

Bericht

über die Prüfung

des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2024 und
des Lageberichts für das
Geschäftsjahr 2024

der

ZIMA Holding AG

Dornbirn

Bericht

über die Prüfung

des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2024 und
des Lageberichts für das
Geschäftsjahr 2024

der

ZIMA Holding AG

Dornbirn

Inhaltsverzeichnis

Seite

A. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	2
B. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses	4
C. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	4
1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und zum Lagebericht	4
2. Erteilte Auskünfte	4
3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)	4
D. Bestätigungsvermerk	5

Anlagen

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2024
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2024
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Beilagen

Beilage 1	Allgemeine Auftragsbedingungen
-----------	--------------------------------

**An die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der
Zima Holding AG
Dornbirn**

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

**Zima Holding AG
Dornbirn**

(im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" genannt)

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

A. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 04.06.2024 der

**Zima Holding AG
Dornbirn**

wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 gewählt.

Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, 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.

Über die ebenfalls vereinbarte Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2024 berichten wir mittels gesonderten Berichtes.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine große Gesellschaft iSd § 221 UGB.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine Pflichtprüfung.

Diese Prüfung erstreckt sich, unter Einbeziehung der Buchführung, darauf, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften und die ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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 zu Artikel 11 der Verordnung (EU) 537/2014 (EU-VO) wird auf den gesonderten Bericht an den Prüfungsausschuss verwiesen; die Berichterstattung zu Artikel 11 der genannten Verordnung ist nicht Gegenstand dieses Berichts.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und die berufüblichen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing). 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 07.11.2024 bis 03.06.2025 überwiegend in den Räumen der Gesellschaft in Dornbirn und in unserer Kanzlei durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Dr. Lothar Allgäuer, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen herausgegebenen "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe" (Beilage) 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.

B. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses und Lagebericht enthalten. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben des Vorstandes im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht.

C. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und zum 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 und des Lageberichtes verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

2. Erteilte Auskünfte

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

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

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Satzung erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt. Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs (§ 22 Abs 1 Z 1 URG) sind nicht gegeben.

D. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

Zima Holding AG Dornbirn

bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, 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 31.12.2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns 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 und des Prüfungsausschusses 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 und 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 Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses für die 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 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.
- Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Bericht zum Lagebericht

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft 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 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.

Feldkirch, am 03. Juni 2025

Allgäuer & Partner

Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungs GmbH

Dr. Lothar Allgäuer
Wirtschaftsprüfer



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

Anlagen

ZIMA Holding AG

Bilanz
zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Software	33.077,02	67.682,50
II. Sachanlagen		
1. Bauten	34.696,35	49.988,70
<i>davon Investitionen in fremde Gebäude</i>	<i>34.696,35</i>	<i>49.988,70</i>
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	346.594,71	386.800,96
3. Anlagen in Bau	0,00	14.767,34
	381.291,06	451.557,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.090.921,16	9.090.921,16
2. Beteiligungen	50.000,00	50.000,00
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	315.585,95	297.431,45
	9.456.507,11	9.438.352,61
	9.870.875,19	9.957.592,11
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. unfertige Erzeugnisse	85.713,59	85.713,59
2. Waren	2.293,00	1.889,26
	88.006,59	87.602,85
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	458.670,85	716.903,98
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>169.931,50</i>	<i>579.931,50</i>
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	68.568.770,79	80.666.273,20
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>3.093.526,59</i>	<i>2.685.247,29</i>
<i>davon sonstige</i>	<i>65.475.244,20</i>	<i>77.981.025,91</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>55.303.904,15</i>	<i>66.058.436,23</i>
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.277.897,36	305.213,63
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>172.432,88</i>	<i>305.213,63</i>
<i>davon sonstige</i>	<i>1.105.464,48</i>	<i>0,00</i>
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.632.028,85	8.021.084,95
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>1.475.051,76</i>	<i>1.437.417,60</i>
	71.937.367,85	89.709.475,76
III. Wertpapiere und Anteile		
1. sonstige Wertpapiere und Anteile	25.289.399,52	0,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	22.018.851,63	9.604.534,63
	119.333.625,59	99.401.613,24
C. Rechnungsabgrenzungsposten	56.691,86	32.726,98
D. Aktive latente Steuern	182.965,31	187.785,40
SUMME AKTIVA	129.444.157,95	109.579.717,73

