



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 209623w

FIRMA

ÖRAG Österreichische Realitäten-
Aktiengesellschaft

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der
Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte
Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024
Aktiengesellschaft
Einordnung mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023
Aktiengesellschaft

PDF GENERIERT AM

05.06.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: a37e49f3fbf5bed49f6816172ba9fc86

Dr. Stefan Brezovich, geb 25.01.1970
am 28.05.2025

Ing. Mag.(FH) Peter Scharinger, geb 16.12.1966
am 28.05.2025

Mag. Michael Buchmeier, geb 18.03.1972
am 28.05.2025

Mag. MSc. Johannes Endl, geb 16.06.1974
am 28.05.2025

Ing. MSc Thomas Tischler, geb 10.02.1974
am 28.05.2025

Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	11.148.235,85	10.049
Anlagevermögen	3.187.560,97	2.946
Immaterielle Vermögensgegenstände	83.085,32	150
Sachanlagen	744.015,99	432
Bauten	6.763,51	26
Betriebs- und Geschäftsausstattung	737.252,48	406
Finanzanlagen	2.360.459,66	2.364
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.194.674,66	2.195
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	165.785,00	169
Umlaufvermögen	7.744.157,51	6.897
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.372.924,96	5.012
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	4.250.251,07	3.357
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	1.122.673,89	1.655
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.371.232,55	1.885
Rechnungsabgrenzungsposten	77.398,46	84
Aktive latente Steuern	139.118,91	123
PASSIVA	11.148.235,85	10.049
Eigenkapital	6.527.416,10	5.954
eingefordertes Grundkapital	1.500.000,00	1.500
Grundkapital	1.500.000,00	1.500
davon eingezahlt	1.500.000,00	1.500
Kapitalrücklagen	329.055,38	433
Gewinnrücklagen	2.000.000,00	2.000
Bilanzgewinn	2.698.360,72	2.021
Rückstellungen	2.280.088,00	2.035
Rückstellungen für Abfertigungen	399.308,00	370
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	1.880.780,00	1.665
Verbindlichkeiten	2.340.731,75	2.060

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	17.282.063,68	15.858
sonstige betriebliche Erträge	8.205,75	26
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	7.675,25	14
übrige	530,50	12
Personalaufwand	-13.949.228,55	-12.498
Löhne und Gehälter	-10.787.035,36	-9.604
soziale Aufwendungen	-3.162.193,19	-2.893
Abschreibungen	-379.807,67	-443
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-379.807,67	-443
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.958.314,80	-2.919
Zwischensumme - Betriebserfolg	2.918,41	24
Erträge aus Beteiligungen	3.440.894,24	2.686
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.195,00	3
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.545,40	14
davon aus verbundenen Unternehmen	6.483,34	2
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	0,00	6
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-3.195,00	0
davon Abschreibungen	-3.195,00	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-85.427,78	-61
Zwischensumme - Finanzerfolg	3.372.011,86	2.649
Ergebnis vor Steuern	3.374.930,27	2.673
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-780.834,04	-652
Ergebnis nach Steuern	2.594.096,23	2.021
JAHRESÜBERSCHUSS	2.594.096,23	2.021
AUFLÖSUNG VON KAPITALRÜCKLAGEN	104.264,49	0
GEWINNÜBERRECHNUNG GEM. § 232 (3)	0,00	0
BILANZGEWINN	2.698.360,72	2.021



**ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft,
Wien**

Bericht über die Prüfung des
Jahresabschlusses zum
31. Dezember 2024

28. Februar 2025

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft
10262597



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	4
2. Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses	6
3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	7
3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht	7
3.2. Erteilte Auskünfte	7
3.3. Stellungnahme zu Tatsachen gemäß § 273 Abs. 2 und Abs. 3 UGB (Redepflicht des Abschlussprüfers)	7
4. Bestätigungsvermerk	8



*ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft, Wien
Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024
28. Februar 2025*

Beilagenverzeichnis

	Beilage
Jahresabschluss und Lagebericht	
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024	I
• Bilanz zum 31. Dezember 2024	
• Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024	
• Anhang für das Geschäftsjahr 2024	
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024	II
Andere Beilagen	
Allgemeine Auftragsbedingungen	III



ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft, Wien
Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024
28. Februar 2025

An die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der
ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft,
Wien

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

**ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft,
Wien**
(im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ genannt),

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

1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 30. April 2024 der ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft, Wien, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 gewählt. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, hat mit uns einen **Prüfungsvertrag** abgeschlossen, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts gemäß §§ 269 ff. UGB zu prüfen.

Bei der geprüften Gesellschaft handelt es sich zum 31. Dezember 2024 um eine **mittelgroße Kapitalgesellschaft** im Sinn des § 221 UGB.

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

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

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

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



ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft, Wien
Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024
28. Februar 2025

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im **Zeitraum** von November bis Dezember 2024 (Vorprüfung) sowie von Jänner bis Februar 2025 (Hauptprüfung) durch. Wir haben die Prüfung mit dem Datum dieses Berichts materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrags ist Herr Mag. Peter Ertl, 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 III) einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.



ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft, Wien
Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024
28. Februar 2025

2. Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

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



3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

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

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

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

3.2. Erteilte Auskünfte

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

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

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



4. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft,
Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum dieses Bestätigungsvermerks ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

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



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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.



- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.



*ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft, Wien
Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024*

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Peter Ertl.

Wien

28. Februar 2025

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Ertl', written in a cursive style.

qualifiziert elektronisch signiert:
Mag. Peter Ertl
Wirtschaftsprüfer

Dieses Dokument wurde qualifiziert elektronisch signiert und ist nur in dieser Fassung gültig. 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.

Jahresabschluss

zum

31.12.2024

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft
Herrengasse 17, 1010 Wien

