahr 2015 emittierte Anleihe in Höhe von TEUR 35.000 ist durch Singular- bzw. Simultanhypothek auf folgende 16 Liegenschaften besichert:

- Singularhypothek SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft in Höhe von TEUR 850 für: Wilhelminenstraße 23, 1160 Wien, EZ 1849
- Simultanhypothek für URBANBAU gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H in Höhe von TEUR 2.600 für: Grüngasse 29, 1050 Wien, EZ 370; Hormayrgasse 18, 1170 Wien, EZ 840; Maroltingergasse 90, 1160 Wien, EZ 1827
- Singularhypothek VOLKSBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. in Höhe von TEUR 2.350 für: Amalienstraße 34A-34B, 1130 Wien, EZ 1827
- Simultanhypothek für WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. in Höhe von TEUR 3.550 für: Pfarrwiesengasse 11A, 1190 Wien, EZ 271; Ruthgasse 11, 1190 Wien, EZ 208
- Simultanhypothek für FAMILIE gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. in Höhe von TEUR 6.900 für: Schmidgunstgasse 18, 1110 Wien, EZ 45; Humboldtgasse 33, 1100 Wien, EZ 3412
- Simultanhypothek für NEULAND gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. in Höhe von TEUR 18.750 für: Endressstraße 11, 1230 Wien, EZ 238; Zeilergasse 4, 1170 Wien, EZ 465; Serravagasse 1F, 1140 Wien, EZ 172; Böcklinstraße 24, 1020 Wien, EZ 5824; Binagasse 13-15, 1230 Wien, EZ 5713; Salzwiesengasse 40, 1140 Wien, EZ 417; Gugitzgasse 8, 1190 Wien, EZ 1444

Es besteht außerdem eine sicherungsweise Abtretung von Mieten- bzw. Nutzungsentgelten von SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, URBANBAU gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H., NEULAND gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H., VOLKSBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H., FAMILIE gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. und WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

## 2.7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen nicht.

## 2.8. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

## 3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 3.1. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Zinsen in Höhe von TEUR 2.032 (VJ TEUR 2.037) aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen erwirtschaftet. Aus Ausleihungen an sonstige Unternehmen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 2.452 (VJ TEUR 2.495) an Erträgen erlangt. Sämtliche Erträge wurden in Österreich generiert.

### 3.2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aufgliederung:

		lt. GuV
Anleihe - Kupons	2020	1.370.000,00
	Vorjahr	1.370.000,00
Zinsen für Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen	2020	50,22
	Vorjahr	411,95
Zinsen für Darlehen gegenüber nicht verbundenen Unternehmen	2020	2.990.623,88
	Vorjahr	2.990.624,04
sonstige Kosten	2020	154,20
	Vorjahr	155,71
gesamt laufendes Jahr		4.360.828,30
gesamt Vorjahr		4.361.191,70

### 3.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aufgliederung:

		lt. GuV
Kosten Fremdverwaltung	2020	16.302,52
	Vorjahr	20.105,92
Rechts- und Beratungsaufwand, Prüfungskosten	2020	12.147,61
	Vorjahr	13.335,00
sonstige Kosten	2020	9.114,18
	Vorjahr	8.132,00
gesamt laufendes Jahr		37.564,31
gesamt Vorjahr		41.572,92

### 3.3.1. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Für den Abschlussprüfer fielen im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 10 (VJ TEUR 13) an Aufwendungen an.

Aufgliederung:

		lt. GuV
Jahresabschluss	2020	10.000,00
	Vorjahr	13.200,00
gesamt laufendes Jahr		10.000,00
gesamt Vorjahr		13.200,00

## 4. SONSTIGE ANGABEN

### 4.1. Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses

Die Geschäftsführung schlägt vor vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 719.840,72 einen Betrag in Höhe von EUR 0,00 als Gewinnausschüttung an die URBANBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. auszuzahlen und den Rest in Höhe von EUR 719.840,72 auf neue Rechnung vorzutragen.