ZIMA Holding AG

Bilanz

zum 31. Dezember 2024

PASSIVA

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Eigenkapital		
I. eingefordertes Grundkapital	2.000.000,00	2.000.000,00
<i>übernommenes Grundkapital</i>	<i>2.000.000,00</i>	<i>2.000.000,00</i>
<i>einbezahltes Grundkapital</i>	<i>2.000.000,00</i>	<i>2.000.000,00</i>
II. Kapitalrücklagen		
1. gebundene	143.519,77	143.519,77
2. nicht gebundene	5.051.009,86	5.051.009,86
	5.194.529,63	5.194.529,63
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklagen	56.480,23	56.480,23
IV. Bilanzgewinn	79.626.936,10	70.811.585,16
<i>davon Jahresgewinn</i>	<i>18.815.350,94</i>	<i>15.160.297,21</i>
<i>davon Gewinnvortrag</i>	<i>60.811.585,16</i>	<i>55.651.287,95</i>
	86.877.945,96	78.062.595,02
B. Investitionszuschüsse	3.184,76	2.611,15
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	378.155,42	376.699,51
2. Rückstellungen für Pensionen	1.162.155,00	1.109.780,00
3. sonstige Rückstellungen	611.714,83	798.551,86
	2.152.025,25	2.285.031,37
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.660.895,73	10.069.622,12
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>12.660.895,73</i>	<i>69.622,12</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>10.000.000,00</i>
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58.240,38	72.822,84
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>58.240,38</i>	<i>72.822,84</i>
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.352.441,39	16.690.465,08
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>1.615,72</i>	<i>23.006,51</i>
<i>davon sonstige</i>	<i>27.350.825,67</i>	<i>16.667.458,57</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>27.352.441,39</i>	<i>16.690.465,08</i>
4. sonstige Verbindlichkeiten	339.424,48	2.396.570,15
<i>davon aus Steuern</i>	<i>271.967,17</i>	<i>2.321.187,91</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>39.794,12</i>	<i>38.468,52</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>339.424,48</i>	<i>2.396.570,15</i>
	40.411.001,98	29.229.480,19
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>40.411.001,98</i>	<i>19.229.480,19</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>10.000.000,00</i>
SUMME PASSIVA	129.444.157,95	109.579.717,73

Dornbirn, den 3. Juni 2025



Mag. Alexander Nußbaumer



MMag. Ing. Emanuel Böhler

ZIMA Holding AG

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Jänner 2024 bis 31. Dezember 2024

	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Leistungserlöse Inland	1.927.171,21	2.108.323,21
b) Leistungserlöse Ausland	1.683.817,63	1.572.484,18
	<u>3.610.988,84</u>	<u>3.680.807,39</u>
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	400,00	50.234,91
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	80.191,62	0,00
c) übrige	118.162,25	776.364,13
	<u>198.753,87</u>	<u>826.599,04</u>
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	972.995,42	892.612,85
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	1.994.029,61	1.910.968,43
b) soziale Aufwendungen		
ba) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	24.417,92	60.322,74
bb) Aufwendungen für Altersversorgung	43.820,63	43.607,62
bc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	436.391,34	396.367,95
bd) übrige	107.253,75	113.966,48
	<u>611.883,64</u>	<u>614.264,79</u>
	<u>2.605.913,25</u>	<u>2.525.233,22</u>
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	161.543,48	141.236,48
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	550,35	400,98
b) übrige	1.174.803,27	1.533.899,24
	<u>1.175.353,62</u>	<u>1.534.300,22</u>
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	<u>-1.106.063,06</u>	<u>-585.976,34</u>
8. Erträge aus Beteiligungen	16.893.500,00	13.763.500,00
davon aus verbundenen Unternehmen	11.093.500,00	13.763.500,00
davon aus assoziierten Unternehmen	5.800.000,00	0,00
9. Erträge aus anderen Wertpapieren	14.468,87	0,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.924.421,36	3.606.641,39
davon aus verbundenen Unternehmen	3.606.703,63	2.602.944,28

ZIMA Holding AG

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Jänner 2024 bis 31. Dezember 2024

	2024 EUR	2023 EUR
11. Aufwendungen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens <i>davon Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</i>	37.108,86 37.108,86	0,00 0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>	1.275.037,01 884.484,51	1.173.975,54 403.712,12
13. Zwischensumme aus Z 8 bis 12 (Finanzergebnis)	20.520.244,36	16.196.165,85
14. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 13)	19.414.181,30	15.610.189,51
15. Steuern vom Einkommen <i>davon latente Steuern</i> <i>davon weiterbelastet an Gruppenmitglied</i> <i>davon weiterverrechnet vom Gruppenträger</i>	598.830,36 4.820,09 -4.645.436,38 5.239.275,55	449.892,30 26.667,40 -6.160.939,44 6.582.813,87
16. Ergebnis nach Steuern	18.815.350,94	15.160.297,21
17. Jahresüberschuss	18.815.350,94	15.160.297,21
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	60.811.585,16	55.651.287,95
19. Bilanzgewinn	79.626.936,10	70.811.585,16

Dornbirn, den 3. Juni 2025



Mag. Alexander Nußbaumer



MMag. Ing. Emanuel Böhler

3. Anhang**3.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden****3.1.1. 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.

Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen iSd § 15 AktG (§ 115 GmbHG) und ist das Mutterunternehmen, welches den Konzernabschluss aufstellt. Der Konzernabschluss ist beim Firmbuch des Landes- als Handelsgericht Feldkirch erhältlich.

3.1.2. Anlagevermögen**Immaterielles Anlagevermögen**

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

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen. Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Software	3,00 - 4,00

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

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
Bauten	10,00 - 10,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,50 - 10,00

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen. Festwerte gemäß § 209 Abs. 1 UGB werden nicht verwendet.

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

3.1.3. Umlaufvermögen

Unfertige Erzeugnisse

Die Bewertung der unfertigen Erzeugnisse erfolgte zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

Waren

Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten. Die Anschaffungskosten wurden einzeln ermittelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Erkennbare Einzelrisiken werden durch individuelle Abwertungen berücksichtigt. Pauschale Einzelwertberichtigungen wurden nicht gebildet.

3.1.4. Rückstellungen

Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach anerkannten finanzmathematischen Grundsätzen (gemäß AFRAC-Stellungnahme Nr. 27 und der Information für Unternehmensrecht und Revision der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer) ermittelt.