BILANZ zum 31.12.2024

AKTIVA	31. Dez. 2024 EUR	31. Dez. 2023 EUR	PASSIVA	31. Dez. 2024 EUR	31. Dez. 2023 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			I. eingefordertes und einbezahltes Grundkapital		
1. Software	83.085,32	149.890,42	gezeichnetes Grundkapital	1.500.000,00	1.500.000,00
	83.085,32	149.890,42		1.500.000,00	1.500.000,00
II. SACHANLAGEN			II. KAPITALRÜCKLAGEN		
1. Einbauten in fremden Gebäuden	6.763,51	25.758,65	1. Gebundene Kapitalrücklagen	329.055,38	329.055,38
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	737.252,48	406.269,22	2. Nicht gebundene Kapitalrücklagen	0,00	104.264,49
	744.015,99	432.027,87		329.055,38	433.319,87
III. FINANZANLAGEN			III. GEWINNRÜCKLAGEN		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.194.674,66	2.194.674,66	1. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	2.000.000,00	2.000.000,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	165.785,00	168.980,00		2.000.000,00	2.000.000,00
	2.360.459,66	2.363.654,66	IV. BILANZGEWINN	2.698.360,72	2.021.043,46
	3.187.560,97	2.945.572,95		6.527.416,10	5.954.363,33
B. UMLAUFVERMÖGEN			B. RÜCKSTELLUNGEN		
I. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			1. Rückstellungen für Abfertigungen	399.308,00	369.711,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	914.611,32	829.584,60	2. Steuerrückstellungen	115.270,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von > 1 Jahr	0,00	0,00	3. Sonstige Rückstellungen	1.765.510,00	1.665.310,00
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	4.250.251,07	3.356.751,76		2.280.088,00	2.035.021,00
davon mit einer Restlaufzeit von > 1 Jahr	0,00	0,00	C. VERBINDLICHKEITEN		
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	208.062,57	825.557,61	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	205.922,91	240.210,80
davon mit einer Restlaufzeit von > 1 Jahr	0,00	0,00	davon mit einer Restlaufzeit von < 1 Jahr	205.922,91	240.210,80
	5.372.924,96	5.011.893,97	2. Sonstige Verbindlichkeiten	2.134.808,84	1.819.611,61
II. KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN	2.371.232,55	1.884.799,84	davon aus Steuern	1.814.893,63	1.544.169,85
	7.744.157,51	6.896.693,81	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	319.474,36	275.160,35
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			davon mit einer Restlaufzeit von < 1 Jahr	2.134.808,84	1.819.611,61
1. Sonstige	77.398,46	84.051,03		2.340.731,75	2.059.822,41
	77.398,46	84.051,03	davon mit einer Restlaufzeit von < 1 Jahr	2.340.731,75	2.059.822,41
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	139.118,91	122.888,95			
SUMME AKTIVA	11.148.235,85	10.049.206,74	SUMME PASSIVA	11.148.235,85	10.049.206,74
<i>Treuhandvermögen</i>	43.685.610,03	37.871.189,97	<i>Treuhandverbindlichkeiten</i>	43.685.610,03	37.871.189,97

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr von 01.01.2024 bis 31.12.2024

	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse	20.032.311,38	18.333.867,46
<i>davon Auslandsumsätze</i>	<i>1.207.926,96</i>	<i>987.281,28</i>
2. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	7.675,25	13.781,58
b) Übrige	512,01	12.138,75
	8.187,26	25.920,33
3. Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.750.247,70	-2.476.225,59
	-2.750.247,70	-2.476.225,59
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	-10.787.035,36	-9.604.261,12
<i>davon Vergütungen</i>	<i>13.889,22</i>	<i>14.948,95</i>
b) Soziale Aufwendungen	-3.162.193,19	-2.893.361,65
<i>davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter</i>	<i>-181.325,61</i>	<i>-206.029,19</i>
<i>davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i>	<i>-2.746.486,13</i>	<i>-2.466.371,14</i>
	-13.949.228,55	-12.497.622,77
5. Abschreibungen		
a) Auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-379.807,67	-443.026,19
	-379.807,67	-443.026,19
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Übrige	-2.958.296,31	-2.918.851,05
	-2.958.296,31	-2.918.851,05
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	2.918,41	24.062,19
8. Erträge aus Beteiligungen	3.440.894,24	2.685.942,51
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>3.440.894,24</i>	<i>2.685.942,51</i>
9. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	3.195,00	3.195,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.545,40	14.269,81
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>6.483,34</i>	<i>2.322,22</i>
11. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen	0,00	6.390,00
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-3.195,00	0,00
<i>davon Abschreibungen</i>	<i>-3.195,00</i>	<i>0,00</i>
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-85.427,78	-60.831,25
<i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>	<i>-85.427,78</i>	<i>-60.831,25</i>
14. Zwischensumme aus Z 8 bis 13 (Finanzergebnis)	3.372.011,86	2.648.966,07
15. Ergebnis vor Steuern	3.374.930,27	2.673.028,26
16. Steuern vom Einkommen	-780.834,04	-651.984,80
<i>davon latente Steuern</i>	<i>16.229,96</i>	<i>6.284,20</i>
17. Ergebnis nach Steuern	2.594.096,23	2.021.043,46
18. Jahresüberschuss	2.594.096,23	2.021.043,46
19. Auflösung von Kapitalrücklagen	104.264,49	0,00
20. BILANZGEWINN	2.698.360,72	2.021.043,46

ANHANG

der

**ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft
1010 Wien**

**für das Geschäftsjahr
vom 01.01.2024 bis 31.12.2024**

Allgemeine Angaben

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt durch den Vorstand der Gesellschaft und nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) unter Berücksichtigung des Rechnungslegungsänderungsgesetzes 2014 (RÄG 2014).

Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB. In den Jahren 2023 und 2024 werden die Größenkriterien gemäß § 221 UGB unterschritten. Aufgrund der geltenden UGB-Schwellenwerte-Verordnung treten die Rechtsfolgen der Größenänderung gemäß § 221 Abs. 4 UGB rückwirkend bereits für das Berichtsjahr 2024 in Kraft.

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG.

Die Gesellschaft ist Organträger einer Organschaft gemäß § 2 Abs 2 Z 2 UStG.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundsätze

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wird der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung wird von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wird der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Das Unternehmen trägt dem Vorsichtsprinzip Rechnung, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die bis zum Bilanzstichtag entstanden sind, werden berücksichtigt.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit gegen Entgelt erworben, zu Anschaffungskosten aktiviert und linear abgeschrieben. Geringwertige immaterielle Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert unter je EUR 1.000,00) werden aktiviert und sofort abgeschrieben. Gemäß den steuerrechtlichen Vorschriften wird für Zugänge im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände werden als Aufwand erfasst.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Zeitwert erfolgen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist.

Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt.

Die lineare Abschreibungsmethode erfolgt unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

Software	von 3	bis 4	Jahre
----------	-------	-------	-------

Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, abzüglich planmäßiger Abschreibungen, bewertet. Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert bis EUR 1.000,00) werden im Zugangsjahr aktiviert und sofort abgeschrieben. Gemäß den steuerrechtlichen Vorschriften nimmt die Gesellschaft für Zugänge im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vor.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Zeitwert erfolgen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist.

Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt.

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft

Die Ermittlung der planmäßigen Abschreibungen erfolgt nach der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

Einbauten in fremden Gebäuden	von 10	Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	von 3	bis 10 Jahre
Fahrzeug (Betriebs- und Geschäftsausstattung)	von 8	Jahre

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder, falls ihnen ein niedrigerer Zeitwert beizulegen ist, mit diesem angesetzt, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind. Die Wertpapiere des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren Börsenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Zuschreibungen werden bei einer Wertaufholung vorgenommen und erfolgen maximal bis zu den Anschaffungskosten.

Umlaufvermögen

Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung weggefallen sind.

Rückstellungen

Rückstellungen für Abfertigungen

Die Abfertigungsrückstellungen werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,78 % bei einer Restlaufzeit von 12 Jahren (Vorjahr: 1,74 % bei 13 Jahren), geplanten Gehaltserhöhungen von 3,00 % (Vorjahr: 4,00 %) und eines Pensionseintrittsalters von 62,50 bis 65 Jahren bei Frauen und 65 Jahren bei Männern (analog zum Vorjahr) ermittelt. Es wird unverändert gegenüber dem Vorjahr kein Fluktuationsabschlag berücksichtigt. Der Ansammlungszeitraum läuft bis zum Erreichen des Pensionsantrittsalters.