### 4.2. Wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

### 4.3. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung

DI Dr. Bernd Rießland  
Mag. (FH) Andrea Washietl

Der Aufsichtsrat setzte sich im Jahr 2020 aus folgenden Personen zusammen:

Dr. Josef Ostermayer, Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Ernst Bach, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Dr. Andreas Mauler, Schriftführer  
Bmstr. Ing. Johann Stangl (ab 15.06.2020)

Im Geschäftsjahr waren keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Die Geschäftsführer der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH sind bei der SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft angestellt und erhalten von der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH direkt keine Gehälter.

Unter Inanspruchnahme des § 242 Abs.4 UGB werden die Aufwendungen aus 2020 für die Mitglieder der Geschäftsführung nicht gesondert dargestellt.

An die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt. Es wurden auch keine Haftungsverhältnisse für die Geschäftsführung eingegangen.

#### 4.4. Konzernverhältnisse

Die URBANBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H mit Sitz in 1070 Wien, Lindengasse 55, ist zu 100 % beteiligt. An dieser ist wiederum die SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft mehrheitlich beteiligt.

Die WOFIN wird in den Konzernabschluss der Sozialbau AG einbezogen. Der offengelegte Konzernabschluss liegt in den Geschäftsräumen dieses Unternehmens in 1070 Wien, Lindengasse 55, auf.

Für die verbundenen Unternehmen werden folgende Dienstleistungen erbracht:

- Zusammenführung verschiedener Finanzierungsformen zur Zurverfügungstellung von Langfristfinanzierungen

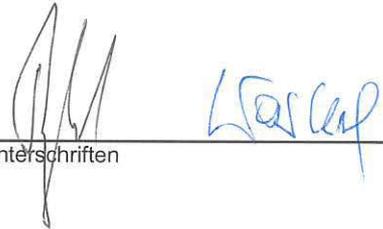
Die SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft übernimmt die gänzliche operative Betreuung sowie strategische Steuerung der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH. Die Betreuungskosten betragen im Geschäftsjahr 2020 EUR 16.302,52 (VJ TEUR 20).

#### 4.5. Nahestehende Unternehmen und Personen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Rahmen des Cash-Poolings kurzfristige Ausleihungen iHv EUR 999.590,16 an die Sozialbau AG gewährt. Es wurden keine neuen Geschäfte mit nahestehenden Personen abgeschlossen.

Wien, 10.02.2021

Unterschriften



**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS**

Anlagenposition	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen						Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019
	1.1.2020	Zugänge	davon Zinsen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2020	1.1.2020	Zugänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2020		
<b><u>I. FINANZANLAGEN</u></b>														
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	62.072.420,44	0,00	0,00	0,00	-161.555,33	61.910.865,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.910.865,11	62.072.420,44
2. sonstige Ausleihungen	71.511.017,76	0,00	0,00	0,00	-528.318,78	70.982.698,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70.982.698,98	71.511.017,76
	133.583.438,20	0,00	0,00	0,00	-689.874,11	132.893.564,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	132.893.564,09	133.583.438,20



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2020

der

WOFIN  
Wohnungsfinanzierungs  
GmbH

## 1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Der Jahresüberschuss 2020 beträgt TEUR 88 und liegt damit unter dem Vorjahreswert von TEUR 121.

Die Bilanzsumme erhöhte sich um rd. 0,1 % auf TEUR 135.890.