Der Rechnungszinssatz wurde unter Berücksichtigung des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes mit einer Restlaufzeit von fünfzehn Jahren in Höhe von 1,90 % (Vorjahr: 1,82 %) und einer durchschnittlichen Bezugserhöhung von 3,00 % (Vorjahr: 3,50 %) berechnet. Das gesetzliche Pensionsantrittsalter wurde berücksichtigt. Es wurde keine Fluktuation angenommen.

Pensionsrückstellungen

Die handelsrechtliche Pensionsrückstellung wurde nach versicherungsmathematischen Grundsätzen („AVÖ 2018-P – Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung – Pagler & Pagler) nach der Teilwertmethode auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 0,40 % (Vorjahr 0,40 %) berechnet. Pensions- bzw. Gehaltssteigerungen werden mit 3,00% (Vorjahr 3,00%) berücksichtigt.

Die ertragssteuerliche Bewertung erfolgte gemäß § 14 Abs 7 EstG 1988.

Die Gesellschaft hat einen Anspruch aus einer Rückdeckungsversicherung zu dieser Pensionszusage. Der Ausweis der Rückdeckungsversicherung erfolgt unter dem Posten „Wertrechte des Anlagevermögens“ mit einem Wert von EUR 315.385,95 (Vorjahr EUR 297.231,45). Diese Lebensversicherung ist zu Gunsten des Begünstigten aus der Pensionszusage verpfändet.

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.

Rückstellungen aus Vorjahren werden, soweit sie nicht verwendet werden und der Grund für ihre Bildung weggefallen ist, über die sonstigen betrieblichen Erlöse aufgelöst.

Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

3.1.5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bewertet.

3.1.6. Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

3.1.7. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

3.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung**3.2.1. Allgemeine Angaben****Änderungen der Form der Darstellung gegenüber dem Vorjahr**

Wesentliche Änderungen in der Darstellung gegenüber dem Vorjahr wurden nicht vorgenommen.

Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen

Die Zahlen des laufenden Jahres sind mit jenen des Vorjahres vergleichbar.

Anpassung (Umgliederung) von Vorjahresbeträgen

Eine wesentliche Umgliederung wurde nicht vorgenommen.

Mitzugehörigkeit zu anderen Bilanzposten

Soweit erforderlich, ist die Mitzugehörigkeit von Vermögensgegenständen oder Verbindlichkeiten zu anderen Bilanzposten bei den jeweiligen Posten im folgenden Abschnitt angegeben.

Anhang

ZIMA Holding AG

3.2.2. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	01.01.2024 31.12.2024 EUR	Zugänge Abgänge EUR	01.01.2024 31.12.2024 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	01.01.2024 31.12.2024 EUR
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Software	589.827,08 617.501,15	27.674,07 0,00	522.144,58 584.424,13	62.279,55 0,00	0,00	67.682,50 33.077,02
Sachanlagen						
Bauten	154.791,61 154.791,61	0,00 0,00	104.802,91 120.095,26	15.292,35 0,00	0,00	49.988,70 34.696,35
<i>davon Investitionen in fremde Gebäude</i>	<i>154.791,61 154.791,61</i>	<i>0,00 0,00</i>	<i>104.802,91 120.095,26</i>	<i>15.292,35 0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>49.988,70 34.696,35</i>
Betriebs- und Geschäftsausstattung	743.654,70 681.196,54	43.765,33 106.223,49	356.853,74 334.601,83	83.971,58 0,00	106.223,49	386.800,96 346.594,71
Anlagen in Bau	14.767,34 0,00	0,00 14.767,34	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	14.767,34 0,00
	913.213,65 835.988,15	43.765,33 120.990,83	461.656,65 454.697,09	99.263,93 0,00	106.223,49	451.557,00 381.291,06
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	9.090.921,16 9.090.921,16	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	9.090.921,16 9.090.921,16
Beteiligungen	50.000,00 50.000,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	50.000,00 50.000,00
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	297.431,45 315.585,95	18.154,50 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	297.431,45 315.585,95
	9.438.352,61 9.456.507,11	18.154,50 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	9.438.352,61 9.456.507,11
Summe Anlagenspiegel	10.941.393,34 10.909.996,41	89.593,90 120.990,83	983.801,23 1.039.121,22	161.543,48 0,00	106.223,49	9.957.592,11 9.870.875,19

Verbundene Unternehmen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Anteile ZIMA Projektentwicklung AG	60.393,77	60.393,77
Anteile ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH	443.682,73	443.682,73
Anteile ZIMA Wohnbau Ges.m.b.H.	3.316.196,82	3.316.196,82
Anteile ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH	1.068.255,07	1.068.255,07
Anteile ZIMA Immobilienentwicklung GmbH	25.000,00	25.000,00
Anteile Dobler Hochbau GmbH	981.649,73	981.649,73
Anteile B&B Immobilien GmbH	519.573,85	519.573,85
Verschmelzungsmehrwert	2.676.169,19	2.676.169,19
	9.090.921,16	9.090.921,16

Anhang

ZIMA Holding AG

Beteiligungen

Als Beteiligung ist folgendes Unternehmen ausgewiesen:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Beteiligung ZIMA Wien GmbH	<u>50.000,00</u>	<u>50.000,00</u>