Der Berechnung der Abfertigungsrückstellungen werden die biometrischen Rechnungsgrundlagen AVÖ 2018-P - Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung zugrunde gelegt.

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft

Der Rechnungszinssatz für Abfertigungsrückstellungen wird aus dem 10jährigen Durchschnittszinssatz entsprechend der Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank abgeleitet.

Die Zinsaufwendungen betreffend Abfertigungsrückstellungen sowie die Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Personalaufwand erfasst.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung erforderlich sind.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten erstmalig auch Ansprüche aus kollektivvertraglichen Vereinbarungen, die die Gewährung von Jubiläumstagen (arbeitsfreie Tage) betreffen. Diese Rückstellungen werden mit einem Zinssatz von 1,94 % (Vorjahr: keine Rückstellungen) abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Ertragsteuern

Aufgrund einer bestehenden Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG erfasst die Gesellschaft sämtliche Ertragsteuern der Unternehmensgruppe. Dies betrifft auch die Erfassung der latenten Steuern.

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des Körperschaftsteuersatzes für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 23 % gebildet. Dabei werden keine latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt.

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden beibehalten.

Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Im Interesse einer klaren Darstellung erfolgt teilweise eine Zusammenfassung der einzelnen Posten in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 223 Abs 6 Z 2 UGB. Diese Posten sind im Anhang gesondert ausgewiesen.

Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, die weder im Berichtsjahr, noch im Vorjahr einen Betrag ausweisen, werden gemäß § 223 Abs 7 UGB nicht angeführt. Die Postenbezeichnungen werden gemäß § 223 Abs 4 UGB auf tatsächliche Inhalte gekürzt.

Änderungen der Form der Darstellung gegenüber dem Vorjahr

Die Form der Darstellung entspricht dem Vorjahr.

Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen

Die Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen ist gegeben.

Erläuterungen zur Bilanz

Zur Erhöhung der Übersichtlichkeit werden die Forderungen und Verbindlichkeiten gemäß § 223 Abs 6 Z 2 UGB im Anhang aufgegliedert.

Soweit erforderlich, ist die Mitzugehörigkeit von Vermögensgegenständen oder Verbindlichkeiten zu anderen Bilanzposten (§ 223 Abs 5 UGB) bei den jeweiligen Posten angegeben.

Anlagevermögen

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Berichtsjahr sind im Anlagenspiegel angeführt (vergleiche Anlagen zum Anhang).

Immaterielles Anlagevermögen und Sachanlagen

Die Zugänge in Höhe von EUR 633.810,71 (Vorjahr: TEUR 344) betreffen die Anschaffung neuer sowie den Austausch bestehender EDV-Hard- und Software, einschließlich Investitionen zur Optimierung der Backup-Lösungen. Zudem werden geringwertige Wirtschaftsgüter in Höhe von EUR 91.743,12 (Vorjahr: TEUR 145) erworben. Im Berichtsjahr erfolgen Investitionen in die Büroausstattung, und der Fuhrpark wird um ein neues Poolfahrzeug erweitert.

Finanzanlagen

In den Finanzanlagen werden Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Friedrich & Padelek Gesellschaft m.b.H.	944.746,84	944.746,84
ÖRAG Immobilien West GmbH	771.000,00	771.000,00
ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH	113.927,82	113.927,82
Österreichische Facility Management Gesellschaft mbH	35.000,00	35.000,00
DRG Deutsche Realitäten GmbH	255.000,00	255.000,00
Businesspark Management GmbH	75.000,00	75.000,00
	<u>2.194.674,66</u>	<u>2.194.674,66</u>

Die Aufgliederung der verbundenen Unternehmen nach § 189a Z 2 UGB ist der Beteiligungsliste zu entnehmen (vergleiche "Ergänzende Angaben/Angaben zu verbundenen Unternehmen" in diesem Anhang).

Der Wertpapierbestand in der Höhe von EUR 165.785,00 (Vorjahr: TEUR 169) setzt sich aus 35.500 Stück AMUNDI - GF EURO CORE RENT-Anteilen zusammen. Im Berichtsjahr sind Abschreibungen in Höhe von EUR 3.195,00 angefallen (Vorjahr: Zuschreibungen TEUR 6).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungsspiegel

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

<i>Forderungsspiegel</i>	Bilanzwert in EUR	Restlaufzeit		Dingliche Sicherheiten in EUR	Vorjahr TEUR
		< 1 Jahr in EUR	> 1 Jahr in EUR		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	914.611,32	914.611,32	0,00	0,00	830
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	4.250.251,07	4.250.251,07	0,00	0,00	3.357
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	208.062,57	208.062,57	0,00	0,00	825
Summe	5.372.924,96	5.372.924,96	0,00	0,00	5.012

Sonstige Angaben zu Forderungen

Von den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen EUR 235.948,48 (Vorjahr: TEUR 250) Leistungsverrechnungen und EUR 4.014.302,59 (Vorjahr: TEUR 3.107) sonstige Verrechnungen.

Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern zum Bilanzstichtag werden für temporäre Differenzen zwischen dem steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansatz gebildet. Eine Auflistung der Posten, auf welche diese Differenzen beruhen, sowie die Entwicklung der aktiven latenten Steuern sind den Anlagen zum Anhang zu entnehmen.

Von den ausgewiesenen aktiven latenten Steuern betreffen EUR 64.393,91 (Vorjahr: TEUR 55) verbundene Unternehmen.

Eigenkapital

Das Grundkapital in Höhe von EUR 1.500.000,00 (analog zum Vorjahr) ist in 300 Namensaktien zerlegt.

Die gebundenen Rücklagen betragen EUR 329.055,38 (analog zum Vorjahr) und übersteigen somit weiterhin den zehnten Teil des Grundkapitals.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 30. April 2024 werden im Berichtsjahr die nicht gebundenen Kapitalrücklagen in Höhe von EUR 104.264,49 erfolgswirksam aufgelöst.

Der Bilanzgewinn aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 2.021.043,46 wird im Berichtsjahr zur Gänze als Dividende ausgeschüttet.

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

Bei der Bilanzerstellung werden ausschließlich die Jubiläumsrückstellungen als langfristige sonstige Rückstellungen erfasst. Folgende Rückstellungen haben einen wesentlichen Umfang, werden jedoch in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen:

	Stand 01.01. EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12. EUR
Jubiläumsrückstellungen	0,00	0,00	0,00	41.310,00	41.310,00
Rückstellung für Gutstunden	142.400,00	142.400,00	0,00	137.300,00	137.300,00
Rückstellung für nicht konsumierte Urlaube	1.013.300,00	1.013.300,00	0,00	1.015.100,00	1.015.100,00
Rückstellung für Prämien und Provisionen	310.900,00	307.480,00	3.420,00	425.800,00	425.800,00
Sonstige Rückstellungen	198.710,00	194.454,75	4.255,25	146.000,00	146.000,00
Summe	1.665.310,00	1.657.634,75	7.675,25	1.765.510,00	1.765.510,00