## 2. Lage des Unternehmens

Die Vermögens- und Kapitalanlage zum 31.12.2020 zeigt folgendes Bild:

	lfd. Jahr EUR	lfd. Jahr %	Vorjahr TEUR	Vorjahr %	Veränderung TEUR	Veränderung %
<b>Vermögen</b>						
<b>langfristig gebundenes Vermögen</b>						
- Anlagevermögen	132.893.564,09	98	133.583	99	-689	-1%
<b>kurzfristig gebundenes Vermögen</b>						
- Umlaufvermögen	2.808.963,94	2	2.018	1	791	39%
- aktive Rechnungsabgrenzung	7.500,00	0	8	0	-1	-6%
- aktive latente Steuern	180.201,74	0	196	0	-16	-8%
<b>Gesamtvermögen = Bilanzsumme</b>	<b>135.890.229,77</b>	<b>100</b>	<b>135.805</b>	<b>100</b>	<b>85</b>	<b>0%</b>
<b>Kapital</b>						
<b>langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>						
- Eigenkapital	1.819.840,72	1	1.731	1	88	5%
- Fremdkapital	131.682.667,52	97	131.683	97	0	0%
<b>kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>						
- Fremdkapital	2.387.721,53	2	2.391	2	-3	0%
<b>Gesamtkapital = Bilanzsumme</b>	<b>135.890.229,77</b>	<b>100</b>	<b>135.805</b>	<b>100</b>	<b>85</b>	<b>0%</b>
<b>somit ergibt eine Gegenüberstellung</b>						
langfristig gebundenes Vermögen	132.893.564,09		133.583		-689	
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	133.502.508,24		133.414		89	
vorläufige Überdeckung iHv	608.944,15		-169		778	
zzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	0,00		0		0	
<b>endgültige Überdeckung</b>	<b>608.944,15</b>		<b>-169</b>		<b>778</b>	

Die Vermögens- und Kapitalanlage ist aufgrund der Überdeckung als geordnet und gesichert zu betrachten.

Die Liquidität war jederzeit gegeben, die kurzfristigen Verbindlichkeiten iHv rd. TEUR 293 (Vorjahr TEUR 293) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung iHv rd. TEUR 2.809 (Vorjahr TEUR 2.018) rd. 9,6-fach (Vorjahr 6,9-fach) gedeckt. Aufgrund der vertraglichen Gestaltung der Darlehensverträge und der prognostizierten Tilgungs- und Zinseinnahmen im Jahr 2021 von rund TEUR 5.203 ist die Liquidität der Gesellschaft sichergestellt.

Die Ertragslage zeigt im operativen Bereich einen Gewinn in Höhe von TEUR 118 (Vorjahr TEUR 161).

Kennzahlen zur Ertragslage	2020	2019
Eigenkapitalrentabilität in %	6,47	9,28
Gesamtkapitalrentabilität in %	0,09	0,12

Kennzahlen zur Vermögenslage	2020	2019
Nettoverschuldung in TEUR	132.263	132.048
Nettoumlaufvermögen (Working Capital) in TEUR	429	-365
Eigenkapitalquote in %	1,34	1,27
Nettoverschuldungsgrad in %	7.267,82	7.626,24

Kennzahlen zum Cashflow	2020	2019
Cashflow aus der laufende Geschäftstätigkeit	-904.579,20	178.108,84
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	689.874,11	1.634.100,89
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0,00	0,00

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

### 3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

#### 3.1. Personal

Im Geschäftsjahr 2020 waren in der WOFIN keine Mitarbeiter (VJ 0) beschäftigt.

#### 3.2. Gesellschaftliche Verantwortung, Nachhaltigkeit und Umweltschutz

Die Prinzipien nachhaltigen Wirtschaftens werden seit Bestehen des Unternehmens praktiziert. Ziel ist es, die Wirtschaftlichkeit unseres Unternehmens, unter den Rahmenbedingungen von sozial verantwortlichem Handeln, Respektierung von gesellschaftlichen und menschlichen Werten und dem Bewusstsein für den Schutz der Umwelt, zu steigern. Unser Handeln ist orientiert an einem die Ressourcen schonenden Umgang im Einklang mit der Natur. Die Beachtung dieser ökonomischen, sozialen und ökologischen Werte sind die Rahmenbedingungen für unser Handeln.