Forderungen**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Antizipationen EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	458.670,85	288.739,35	169.931,50	0,00
Vorjahr	716.903,98	136.972,48	579.931,50	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	68.568.770,79	13.264.866,64	55.303.904,15	0,00
Vorjahr	80.666.273,20	14.607.836,97	66.058.436,23	0,00
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>3.093.526,59</i>	<i>2.129.838,55</i>	<i>963.688,04</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>2.685.247,29</i>	<i>1.995.935,23</i>	<i>689.312,06</i>	<i>0,00</i>
<i>davon sonstige</i>	<i>65.475.244,20</i>	<i>11.135.028,09</i>	<i>54.340.216,11</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>77.981.025,91</i>	<i>12.611.901,74</i>	<i>65.369.124,17</i>	<i>0,00</i>
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.277.897,36	1.277.897,36	0,00	0,00
Vorjahr	305.213,63	305.213,63	0,00	0,00
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>172.432,88</i>	<i>172.432,88</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>305.213,63</i>	<i>305.213,63</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>davon sonstige</i>	<i>1.105.464,48</i>	<i>1.105.464,48</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.632.028,85	156.977,09	1.475.051,76	432.394,23
Vorjahr	8.021.084,95	6.583.667,35	1.437.417,60	1.328.852,58
	<u>71.937.367,85</u>	<u>14.988.480,44</u>	<u>56.948.887,41</u>	<u>432.394,23</u>
Vorjahr	<u>89.709.475,76</u>	<u>21.633.690,43</u>	<u>68.075.785,33</u>	<u>1.328.852,58</u>

Bei den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Darlehens- und Cash-Poolingforderungen, Forderungen aus der Umsatzsteuerorganschaft sowie Forderungen aus der Gruppenbesteuerung.

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, setzen sich aus Darlehensforderungen sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zusammen.

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von EUR 432.394,23 (Vorjahr: EUR 1.328.852,58) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Anhang

ZIMA Holding AG

Latente Steuerschulden und Steueransprüche

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze (derzeit 23%) 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:

	Buchwert		Latente Steuer		Veränderung EUR
	UB EUR	StB EUR	aktiv 31.12.2024 EUR	aktiv 31.12.2023 EUR	
Bewertungsunterschiede	0,00	29.236,18	6.724,33	14.499,90	-7.775,57
Rückstellungen	1.540.310,42	774.045,28	176.240,98	173.285,50	2.955,48
Summe Latente Steuern	1.540.310,42	803.281,46	182.965,31	187.785,40	-4.820,09

Grundkapital

Das Grundkapital ist mit EUR 2.000.000,00 (Vorjahr: EUR 2.000.000,00) ausgewiesen und ist in 100.000 nennwertlose auf Namen lautende Stückaktien im rechnerischen Wert von jeweils EUR 20,00 zerlegt.

Investitionszuschüsse

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

	Stand 01.01.2024 EUR	Zugang EUR	Verbrauch EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Sachanlagen	2.611,15	1.500,00	926,39	3.184,76

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Rückstellungen für Abfertigungen	376.699,51	0,00	0,00	1.455,91	378.155,42
Rückstellungen für Pensionen	1.109.780,00	0,00	0,00	52.375,00	1.162.155,00
sonstige Rückstellungen					
Rückstellungen für Prämien	355.611,00	237.834,00	0,00	142.169,60	259.946,60
Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube	166.143,14	0,00	0,00	8.798,09	174.941,23
Rückstellungen für Prüfungskosten	95.000,00	93.831,10	1.168,90	95.000,00	95.000,00
Rückstellungen für Baukosten	71.827,00	0,00	0,00	0,00	71.827,00
Rückstellungen für Buchhaltungs- und Steuerberatungskosten	80.000,00	4.000,00	66.000,00	0,00	10.000,00
Rückstellungen für Zeitausgleich	3.970,72	3.970,72	0,00	0,00	0,00
Rückstellungen für Gewährleistungen (einzeln)	26.000,00	12.977,28	13.022,72	0,00	0,00
	798.551,86	352.613,10	80.191,62	245.967,69	611.714,83
Summe Rückstellungen	2.285.031,37	352.613,10	80.191,62	299.798,60	2.152.025,25

Anhang

ZIMA Holding AG

Verbindlichkeiten

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre EUR	davon passive Antizipationen EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.660.895,73	12.660.895,73	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>10.069.622,12</i>	<i>69.622,12</i>	<i>10.000.000,00</i>	<i>10.000.000,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58.240,38	58.240,38	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>72.822,84</i>	<i>72.822,84</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.352.441,39	27.352.441,39	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>16.690.465,08</i>	<i>16.690.465,08</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>1.615,72</i>	<i>1.615,72</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>23.006,51</i>	<i>23.006,51</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>davon sonstige</i>	<i>27.350.825,67</i>	<i>27.350.825,67</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>16.667.458,57</i>	<i>16.667.458,57</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
sonstige Verbindlichkeiten	339.424,48	339.424,48	0,00	0,00	111.568,41
<i>Vorjahr</i>	<i>2.396.570,15</i>	<i>2.396.570,15</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>70.481,14</i>
<i>davon aus Steuern</i>	<i>271.967,17</i>	<i>271.967,17</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>44.111,10</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>2.321.187,91</i>	<i>2.321.187,91</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>12.898,48</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>39.794,12</i>	<i>39.794,12</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>39.794,12</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>38.468,52</i>	<i>38.468,52</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>20.668,94</i>
Summe Verbindlichkeiten	40.411.001,98	40.411.001,98	0,00	0,00	111.568,41
<i>Vorjahr</i>	<i>29.229.480,19</i>	<i>19.229.480,19</i>	<i>10.000.000,00</i>	<i>10.000.000,00</i>	<i>70.481,14</i>