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitspiegel

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

	Bilanzwert in EUR	Restlaufzeit			Dingliche Sicherheiten in EUR	Vorjahr TEUR
		< 1 Jahr in EUR	1- 5 Jahre in EUR	> 5 Jahre in EUR		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	205.922,91	205.922,91	0,00	0,00	0,00	240
Sonstige Verbindlichkeiten	2.134.808,84	2.134.808,84	0,00	0,00	0,00	1.820
<i>davon aus Steuern</i>	<i>1.814.893,63</i>	<i>1.814.893,63</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1.544</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>319.474,36</i>	<i>319.474,36</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>275</i>
Summe	2.340.731,75	2.340.731,75	0,00	0,00	0,00	2.060

Sonstige Informationen zum Verbindlichkeitspiegel

Im Posten "Sonstige Verbindlichkeiten" sind Aufwendungen in Höhe von EUR 530.965,32 (Vorjahr: TEUR 454) enthalten, welche erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verpflichtungen aus der Nutzung von Anlagevermögen

Aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenem Anlagevermögen bestehen auf Grund von langfristigen Verträgen folgende Verpflichtungen:

in EUR	des folgenden Geschäftsjahres	der folgenden fünf Geschäftsjahre
Miete (Gebäude)	984.000,00	5.224.000,00
Entgelt (Technische Anlagen)	118.000,00	496.000,00
Lizenzgebühr (Software)	28.000,00	113.000,00
Summe	1.130.000,00	5.833.000,00

Die Gesamtverpflichtung aus der Nutzung von Anlagevermögen beträgt für das folgende Geschäftsjahr rund EUR 1.130.000,00 (Vorjahr: TEUR 974) und für die nächsten fünf Jahre rund EUR 5.833.000,00 (Vorjahr: TEUR 5.268).

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

Entwicklung der Umsatzerlöse

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Umsatzerlöse nach Geschäftsbereichen:

	2024 EUR	2023 EUR
a) Erlöse Verwaltung	11.356.599,72	9.860.547,26
<i>davon Erl. Leistungsverrechnung ÖRAG-Gruppe</i>	<i>632.000,00</i>	<i>68.000,00</i>
b) Erlöse Baumanagement	2.433.390,41	2.750.598,25
<i>davon Erl. Leistungsverrechnung ÖRAG-Gruppe</i>	<i>290.000,00</i>	<i>250.000,00</i>
c) Sonstige Dienstleistungserlöse	1.413.321,25	1.278.721,95
d) Sonstige Umsatzerlöse	4.829.000,00	4.444.000,00
<i>davon Erl. Kostenverrechnung ÖRAG-Gruppe</i>	<i>4.829.000,00</i>	<i>4.444.000,00</i>
	<u>20.032.311,38</u>	<u>18.333.867,46</u>

Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen

Die Aufwendungen für sonstige bezogene Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2024 EUR	2023 EUR
a) Aufw. Verwaltungsleistungen	457.784,09	425.895,15
<i>davon Aufw. Leistungsverrechnung ÖRAG-Gruppe</i>	<i>400.000,00</i>	<i>350.880,00</i>
b) Aufw. Baumanagement Leistungen	43.463,61	80.330,44
c) Aufw. Kostenverrechnung ÖRAG-Gruppe	2.249.000,00	1.970.000,00
<i>davon Kostenverre.Bereichsaufwend.</i>	<i>61.000,00</i>	<i>56.000,00</i>
<i>davon Kostenverre.Beratung und externe DL</i>	<i>572.000,00</i>	<i>444.000,00</i>
<i>davon Kostenverre.Bürobetrieb</i>	<i>129.000,00</i>	<i>82.000,00</i>
<i>davon Kostenverre.Bürraum</i>	<i>534.000,00</i>	<i>384.000,00</i>
<i>davon Kostenverre.IT und Büromaschinen</i>	<i>342.000,00</i>	<i>275.000,00</i>
<i>davon Kostenverre.Kraftfahrzeug- und Reisekosten</i>	<i>48.000,00</i>	<i>36.000,00</i>
<i>davon Kostenverre.Werbung und Marketing</i>	<i>529.000,00</i>	<i>693.000,00</i>
<i>davon Kostenverre.Gebühren u.Beiträge</i>	<i>34.000,00</i>	<i>0,00</i>
	<u>2.750.247,70</u>	<u>2.476.225,59</u>

Die Aufwendungen aus der "Kostenverrechnung ÖRAG-Gruppe" werden im Zuge der Verrechnung von den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgebucht (analog zum Vorjahr).

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft

Personalaufwand

Im ausgewiesenen Personalaufwand für Gehälter sind im Berichtsjahr Eingliederungsbeihilfen des Arbeitsmarktservice in Höhe von EUR 13.914,52 (Vorjahr: TEUR 15) und Korrekturen aus 2022 (Aufwendungen) für die staatlichen Vergütungen der behördlich angeordneten COVID-Quarantänen in Höhe von EUR 25,30 (Vorjahr: Aufwendungen COVID-Quarantänen TEUR 0) enthalten.

Von den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen betreffen EUR 29.597,00 (Vorjahr: TEUR 61) Aufwendungen für Abfertigungen.

Die gesonderte Angabe der Aufwendungen für Abfertigungen und Altersversorgung leitender Angestellte kann gemäß § 242 Abs 4 UGB entfallen. Die Mitglieder des Vorstandes haben keinen Anspruch auf Abfertigungen und Pensionen.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer gemäß § 239 Abs 1 Z 1 UGB (inklusive Vorstand) beträgt 205 Angestellte (Vorjahr: 203 Angestellte).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen gruppieren sich wie folgt:

	2024 EUR	2023 EUR
a) Aufwand Geschäftsbereiche	33.838,51	57.355,76
b) Beratung und externe Dienstleistungen	839.078,04	1.048.746,61
c) Bürobetrieb	254.715,76	234.437,27
d) Büroraum	880.382,10	898.500,51
e) IT und Büromaschinen	482.391,92	289.863,08
f) Kraftfahrzeug- und Reisekosten	57.069,92	70.560,06
g) Werbung und Marketing	323.342,02	246.284,65
h) Forderungsausfälle	0,00	2.333,87
i) Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	8.820,02	0,00
j) Sonstige Aufwendungen	53.427,71	33.610,65
k) Gebühren und Beiträge	25.230,31	37.158,59
	<u>2.958.296,31</u>	<u>2.918.851,05</u>

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

In den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von EUR 20.857,08 enthalten, wovon EUR 657,08 das Vorjahr betreffen (Vorjahr: TEUR 20).

Ergänzende Angaben

Organe der Gesellschaft

Angaben zu den Mitgliedern des Vorstandes:

Dr. Stefan Brezovich
Mag. Michael Buchmeier
Mag. Johannes Endl, MSc
Ing.Mag.(FH) Peter Scharinger
Ing. Thomas Tischler, MSc

Die Vergütungen samt Rückstellungen für die Mitglieder des Vorstandes betragen für das Berichtsjahr EUR 1.549.721,47 (Vorjahr: TEUR 1.658).

Angaben zu den Mitgliedern des Aufsichtsrates:

Dr. Erich Hampel, Vorsitzender
Mag. Max Kothbauer, Stellvertreter des Vorsitzenden
Ing. Gerhard Engelsberger
Mag. Georg Rukavina Vidovgrad

Die Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrates werden für das Berichtsjahr, vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung, EUR 45.000,00 betragen (analog zum Vorjahr).