Das zentrale Element hierbei ist die Gewährung von Darlehen für Bautätigkeiten der Verbundunternehmen im gemeinnützigen Wohnbau, welche einen bedeutenden Beitrag für die Schaffung und Erhaltung von leistbarem und qualitativem Wohnraum in Österreich leisten. Hinzu kommt der ökologische Aspekt, welchem durch umfassende, vor allem auch thermische, Sanierungen Rechnung getragen wird.

### 4. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

#### 4.1. Generelle Risiken

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH fungiert als zentrales Finanzierungsvehikel des SOZIALBAU-Verbunds. Finanzierungen werden zentral über die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH aufgenommen und an Verbundunternehmen gegen Sicherheitenbestellung zu marktgängigen Konditionen als Darlehen für Bautätigkeiten der Verbundunternehmen im gemeinnützigen Wohnbau weitergereicht. Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH ist insofern von Verbundunternehmen abhängig, als sie ausschließlich als Finanzierungsvehikel tätig ist und mit Verbundunternehmen verbundene Darlehensverträge bestehen. Negative Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Verbundunternehmen und deren Fähigkeit zur Erfüllung ihrer finanziellen Verpflichtungen gegenüber WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH können negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH haben. Darüber hinaus hat die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH keine eigenen Mitarbeiter. SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft erbringt zahlreiche Dienstleistungen gegenüber WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH auf Grundlage eines Betreuungsvertrages. Unter anderem stellt SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft die Geschäftsführer der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH und ist gänzlich für die operative Betreuung sowie die strategische Steuerung der Gesellschaft zuständig. Die Gesellschaft ist insofern von anderen Verbundunternehmen – insbesondere von der SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft – abhängig, weil sie kein eigenes operatives Geschäft betreibt.

#### 4.2. Risiken zu Finanzinstrumenten

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH unterliegt dem Risiko, ihren Finanzbedarf nicht aus ihren Einnahmen decken zu können und für die Rückführung des eingesetzten Kapitals notwendige Refinanzierungen nicht aufbringen zu können sowie die mit den begebenen Teilschuldverschreibungen verbundenen Kosten und Ansprüche der Anleihegläubiger auf Zinszahlungen und Rückzahlungen des eingesetzten Kapitals nicht decken zu können. Aufgrund der vertraglichen Gestaltung der Darlehensverträge wird diesem Risiko entgegen gewirkt. Die durch die Anleihenbegebung erhaltenen Mittel werden direkt 1:1 als Darlehen an Unternehmen des SOZIALBAU-Verbunds mit einem kostendeckendem Zinsaufschlag weitergeleitet.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt und Fremdwährungsrisiken bestehen nicht, da sämtliche Finanzierungen und Veranlagungen in Euro erfolgen.

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Finanzanlagen, Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Die Risiken werden durch die in den Darlehensverträgen vereinbarten Sicherstellungen minimiert (siehe Kapitel 2.6. im Anhang).

## 5. voraussichtliche Entwicklung

Aufgrund der Struktur der Gesellschaft besteht ein geringer laufender Betriebsaufwand. Die Ausleihungsverträge der Gesellschaft sind vertraglich so gestaltet, dass die Mehreinnahmen die Risiken und Kosten des laufenden Betriebs ausreichend decken. Infolgedessen ist auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

Die WOFIN GmbH ist eine reine Finanzierungsgesellschaft des Sozialbau-Verbundes, welcher im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus und -vermietung tätig ist. Die SARS-CoV-2 Krise hat keine Auswirkung auf die finanzielle Lage und Entwicklung der WOFIN und lediglich unwesentliche Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit bei Ihren Schuldnern.

## 6. Forschung und Entwicklungesentliche Risiken und Ungewissheiten

Dem Unternehmensgegenstand zufolge wurden keine Mittel für Forschung und Entwicklung aufgewendet.