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00). Dingliche Sicherheiten für Verbindlichkeiten wurden nicht bestellt.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwände im Betrag von EUR 111.568,41 (Vorjahr: EUR 70.481,14) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Haftungsverhältnisse und sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen

Unter der Bilanz werden gemäß § 199 UGB folgende Haftungsverhältnisse ausgewiesen:

	31.12.2024		31.12.2023	
	EUR	EUR	EUR	EUR
Bürgschaften	54.036.103,12	60.379.611,68	43.350.964,31	49.235.685,29
Patronatserklärungen	15.446.434,27	15.988.610,73	10.946.434,27	11.488.610,73
Garantien	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00
	69.482.537,39	77.868.222,41	54.297.398,58	60.724.296,02

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Zusammensetzung:

	des folgenden Geschäftsjahres EUR	der folgenden fünf Geschäftsjahre EUR
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	31.368,53	104.996,70
Verpflichtungen aus Mietverträgen	165.812,98	855.927,91
	197.181,51	960.924,61

3.2.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Sämtliche Aufwände und Erträge konnten den Posten in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung eindeutig zugewiesen werden.

Aufgliederung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen bzw. haben sich wie folgt entwickelt (Angaben in TEUR):

	2024 EUR	2023 EUR	Veränderung EUR	%
Leistungserlöse Inland	1.927.171,21	2.108.323,21	-181.152,00	-8,59
Leistungserlöse Ausland	1.683.817,63	1.572.484,18	111.333,45	7,08
	3.610.988,84	3.680.807,39	-69.818,55	-1,90

Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Aufwendungen für Abfertigungen in Höhe von EUR 1.455,91 (Vorjahr: EUR 37.848,39) enthalten und EUR 22.962,01 (Vorjahr: EUR 22.474,35) betreffen Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen.

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Dem Abschlussprüfer gebührt für das Geschäftsjahr 2024 ein Honorar von gesamt EUR 105.424,01. Dieses Honorar entfällt mit einem Teilbetrag von EUR 95.000,00 auf die Prüfung des Jahresabschlusses, mit einem Teilbetrag von EUR 8.168,37 auf Steuerberaterleistungen und mit einem Teilbetrag von EUR 2.255,64 auf sonstige Beratungsleistungen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen in Höhe von EUR 5.239.275,55 (Vorjahr: EUR 6.582.813,87) die Steuerumlage an den Gruppenträger, wovon EUR 4.645.436,38 (Vorjahr: EUR 6.160.939,44) an untergeordnete Gruppenmitglieder weiterbelastet wurden. Die latenten Steuern machen einen Betrag von EUR 4.820,09 (Vorjahr: EUR 26.667,40) aus.

3.3. Sonstige Angaben**3.3.1. Organe der Gesellschaft**

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Vorstände tätig:

MMag. Ing. Böhler Emanuel
Mag. Nußbaumer Alexander

Eine Aufschlüsselung der Bezüge sowie Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen gemäß § 239 Abs 1 Z 3 und 4 UGB unterbleibt, da sie weniger als drei Personen betrifft (§ 242 Abs. 4 UGB).

Die Gesellschaft hat zum Stichtag gegenüber dem Vorstand keine Verrechnungsforderungen oder -verbindlichkeiten.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Dr. Mandl Georg
Mag. Waldner Peter
Dr. Grohs Andreas
Prof. Dr. Bienert Sven
Lic.iur. HSG Gründler Patrick

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen von EUR 54.962,30 (Vorjahr: EUR 55.168,11) bezahlt. An ehemalige Mitglieder des Aufsichtsrates wurden keine Zahlungen geleistet.

3.3.2. Arbeitnehmer der Gesellschaft

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

	2024	2023
Arbeiter	0	0
Angestellte	20	19
Gesamt	20	19

3.3.3. Konzernverhältnisse

Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen iSd § 15 AktG (§ 115 GmbHG) und ist das Mutterunternehmen, welches den Konzernabschluss aufstellt. Der Konzernabschluss ist beim Firmenbuch des Landes- und Handelsgericht Feldkirch erhältlich.

3.3.4. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft bildet seit dem Jahr 2005 mit der Nußbaumer Beteiligungs GmbH als Gruppenträgerin eine Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Die Gesellschaft hat mit folgenden untergeordneten Gruppenmitgliedern einen Gruppenvertrag abgeschlossen:

ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH
 Dobler Hochbau GmbH
 ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH
 B&B Immobilien GmbH

Folgende Enkelgesellschaften sind ebenfalls Gruppenmitglieder:

Dobler Holzbau GmbH
 DORF Haustechnik Gesellschaft m.b.H.
 ZIMA Objektmanagement GmbH
 ZIMA Stadtentwicklungs GmbH

Weitere untergeordnete Gruppenmitglieder ohne Gruppenvertrag sind:

ZIMA Projektentwicklungs AG, St. Gallen (CH)
 ZIMA Costruzioni S.r.l., Bozen (IT)

Der Steuerausgleich zwischen den Gruppenmitgliedern erfolgt nach der Belastungsmethode ("stand-alone"-Methode) entsprechend dem Fachgutachten KFS/RL 22 vom 10.03.2008.