Es bestehen keine Kredite an Organe der Gesellschaft.

Angaben zu verbundenen Unternehmen

Auf dem Gebiet der Körperschaftsteuer liegt eine Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG mit der ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft, Wien als Gruppenträger und den Tochtergesellschaften Friedrich & Padelek Gesellschaft m.b.H., Wien, ÖRAG Immobilien West GmbH, Salzburg, ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, Wien, Österreichische Facility Management Gesellschaft mbH, Wien und Businesspark Management GmbH, Wien als Gruppenmitglieder vor.

Laut Gewinn- und Verlustausschlussverträgen mit den verbundenen Unternehmen (ausgenommen mit der DRG Deutsche Realitäten GmbH, Frankfurt am Main) vom 15. Mai 2019 (ersetzen jene vom 03. und 24. Jänner 2018, vom 14. Dezember 2006 sowie vom 29. Mai 2001) sind die Tochtergesellschaften verpflichtet, die Gewinne zur Gänze an die ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft, Wien abzuführen, im Gegenzug ist die ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft, Wien verpflichtet, allfällige Verluste der Tochtergesellschaften zu übernehmen.

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft

Aufgrund des Bestehens einer Organschaft gemäß § 2 Abs 2 Z 2 UStG sind Umsätze innerhalb des Organkreises nicht steuerbar.

Weitere wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen sind nicht bekannt.

Verbundene Unternehmen

Bei der Jahresabschlusserstellung ist das endgültige Jahresergebnis zum 31. Dezember 2024 der DRG Deutsche Realitäten GmbH, Frankfurt am Main noch nicht bekannt, daher werden für die nachstehende Beteiligungsliste die Vorjahreswerte der DRG Deutsche Realitäten GmbH, Frankfurt am Main herangezogen.

Die Gesellschaft hält an folgenden Unternehmen Anteile gemäß § 189a Z 2 UGB:

Name / Sitz des Unternehmens	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital	Jahresergebnis	Buchwerte
Friedrich & Padelek Gesellschaft m.b.H. / Wien	100	EUR 36.000,00	zum 31.12.2024 EUR 146.744,24	zum 31.12.2024 EUR 944.746,84
ÖRAG Immobilien West GmbH / Salzburg	100	EUR 37.063,15	zum 31.12.2024 EUR 49.679,75	zum 31.12.2024 EUR 771.000,00
ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH / Wien	100	EUR 36.000,00	zum 31.12.2024 EUR 2.739.235,81	zum 31.12.2024 EUR 113.927,82
Österreichische Facility Management Gesellschaft mbH / Wien	100	EUR 35.000,00	zum 31.12.2024 EUR 314.199,66	zum 31.12.2024 EUR 35.000,00
DRG Deutsche Realitäten GmbH / Frankfurt am Main	51	EUR 846.037,04	zum 31.12.2023 EUR 346.037,04	zum 31.12.2024 EUR 255.000,00
Businesspark Management GmbH / Wien	100	EUR 35.000,00	zum 31.12.2024 EUR 14.555,89	zum 31.12.2024 EUR 75.000,00

Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses

Es wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 2.698.360,72 (davon ausschüttungsfähig EUR 2.698.360,72) eine Dividende von EUR 2.498.360,72 auszuschütten und den Restbetrag der freien Rücklage (Gewinnrücklage) zuzuführen.

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Wien, am 24. Februar 2025

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft

Der Vorstand



Dr. Stefan Brezovich



Mag. Michael Buchmeier



Mag. Johannes Ertl, MSc



Ing. Mag. (FH) Peter Scharinger



Ing. Thomas Tischler, MSc

ANLAGEN ZUM ANHANG

ANLAGENSPIEGEL (in EUR)

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte		
	AnschWert 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umb- chungen	AnschWert 31.12.2024	Stand am 01.01.2024	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand am 31.12.2024	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE												
1. Software	923.492,37	13.016,00	-135.543,78	0,00	800.964,59	773.601,95	78.151,45	0,00	-133.874,13	717.879,27	149.890,42	83.085,32
	923.492,37	13.016,00	-135.543,78	0,00	800.964,59	773.601,95	78.151,45	0,00	-133.874,13	717.879,27	149.890,42	83.085,32
II. SACHANLAGEN												
1. Einbauten in fremden Gebäuden	221.523,78	0,00	-95.393,39	0,00	126.130,39	195.765,13	18.995,14	0,00	-95.393,39	119.366,88	25.758,65	6.763,51
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.518.097,47	620.794,71	-487.511,35	0,00	1.651.380,83	1.111.828,24	282.661,08	0,00	-480.360,98	914.128,34	406.269,22	737.252,48
	1.739.621,25	620.794,71	-582.904,74	0,00	1.777.511,22	1.307.593,37	301.656,22	0,00	-575.754,37	1.033.495,22	432.027,87	744.015,99
III. FINANZANLAGEN												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.441.821,07	0,00	0,00	0,00	2.441.821,07	247.146,41	0,00	0,00	0,00	247.146,41	2.194.674,66	2.194.674,66
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	202.705,04	0,00	0,00	0,00	202.705,04	33.725,04	3.195,00	0,00	0,00	36.920,04	168.980,00	165.785,00
	2.644.526,11	0,00	0,00	0,00	2.644.526,11	280.871,45	3.195,00	0,00	0,00	284.066,45	2.363.654,66	2.360.459,66
GESAMTSUMME	5.307.639,73	633.810,71	-718.448,52	0,00	5.223.001,92	2.362.066,77	383.002,67	0,00	-709.628,50	2.035.440,94	2.945.572,95	3.187.560,97

LATENTE STEUERN (in EUR)