## 7. Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Riskomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH ist sich bewusst, dass ein angemessenes Chancen- und Riskomanagementsystem – ebenso wie ein Internes Kontrollsystem – ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt und Ausbau der Wettbewerbsposition ist. In der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH bedeutet Riskomanagement die aktive Auseinandersetzung mit Risiken zur Sicherung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und gleichermaßen das Erkennen von Chancen sowie die Abwägung von unternehmerischen Entscheidungen. Ziel des Riskomanagements ist es, durch einen systematischen Ansatz Risiken und Chancen frühzeitig zu erkennen, um so aktiv durch geeignete Maßnahmen auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Aufgrunddessen dass die operative Betreuung vollständig durch die SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft erfolgt, welche über ein eigenes internes Kontrollsystem verfügt, kommt dieses Interne Kontrollsystem auch für die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH zur Anwendung. Das interne Kontrollsystem der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft wird hinsichtlich Wirksamkeit und Effizienz fortlaufend an sich ändernde Bedingungen und neu identifizierte Risiken und Chancen angepasst.

Die Überwachung der Einhaltung und die Qualität des Internen Kontrollsystems erfolgt laufend im Rahmen von Revisionsprüfungen durch einen Revisionsmitarbeiter der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft. Der Revisionsmitarbeiter arbeitet eng mit den verantwortlichen Vorständen zusammen. Der Mitarbeiter ist direkt dem Vorstand unterstellt und berichtet periodisch.

Die Prozesse von der Beschaffung bis zur Zahlung sind im Internen Kontrollsystem definiert, welche die mit den jeweiligen Geschäftsprozessen in Zusammenhang stehenden Risiken vermeiden sollen. In diesen Richtlinien sind Maßnahmen und Regeln zur Risikovermeidung festgehalten, wie z.B. Funktionstrennungen, Unterschriftsordnungen und Zahlungsberechtigungen.

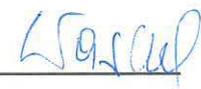
Die IT-Sicherheit ist ein wesentlicher Bestandteil im internen Kontrollsystem. Dabei wird insbesondere Wert auf die Datensicherheit gelegt, welche durch Zutrittsberechtigungen für den Server-Raum, interne Berechtigungskonzepte, Firewall, Anti-Virus-Programme, zentrale Installation der IT von Programmen und Schutz von mobilen Endgeräten gewährleistet wird. Die Buchhaltung und Bilanzierung erfolgt durch das ERP-System AS 400, wobei sämtliche Datenbestände der Software standardisiert von der IT gesichert werden.

Bei der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH gibt es seit 2016 eine Compliance-Richtlinie. Die Compliance-Richtlinie beinhaltet den Aufbau von Vertraulichkeitsbereichen, den Umgang mit Insider-Informationen, organisatorische Maßnahmen zur Verhinderung von Insiderdelikten, ein Insider-Verzeichnis sowie die Publizierung von Ad-Hoc Meldungen und wird bei Bedarf aktualisiert.

8. Angaben zu Kapital-, Anteils-, Stimm- und Kontrollrechten und damit verbundenen Verpflichtungen

Die URBANBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H ist 100 %iger Gesellschafter der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH.

Wien, 10.02.2021

  
  
Unterschriften





# 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:

- 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.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

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

### 2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

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

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

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

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

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

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

### 3. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

### 4. Berichterstattung und Kommunikation

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

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

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

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

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDAS-VO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der 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 Auftraggeber zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

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

### 6. Mängelbeseitigung

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

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

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

### 7. Haftung

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

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

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

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

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen 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, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

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

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

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

#### 8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

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

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

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

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter 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 beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

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

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

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

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

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

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder 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 Abgabeverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

#### 11. Honoraranspruch

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

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

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

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

#### 12. Honorar

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

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 13. Sonstiges

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

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

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

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

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

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

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

### 14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

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

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

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

## II. TEIL

### 15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

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

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

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

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

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG:

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

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

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

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

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

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

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen 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.