Es besteht demnach eine Regelung über einen Steuerausgleich, wonach die Gruppenmitglieder eine Steuerumlage in Höhe der fiktiven Körperschaftsteuerbelastung des erwirtschafteten positiven steuerlichen Ergebnisses an die Gruppenträgerin zu leisten haben. Erwirtschaftet ein Gruppenmitglied ein negatives steuerliches Ergebnis, so hat die Gruppenträgerin an dieses Gruppenmitglied eine negative Steuerumlage in Höhe von 90 % der dadurch entstehenden Steuerentlastung bei der Gruppenträgerin zu bezahlen. Der Steuersatz beträgt 23 %.

Des weiteren bestehen Zusammenarbeitsverträge mit der ZIMA Wohnbau GmbH und der Dobler Hochbau GmbH, sowie ein Mietvertrag mit der e.l.e.m.e.n.t. Liegenschaftsvermietungs GmbH.

3.3.5. Angaben über Beteiligungen

Name	Sitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH	Dornbirn	14.645.683,61	99,97	7.502.885,67	31.12.2024
ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH	Innsbruck	17.360.936,48	99,90	12.317.287,55	31.12.2024
B & B Immobilien GmbH	Dornbirn	459.677,41	100,00	266.125,42	31.12.2024
Dobler Hochbau GmbH	Röthis	2.986.306,56	100,00	1.234.689,33	31.12.2024
ZIMA Wien GmbH	Wien	18.375.116,98	50,00	4.106.768,71	31.12.2024
ZIMA Costruzioni S.r.l.	Bozen	8.503.590,94	99,00	616.651,14	31.12.2024
ZIMA Immobilienentwicklung GmbH	Grünwald	11.853.534,37	100,00	5.155.455,90	31.12.2024
ZIMA Projektentwicklung AG	St. Gallen	194.015,51	100,00	1.166.276,17	31.12.2024

ZIMA Holding AG

3.3.6. Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Die Geschäfte zwischen nahestehenden Unternehmen und Personen werden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

3.3.7. Außerbilanzielle Geschäfte

Zum Bilanzstichtag bestehen keine außerbilanziellen Geschäfte.

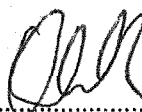
3.3.8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Veränderungen nach dem Stichtag des Jahresabschlusses sind nicht eingetreten.

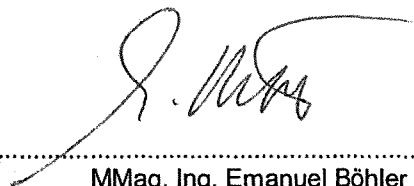
3.3.9. Ergebnisverwendung

Der Vorstand der ZIMA Holding AG schlägt vor, vom Bilanzgewinn 2024 in Höhe von EUR 79.626.936,10 einen Betrag von EUR 10.000.000,00 an die Gesellschafter auszuschütten und den Rest in Höhe von EUR 69.626.936,10 auf neue Rechnung vorzutragen.

Dornbirn, den 3. Juni 2025



Mag. Alexander Nußbaumer



MMag. Ing. Emanuel Böhler

4. Lagebericht

4.1. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

4.1.1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Tätigkeiten der ZIMA Holding AG konzentrieren sich auf das Beteiligungsmanagement, die Erbringung von Managementleistungen für die ZIMA Gruppe sowie auf Beratungsleistungen für Gewerbetreibende (ZIMA Bauherrenpartnerschaft). Die ZIMA Holding AG verantwortet unter anderem die strategische Steuerung der gruppenweiten Aktivitäten und trägt dadurch maßgeblich zur erfolgreichen Entwicklung und Umsetzung von Immobilienprojekten innerhalb der Unternehmensgruppe bei.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Österreich war in den letzten Jahren herausfordernd. So schrumpfte das BIP auch im abgelaufenen Jahr, was Auswirkungen auf das Konsumentenverhalten und die konjunkturelle Entwicklung hatte.

Der Immobilienmarkt durchläuft eine Phase der Veränderung und Neuorientierung. Das Jahr 2024 war geprägt von einer Verlangsamung der Bautätigkeit, einem Rückgang der Verkaufspreise (insbesondere im Gebrauchtssegment) und einem reduzierten Transaktionsvolumen. Ein bedeutender Trend in der Immobilienbranche ist die zunehmende Ausrichtung auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank, insbesondere in Bezug auf das Zinsniveau, hat erhebliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Die Zinswende hat die Finanzierungsbedingungen erschwert, was sich auf die Immobiliennachfrage ausgewirkt hat.

Diese Entwicklungen haben die Immobilienbranche insgesamt beeinflusst und wirken sich somit auch auf die ZIMA Holding AG aus. Es wird höchstes Augenmerk darauf gelegt, die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um auch zukünftig am Markt erfolgreich zu sein.