	ÖRAG-AG ¹⁾	Ö-GmbH ²⁾	ÖFM ³⁾	F&P ⁴⁾	Ö-West ⁵⁾	BPM ⁶⁾	ÖRAG-Gruppe gesamt	latente Steuer 23%
Abfertigungsrückstellung								
Stand lt. UB	399.308,00	171.693,00	0,00	358.336,00	0,00	0,00	929.337,00	
Stand lt. StB	267.292,00	109.902,00	0,00	232.875,00	0,00	0,00	610.069,00	
Unterschied 31.12.2024	132.016,00	61.791,00	0,00	125.461,00	0,00	0,00	319.268,00	73.431,64
Unterschied 31.12.2023	-125.665,00	-43.922,00	0,00	-120.278,00	0,00	0,00	-289.865,00	-66.668,95
<i>Erfolgsauswirkung</i>	6.351,00	17.869,00	0,00	5.183,00	0,00	0,00	29.403,00	6.762,69
Jubiläumsrückstellungen								
Stand lt. UB	41.310,00	3.930,00	7.480,00	2.470,00	4.010,00	0,00	59.200,00	
Stand lt. StB	17.848,81	1.711,91	3.198,48	1.153,83	1.786,40	0,00	25.699,43	
Unterschied 31.12.2024	23.461,19	2.218,09	4.281,52	1.316,17	2.223,60	0,00	33.500,57	7.705,13
Unterschied 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Erfolgsauswirkung</i>	23.461,19	2.218,09	4.281,52	1.316,17	2.223,60	0,00	33.500,57	7.705,13
Rückstellung für n.n.konsumierte Urlaube								
Stand lt. UB	1.015.100,00	201.400,00	111.800,00	129.200,00	52.400,00	0,00	1.509.900,00	
Stand lt. StB	845.685,87	167.767,73	93.079,21	107.636,30	43.634,61	0,00	1.257.803,72	
Unterschied 31.12.2024	169.414,13	33.632,27	18.720,79	21.563,70	8.765,39	0,00	252.096,28	57.982,14
Unterschied 31.12.2023	-169.053,04	-24.244,21	-17.584,63	-21.885,45	-11.667,49	0,00	-244.434,82	-56.220,00
<i>Erfolgsauswirkung</i>	361,09	9.388,06	1.136,16	-321,75	-2.902,10	0,00	7.661,46	1.762,14
Unterschied gesamt zum 31.12.2024	324.891,32	97.641,36	23.002,31	148.340,87	10.988,99	0,00	604.864,85	139.118,91
Unterschied gesamt zum 31.12.2023	-294.718,04	-68.166,21	-17.584,63	-142.163,45	-11.667,49	0,00	-534.299,82	-122.888,95
Veränderung gesamt	30.173,28	29.475,15	5.417,68	6.177,42	-678,50	0,00	70.565,03	16.229,96
aktive latente Steuer 23%	74.725,00	22.457,51	5.290,53	34.118,40	2.527,47	0,00	139.118,91	
aktive latente Steuer 23% Vorjahr	-67.785,15	-15.678,23	-4.044,46	-32.697,59	-2.683,52	0,00	-122.888,95	
Erfolgsauswirkung	6.939,85	6.779,28	1.246,07	1.420,81	-156,05	0,00	16.229,96	

1) ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft, Wien

2) ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH., Wien

3) Österreichische Facility Management Gesellschaft mbH, Wien

4) Friedrich & Padelek Gesellschaft m.b.H., Wien

5) ÖRAG Immobilien West GmbH, Salzburg

6) Businesspark Management GmbH, Wien

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft

LAGEBERICHT 2024

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sich diese auf alle Geschlechter in gleicher Weise.

BERICHT ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF UND DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Geschäftsverlauf

Branchentypische Rahmenbedingungen

Die Herausforderungen der Branche liegen weiterhin im bestehenden Fachkräftemangel sowie in der hohen Fluktuation im Bereich Immobilienmanagement. Um dem entgegenzuwirken, wird versucht, die Aufgaben des Immobilienmanagements in verschiedene Arbeitsbereiche aufzuteilen, um damit leichter Mitarbeiter anlernen zu können. Parallel dazu wird weiter an der Automatsierung gearbeitet; dies wird jedoch noch einige Jahre in Anspruch nehmen werden.

Auch im letzten jährlichen Hausverwalterranging des Immobilienmagazins (Ausgabe 09/2024) konnte die ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft den 1. Platz in mehreren Kategorien belegen und somit die Marktstellung festigen.

Analyse der Rahmenbedingungen

Die Höhe des Verwaltungshonorars ist unverändert geblieben (dzt. EUR 4,47/m²/Jahr) und deckt den immer umfassenderen und zeitintensiveren Aufwand, der für die Abwicklung einer ordentlichen Verwaltung erforderlich ist, bei Weitem nicht ab.

Für die Zukunft wünschenswert wäre in diesem Zusammenhang eine klare Definition des Leistungsspektrums sowie eine Erhöhung des Honorars komform zu den Gehaltserhöhungen. Im Geschäftsjahr wurden im Bereich Immobilienmanagement vorrangig Aufträge von bestehenden Kunden übernommen.

Die Beauftragung der Kunden für den Bereich Baumanagement waren im Jahr 2024 zurückhaltender als im Vorjahr.

Wichtige Ereignisse während des Geschäftsjahres

Das Management der ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft besteht seit dem 1. Juli 2023 unverändert aus fünf Vorständen. Bei den Organen des Aufsichtsrates gibt es keine Veränderungen. Herr Dr. Erich Hampel ist Vorsitzender des Aufsichtsrates und Herr Mag. Max Kothbauer dessen Stellvertreter. Der Aufsichtsrat besteht aus insgesamt vier Mitgliedern.

Die Gesellschaftsanteile an den Tochterfirmen ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, Österreichische Facility Management Gesellschaft mbH, Friedrich & Padelek Gesellschaft

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft

m.b.H., ÖRAG Immobilien West GmbH und Businesspark Management GmbH bestehen unverändert zum Vorjahr.

Alle Tochtergesellschaften konnten im Jahr 2024 Gewinne erzielen, welche in der Gewinn- und Verlustrechnung der ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft in der Position „Erträge aus Beteiligungen“ ausgewiesen werden. Die DRG Deutsche Realitäten GmbH (Anteil: 51 %) wird im Jahr 2024 voraussichtlich ebenfalls ein positives Ergebnis erzielen. Der im Geschäftsjahr 2024 ausgewiesene Beteiligungsertrag der DRG Deutsche Realitäten GmbH resultiert jedoch aus dem Geschäftsjahr 2023.

Analyse des Geschäftsverlaufes

Der Umsatz im Bereich Verwaltung ist von EUR 9.860.547,26 auf EUR 11.356.599,72 gestiegen. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich auf Grund der Erhöhung des MRG-Honorars im 2. Halbjahr 2023; somit kam die Erhöhung im Jahr 2024 ganzjährig zum Tragen.

Der Umsatz im Bereich Baumanagement ist von EUR 2.750.598,25 auf EUR 2.433.390,41 gesunken. Dies auf Grund, da wir im Jahr 2023 ein Großprojekt ausführen durften.

Im Bereich Sonstige Dienstleistungen sind die Umsätze von EUR 1.278.721,95 auf EUR 1.413.321,25 gestiegen. Die Erhöhung ergibt sich durch die rückwirkende Anpassung des Honorars an die Deutsche Realitäten GmbH.

In den Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen sind die direkten Kosten für die Geschäftsbereiche Verwaltung und Baumanagement sowie Kostenverrechnungen enthalten.

Die Erhöhung der Personalkosten von EUR 12.497.622,77 auf EUR 13.949.228,55 ergibt sich einerseits durch die inflationsbedingte Anpassung der Gehälter um 9 % und der gestiegenen Anzahl an Mitarbeitern.

Die Höhe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (EUR 2.958.296,31) ist gegenüber dem Vorjahr (EUR 2.918.851,05) geringfügig gestiegen.

Das Betriebsergebnis beträgt EUR 2.918,41 und liegt unter dem Vorjahr (EUR 24.062,19).

Der Jahresüberschuss ist gegenüber dem Vorjahr (EUR 2.021.043,46) gestiegen (EUR 2.594.096,23).

Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Die Umsätze gegenüber dem Vorjahr konnten in den Tätigkeitsbereichen „Verwaltung“ und „Sonstige Dienstleistungen“ gesteigert werden. Die Erlöse im Bereich „Baumanagement“ sind gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Struktur des Unternehmens

Die ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft, mit Sitz in Wien, ist ein unabhängiger Immobiliendienstleister und agiert mit ihren Tochtergesellschaften als Gruppe in den Geschäftsbereichen Verwaltung, Vermittlung, Baumanagement & Architektur, Facility Management, Bewertung und Sonstige Dienstleistungen. Diese Tätigkeiten werden von der

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft sowie deren 100%ige Töchter, der ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, der Österreichische Facility Management Gesellschaft mbH, der Friedrich & Padelek Gesellschaft m.b.H., der ÖRAG Immobilien West GmbH und der Businesspark Management GmbH erbracht. An der DRG Deutsche Realitäten GmbH, mit Sitz in Frankfurt, ist die ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft mit 51 % beteiligt.

Die ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft verfügt über die Gewerbeberechtigungen für Immobilientreuhänder (Immobilienverwalter, Immobilienmakler, Bauträger) und Baumeister. Von der Gesellschaft werden überwiegend die Geschäftsbereiche Immobilienmanagement und Baumanagement ausgeführt. Im Bereich Immobilienmanagement werden Büroimmobilien, Einkaufszentren, Wohnimmobilien und Wohnungseigentumsliegenschaften in ganz Österreich, überwiegend in Wien, Salzburg und Graz, betreut.

Analyse der Lage und Entwicklung des Geschäftsverlaufs- und des Geschäftsergebnisses

• Ertragslage

Die Umsätze konnten in allen Bereichen, ausgenommen der Bereich Baumanagement, gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Die Personalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind beinahe unverändert geblieben.

• Entwicklung des Ergebnisses

Im Jahr 2024 konnte das Betriebsergebnis gegenüber dem Vorjahr nicht gesteigert werden.

Die Entwicklung der Beteiligungserträge der Tochtergesellschaften im Vergleich zum Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

Beteiligungserträge Töchter	Anteil	2024 (EURO)	2023 (EURO)	%
ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH	100 %	2.739.235,81	1.411.199,87	+ 84
Österreichische Facility Management Gesellschaft m.b.H.	100 %	314.199,66	1.000.810,26	- 69
Friedrich & Padelek Gesellschaft m.b.H.	100 %	146.744,24	88.155,64	+ 66
ÖRAG Immobilien West GmbH	100 %	49.679,75	4.502,80	+ 1003
Businesspark Management GmbH	100 %	14.555,89	13.219,65	+10

Der im Geschäftsjahr 2024 ausgewiesene Beteiligungsertrag der DRG Deutsche Realitäten GmbH betrifft das Geschäftsjahr 2023 (im Vergleich zum Jahr 2022).

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft

Beteiligungserträge Töchter	Anteil	2023 (EURO)	2022 (EURO)	%
DRG Deutsche Realitäten GmbH	51 %	176.478,89	168.054,29	+ 5

Auf Grund der Beteiligungserträge ergibt sich ein Jahresüberschuss von EUR 2.594.096,23 (Vorjahr EUR 2.021.043,46); dies bedeutet eine Erhöhung von rund 28 % gegenüber dem Vorjahr.

- **Vermögenslage**

In der Hauptversammlung vom 30. April 2024 wurde beschlossen, dass der zum 31.12.2023 ausgewiesene Bilanzgewinn zur Gänze als Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet wird. Somit bleibt die Gewinnrücklage in Höhe von EUR 2.000.000 unverändert zum Vorjahr.

- **Absatzbereich und Auftragslage**

Im Bereich Immobilienmanagement konnten von bestehenden Kunden (institutionelle Investoren) weitere Liegenschaften in den Verwaltungsbestand übernommen werden. Im Bereich Baumanagement werden von den bestehenden Verwaltungskunden laufend Aufträge erteilt. Im Bereich sonstige Dienstleistungen gibt es keine Änderung der bestehenden Verträge.

- **Beschaffungsbereich**

Der Bereich Beschaffung stellt für die ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft keine Relevanz dar.

- **Produktions- und Leistungsbereich**

Die ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft ist kein produzierendes Unternehmen, sondern reiner Immobiliendienstleister.

- **Finanzlage**

Das Grundkapital ist wesentlich höher als jenes der Marktbegleiter. Die Gesellschaft trägt diverse Kosten für die Gruppe, die auf Grund der Einfachheit erst am Jahresende an die Töchter verrechnet werden. Sollte es zu einem Liquiditätsengpass kommen, wird von den Gruppenmitglieder die Liquidität in Form einer Barvorlage sichergestellt. Bei der Oberbank existiert ein Kreditrahmen, der jederzeit in Anspruch genommen werden kann. Die Anspruchnahme dieses Rahmens war im Geschäftsjahr 2024 nicht erforderlich.

- **Investitions- und Finanzierungsbereich**

Investitionen wurden aus dem laufenden Cash-Flow gedeckt; eine Fremdfinanzierung war nicht erforderlich. Es werden laufend Investitionen, überwiegend in IT-Hardware, vorgenommen. Die Investitionen betreffen die komplette Unternehmensgruppe.

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft**Bericht über die Zweigniederlassungen**

Die ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft hat mit November 2024 Büroflächen in Wien 22, Donau-City-Straße 11 angemietet. Der Standort wurde im Jänner 2025 bezogen. Weiterhin besteht die Zweigniederlassung in Graz, Steiermark.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Erfolgskennzahlen		2024	2023	2022
Umsatzerlöse	TEUR	20.032	18.334	17.039
Betriebsergebnis	TEUR	3	24	407
Umsatzrentabilität		0,0%	0,1%	2,4%
Anlagevermögen	TEUR	3.188	2.946	3.038
Eigenkapital	TEUR	6.527	5.954	8.459
Bilanzsumme	TEUR	11.148	10.049	12.955
Eigenkapitalrentabilität		0,0%	0,4%	4,8%
Gesamtkapitalrentabilität		0,0%	0,2%	3,1%

Beschäftigte		2024	2023	2022
Personalkosten	TEUR	13.949	12.498	11.018
Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)	Anzahl	205	203	180
davon in Karenz	Anzahl	9	12	14
Mitarbeiter Vollzeitäquivalent/aktiv (Jahresdurchschnitt)	Anzahl	179	172	150
Personalkosten Vollzeitäquivalent/Mitarbeiter	TEUR	78	73	73

Erläuterung zur Berechnung der finanziellen Leistungsindikatoren:*Umsatzrentabilität**Betriebsergebnis / Umsatzerlöse**Eigenkapitalrentabilität**Betriebsergebnis / Eigenkapital**Gesamtkapitalrentabilität**Betriebsergebnis / Bilanzsumme**Vollzeitäquivalent**Anzahl der Teilzeitmitarbeiter bezogen auf 40 Stunden*

Die Verschlechterung der Kennzahlen begründet sich im Wesentlichen auf den höheren Personalaufwand für die Erbringung der Tätigkeiten im Bereich Immobilienmanagement.

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft ist ein unabhängiges, privat geführtes Dienstleistungsunternehmen und deckt gemeinsam mit deren Tochtergesellschaften alle Tätigkeitsfelder rund um eine Immobilie ab.