4.1.2. Ertragslage

	2024 TEUR	2023 TEUR	+/- TEUR
Umsatzerlöse	3.611	3.681	-70
Betriebsleistung	3.611	3.681	-70
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	973	893	80
Rohhertrag	2.638	2.788	-150
Personalaufwand	2.606	2.525	81
sonstige betriebliche Erträge	199	827	-628
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.175	1.534	-359
Abschreibungen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	37	0	37
Finanzerträge	21.832	17.370	4.462
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	20.851	16.925	3.925
Abschreibungen	162	141	20
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	20.689	16.784	3.905
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.275	1.174	101
Ergebnis vor Steuern (EBT)	19.414	15.610	3.804
Steuern vom Einkommen	599	450	149
Jahresüberschuss	18.815	15.160	3.655

Lagebericht

ZIMA Holding AG

4.1.3. Finanzlage

Die Werte stammen aus einer Geldflussrechnung, die entsprechend der AFRAC-Stellungnahme 36 / UGB erstellt wurde:

	2024 TEUR	2023 TEUR	+/- TEUR
Ergebnis vor Steuern	19.414	15.610	3.804
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Bereichs Investitionstätigkeit	162	141	20
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Bereichs Investitionstätigkeit	14	-50	65
Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-20.557	-16.196	-4.361
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1	-1	0
Netto-Geldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis	-968	-496	-472
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-7.542	-4.858	-2.684
Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-133	-198	65
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	8.590	-253	8.843
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	-53	-5.804	5.751
Zahlungen für Ertragsteuern	-594	-423	-171
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit	-647	-6.227	5.580
Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	0	111	-111
Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-71	-421	350
Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	-18	-18	-1
Investitionszuschüsse	2	0	2
Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zinsen- und Wertpapiererträgen	21.832	17.370	4.462
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	21.745	17.043	4.702
Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von Finanzkrediten	2.591	70	2.522
Ausbezahlte Ausschüttungen	-10.000	-10.000	0
Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.275	-1.174	-101
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-8.684	-11.104	2.421
Zahlungswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	12.414	-289	12.703
Zahlungsmittel am Beginn der Periode	9.605	9.893	-289
Zahlungsmittel am Ende der Periode	22.019	9.605	12.414

Der Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit hat sich von TEUR -6.227 (2023) auf TEUR -647 (2024) verbessert. Veränderungen im Umlaufvermögen und anderen Aktiva sowie bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Passiva führten im abgelaufenen Geschäftsjahr zu Mittelzuflüssen von TEUR 1.049 und im Vorjahr zu Mittelabflüssen von TEUR 5.111.

Die Veränderung des Umlaufvermögens und anderer Aktiva ist primär auf den Mittelzufluss aus beglichenen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und sonstigen Forderungen zurückzuführen, die insgesamt um TEUR 18.487 zurückgegangen sind, sowie auf die Investitionen in Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von TEUR 25.289.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva ist in erster Linie dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 10.662 geschuldet.

Der Netto-Geldfluss aus Investitionstätigkeiten resultiert im Wesentlichen aus Beteiligungserträgen von TEUR 16.894 sowie Zinsen und ähnlichen Erträgen in der Höhe von TEUR 4.924.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 8.684 wird in erster Linie durch ausbezahlte Ausschüttungen in Höhe von gesamt TEUR 10.000 (Vorjahr: TEUR 10.000) beeinflusst. Für Zinsen und ähnliche Aufwendungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 1.275 (Vorjahr: TEUR 1.174) aufgewendet.

Die Zahlungsmittel am Ende der Periode veränderten sich um 129,25 % auf 22.019 TEUR.

4.1.4. Vermögenslage

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR	+/- TEUR
kurzfristiges Umlaufvermögen	62.624	31.546	31.078
kurzfristiges Fremdkapital	41.023	20.028	20.995
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	21.602	11.518	10.083
Anlagevermögen	9.871	9.958	-87
langfristiges Umlaufvermögen	56.949	68.076	-11.127
langfristiges Fremdkapital	1.540	11.486	-9.946
Reinvermögen (Eigenkapital)	86.881	78.065	8.816
Grundkapital	2.000	2.000	0
Kapitalrücklagen	5.195	5.195	0
Gewinnrücklagen	56	56	0
Bilanzgewinn	79.627	70.812	8.815
Eigenkapital	86.878	78.063	8.815
Investitionszuschüsse	3	3	1
Fremdkapital	42.563	31.515	11.049
Bilanzsumme	129.444	109.580	19.864

Das Working Capital ist um TEUR 10.083 gestiegen. Das kurzfristige Umlaufvermögen hat sich vor allem durch die Zunahme der flüssigen Mittel um TEUR 12.414 sowie der Wertpapiere des Umlaufvermögens um TEUR 25.289 erhöht. Gleichzeitig stieg das kurzfristige Fremdkapital, insbesondere durch höhere kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die um TEUR 12.591 zunahm, sowie durch Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, die um TEUR 10.662 anwuchsen.

Die Veränderung des langfristigen Umlaufvermögens resultiert vor allem aus dem Rückgang der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 10.755. Das langfristige Fremdkapital ist primär der Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 10.000 geschuldet.

Nicht ausgeschüttete Bilanzgewinne sowie die Veränderung des Fremdkapital führten zu einem Anstieg der Bilanzsumme auf TEUR 129.444 (Vorjahr: TEUR 109.580). Die Zunahme des Fremdkapitals ist in erster Linie auf die Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 10.662 zurückzuführen.

4.1.5. Kennzahlen

Die Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur entwickelten sich wie folgt:

	2024	2023
Nettoverschuldung in TEUR <i>Verzinsliches Fremdkapital - Guthaben bei Kreditinstituten - Wertpapiere des Umlaufvermögen</i>	1.040	15.665
Verschuldungsgrad in % <i>Nettoverschuldung / Eigenkapital lt. Bilanz</i>	1,20	20,07
Eigenkapitalquote in % <i>Eigenkapital / Gesamtkapital</i>	67,12	71,24
Eigenkapitalrentabilität in % <i>Jahresüberschuss / durchschnittliches Eigenkapital</i>	22,81	20,08
Gesamtkapitalrentabilität in % <i>EBIT / durchschnittliches Gesamtkapital</i>	17,31	15,66
Anlagendeckungsgrad I in % <i>Eigenkapital / Anlagevermögen</i>	880,14	783,95
Anlagendeckungsgrad II in % <i>Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital / Anlagevermögen</i>	895,75	899,30
Anlagenintensität in % <i>Anlagevermögen/ Gesamtvermögen</i>	7,63	9,09

4.1.6. Mitarbeiter, Organisation und Umwelt

Die Mitarbeiter tragen durch Professionalität, Leistungsbereitschaft und hohe Motivation maßgeblich zum Unternehmenserfolg bei. Ein leistungsorientiertes Vergütungssystem, Mitarbeiterboni, flexible Arbeitszeitmodelle sowie Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten zielen darauf ab, die Mitarbeiterzufriedenheit und -leistung weiter zu steigern.

Die geringe Mitarbeiterfluktuation spiegelt sich auch in einer hohen durchschnittlichen Betriebszugehörigkeit wider.

4.2. Risiko

4.2.1. Allgemeines Risikomanagement

Das Unternehmen verfügt über ein ganzheitliches Risikomanagementsystem, das alle relevanten Geschäftsbereiche und -prozesse umfasst. Dieses System ist darauf ausgerichtet, potenzielle Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu analysieren und effektiv zu steuern. Es beinhaltet sorgfältig konzipierte Planungs- und Entscheidungsprozesse, die eine systematische Herangehensweise an das Risikomanagement gewährleisten.

4.2.2. Finanzielle Risiken

Cash- und Liquiditätsmanagement

Das Unternehmen hat ein effizientes Cash- und Liquiditätsmanagement implementiert, das dem Umfang und der Komplexität seiner Geschäftstätigkeiten angemessen ist. Dieses System gewährleistet eine optimale Steuerung der Geldflüsse. Durch kontinuierliche Überwachung und Anpassung der Liquiditätsreserven wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen finanzieller Flexibilität und Kapitaleffizienz erreicht.

Ausfallrisiko von Kundenforderungen

Das Ausfallrisiko bei Kundenforderungen wird als gering eingestuft. Diese Einschätzung basiert auf der Tatsache, dass ein Großteil der Forderungen durch treuhänderische Abwicklung gesichert ist. Dies reduziert das Risiko von Forderungsausfällen erheblich, was die finanzielle Planungssicherheit des Unternehmens stärkt.

Bankguthaben und Bonität

Geldanlagen erfolgen ausschließlich bei Kreditinstituten und Brokern mit erstklassiger Bonität. Diese Vorgehensweise minimiert das Risiko von Verlusten durch Bankinsolvenzen und unterstreicht das Bestreben des Unternehmens nach Sicherheit bei der Verwaltung seiner liquiden Mittel.

4.2.3. Krisen

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Jahres 2024 gestalteten sich für den Immobilienmarkt komplex. Die laufenden Zinssenkungen der EZB waren grundsätzlich als positiv zu werten, diese haben sich aber auf die Nachfrage nur bedingt ausgewirkt.

Der österreichische Immobilienmarkt erlebte 2024 einen Rückgang der fertiggestellten Wohneinheiten, was sich auch in einer geringen Auslastung der Baubranche widerspiegelte.

Die Regierung reagierte auf diese Entwicklungen mit einem Konjunkturpaket für den Wohnbau 2024/2025, das Gebührenerleichterungen und Förderprogramme umfasst, um den Markt anzukurbeln und weiter zu stabilisieren.

Insgesamt war 2024 ein Jahr der Korrektur und Konsolidierung für den österreichischen Immobilienmarkt.

Lagebericht

ZIMA Holding AG

4.3. Zweigniederlassungen

Das Unternehmen unterhält keine Zweigniederlassungen.

4.4. Forschung und Entwicklung

Das Unternehmen unterhält keine Forschungs- und Entwicklungsabteilung.

4.5. Ausblick auf das Geschäftsjahr 2025

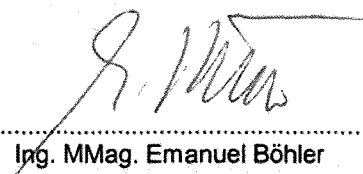
Für den österreichischen Immobilienmarkt zeichnet sich im Jahr 2025 eine Stabilisierung mit ersten Anzeichen einer Trendwende ab. Während ein Großteil der Immobilienklassen stagnierende Preise erwarten lässt, prognostizieren Experten für Wohnimmobilien in Toplagen tendenziell steigende Werte und bleibt die langfristige Perspektive für die Immobilienbranche stabil.

Die ZIMA Holding AG zeigt trotz der aktuellen Herausforderungen in der Immobilienbranche eine solide Geschäftsentwicklung und ansprechende Zukunftspläne.

Dornbirn, den 3. Juni 2025



Mag. Alexander Nußbaumer



Ing. MMag. Emanuel Böhler

Beilage

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 Wirtschaftstreuhandberufesgesetz 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 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 Ausschlussgründen 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 Lesbestätigungen 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 verpflichtete Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

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

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

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

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

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

8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

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

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

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

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

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

9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

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

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

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

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

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

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

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

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder berufsbüchlichen 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 erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

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

12. Honorar

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

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabeverrechnung 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 unzulässig, können diese ersatzweise im Vollaussdruck 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 benutzten 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) Kostenvorschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvorschlages 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 Kostenvorschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

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

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

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

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

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

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

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

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



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.