Die Einstellung von Mitarbeitern erfolgt unabhängig von Geschlecht, Alter, Religion, Herkunft, sexueller Orientierung oder Hautfarbe. Die Unternehmensgruppe bietet keinen Raum für Intoleranz und Ausgrenzung. Dies spiegelt sich in der Diversität der Mitarbeiter und dem gegenseitigen Respekt wider. Alle Missstände, wie Diskriminierung, Belästigung am Arbeitsplatz, Datenschutzverletzungen, etc. können anonymisiert aufgezeigt werden. Mit Beginn eines Dienstverhältnisses wird auf das interne Mitarbeiterhandbuch und auf die unbedingte Einhaltung der Richtlinien, welche u.a. darin definiert sind, hingewiesen.

Den Mitarbeitern der ÖRAG-Gruppe wird ein erweiterter Gleitzeitrahmen und, soweit möglich, Homeoffice geboten. Darüber hinaus stehen allen Mitarbeitern laufend Angebote zu Gesundheit, Freizeit sowie Teambuilding und Ausbildung zur Verfügung. Dies umfasst u.a. Vorsorgeuntersuchungen, Impfungen, regelmäßig stattfindende teamübergreifende und vielfältige Sport- und Kulturveranstaltungen sowie individuelle Teambuildings und Fortbildungsmaßnahmen.

Die ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft pflegt zu vielen Kunden eine langjährige Geschäftsbeziehung. Der Geschäftsverlauf aller Dienstleistungsbereiche ist an die Verträge mit den Kunden gebunden. Die ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft hat, speziell im Bereich Immobilienverwaltung, Verträge mit mehreren Großkunden abgeschlossen. Im Falle der Beendigung eines oder mehrerer solcher Verträge sind neben einem erforderlichen Personalabbau in der Immobilienverwaltung meist auch andere Geschäftsbereiche (wie Baumanagement) oder Dienstleistungen der Tochtergesellschaften (wie Vermittlung und Facility Management) betroffen.

Die Büroräumlichkeiten der ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft befinden sich nicht in deren Eigentum, sondern sind gemietet. Somit können Veränderungen zur Verbesserung der Umweltfaktoren nur bedingt durchgeführt werden, da die Gesellschaft keinen Einfluss auf Erneuerungen (z.B. Heizsystem) hat. In den Büroräumlichkeiten selbst wird, soweit möglich, auf die Schonung von Ressourcen und eine ordnungsgemäße Abfallwirtschaft geachtet. Den Mitarbeitern stehen für Dienstfahrten Fahrräder und Scooter zur Verfügung. Überdies steht ein Fahrradraum für das Abstellen privater Räder zur Verfügung.

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft**PERSONALKENNZAHLEN**

GESCHLECHTERVERTEILUNG Vollzeitäquivalent (gerundet)	2024	% gerundet	2023	% gerundet
Mitarbeiter gesamt	179		172	
davon Mitarbeiter weiblich	100	56	96	56
davon Mitarbeiter männlich	79	44	76	44

IMMOBILIENVERWALTUNG Vollzeitäquivalent (gerundet)	2024	2023
Mitarbeiter gesamt	124	125
Nutzfläche (gerundet)	2.610.000	2.560.000
Nutzfläche/Mitarbeiter (gerundet)	21.050	20.480

Der Geschäftsverlauf, einschließlich Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens wird so dargestellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt wird.

BERICHT ÜBER DIE VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND DIE RISKEN DES UNTERNEHMENS

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Für alle Bereiche wurde für das Geschäftsjahr 2025 ein detailliertes Budget erstellt, wobei als Zeithorizont das folgende Geschäftsjahr betrachtet wird.

Um die steigenden Anforderungen bzw. Anfragen durch Kunden und Mieter speziell im Bereich Immobilienmanagement, erfüllen zu können, wird versucht mit Software/KI Automatisierungen durchzuführen. Das MRG-Verwaltungshonorar wird voraussichtlich ab Mai 2025 wieder erhöht werden. Paralell dazu wird versucht, von den Liegenschaftseigentümern Zusatzhonorare zu akquirieren. Bei der Budgetierung des Baumanagementhonorars wurden in etwa die gleichen Honorare wie im Jahr 2024 angenommen. In den Sonstigen Dienstleistungen sollte auf Grund des gestiegenen Honorars bei der DRG Deutsche Realitäten GmbH jedenfalls der Wert aus 2024 erreicht werden, obwohl das Budget 2025 geringer angenommen wurde.

Der Personalwand wurde für das Budget 2025 gleich wie im Jahr 2024 angenommen, jedoch wurde kein Bonus für den Vorstand eingerechnet, da dieser bei dem budgetierten Ergebnis nicht zur Anwendung kommt.

Die Budgetierung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist gegenüber dem Jahr 2024 unverändert.

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Die Suche nach qualifizierten Mitarbeitern bzw. die Bindung von Mitarbeitern wird sich auch in Zukunft schwierig gestalten, da der Wunsch nach einem Wechsel in andere Branchen deutlich erkennbar ist. Das Risiko, den steigenden Arbeitsaufwand speziell im Bereich Immobilienmanagement, nicht bewältigen zu können, ist somit immer gegeben. Auch stellt die Planung der Erlöse im Bereich Baumanagement eine Ungewisse dar, da bei der Budgeterstellung nicht einschätzbar ist, welche Aufträge durch die Liegenschaftseigentümer im Folgejahr vergeben werden.

Verwendung von Finanzinstrumenten

Von der ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft werden derzeit keinerlei Finanzinstrumente eingesetzt. Im Jahr 2025 wird eventuell eine Festgeldveranlagung durchgeführt.

BERICHT ÜBER DIE FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft verfügt über keine Entwicklungsabteilung und führt weder Versuche noch Forschungsprogramme durch, jedoch wurde bereits im Jahr 2022 ein digitaler Innovationsbereich geschaffen.

BERICHT ÜBER DEN BESTAND SOWIE DEN ERWERB UND DIE VERÄUSSERUNG EIGENER ANTEILE

Im Geschäftsjahr 2024 wurden von der ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft keine Anteile erworben oder veräußert.

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft


Wien, am 24. Februar 2025

ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft

Der Vorstand



Dr. Stefan Brezovich



Ing. Mag. (FH) Peter Scharinger



Mag. Michael Buchmeier



Mag. Johannes Endl, MSc



Ing. Thomas Tischler, MSc



Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Zur Verfügung gestellt vom Vorstand der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen

Präambel und Allgemeines

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

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

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

I. TEIL

1. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

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

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

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

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

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

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

3. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

4. Berichterstattung und Kommunikation

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

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissenserklärunen) 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 Anrufbeantwortersystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht fern-mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

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

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

5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

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

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

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

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

6. Mängelbeseitigung

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

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

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

7. Haftung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

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

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

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

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogenen Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder 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 berufswirtschaftlichen 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 Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabebemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

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

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

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostensätze 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 Auftragsbefreiung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragsbefreiung 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 benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Auftragnehmers sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG:

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

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

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

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

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

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

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

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

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

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

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