

110-10-36

ARCHIVNI A STUDIJNI ODBOR	
Doslo	
Čj.	110-10-36
Prilohy	42 listy

10. 11. 2008

Malácká

Krab. 386.

F
1

Rev.-Ber. Nr. 10/1940 Sche/Pf.
1. Ausfertigung

B e r i c h t

über die Prüfung des

Jahresabschlusses zum 31. Dezember 1939

der

Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft r.G.m.b.H.

I g l a u.



Nr. = 10/1940.

Inhaltsverzeichnis.

I.	Auftrag	1
II.	Rechtsgrundlagen	2
III.	Mitgliederbewegung	5
IV.	Bautätigkeit der Genossenschaft	6
V.	Das Rechnungswesen	9
VI.	Erläuterungen der Bilanz zum 31. Dezember 1939	10
VII.	Erläuterungen der Gewinn- und Verlust-Rechnung	21
VIII.	Schlussbemerkungen	26

- - - - -



I. Auftrag.

1

Der Reichsprotector für Böhmen und Mähren erteilte durch
Herrn Staatssekretär W-Obergruppenführer K.-H. Franke
der Revisionsabteilung des Bodenamtes den Auftrag,

den Jahresabschluß zum 31. Dezember 1939 und
die wirtschaftlichen Verhältnisse

der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft in Iglau r.G.m.b.H.
zu prüfen.

Über das Ergebnis der Prüfung wird nachstehender Bericht
erstattet.



II. Rechtsgrundlagen.

- 2 Die Genossenschaft wurde im Jahre 1911 unter der Firma "Deutsche gemeinnützige Beamten-Bau- und Wohnungsgenossenschaft" gegründet und am 12. April 1911 in das Genossenschaftsregister beim Kreisgericht in Iglau unter G.Z. Gen. II/97 eingetragen.
Die Gemeinnützigkeit der Genossenschaft wurde am 12. Dezember 1913 vom ehemaligen k.u.k. Ministerium für öffentliche Arbeiten in Wien ausgesprochen.

- 3 Durch Beschluß der außerordentlichen Generalversammlung vom 25. September 1939 wurde

1. die Firmenbezeichnung in "Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft in Iglau, r.G.m.b.H." geändert,
2. die Statuten der Genossenschaft neugefaßt.

Anlage 1

-Anlage 1-

3. die Geschäftsanteile und Haftsummen von K. 700.- auf K. 100.- je Anteil und Haftsumme herabgesetzt. Die bestehenden Anteile werden in 7 Anteile zu je K 100.- zerlegt.

Die Satzungsänderung ist in das Genossenschaftsregister eingetragen.

- 4 Die Organe der Genossenschaft sind

1. der Vorstand
2. der Aufsichtsrat
3. die Generalversammlung.

- 5 Der Vorstand der Genossenschaft bestand bis zu der am 25. September 1939 erfolgten Neuwahl aus den Herren

Hans J e l i n e k, Obmann,
Franz L a n g e r, Buchführer,
Franz Schwammenhöfer, Kassier.

Nach den neuen Statuten besteht der Vorstand der Genossenschaft nur noch aus einem durch die Generalversammlung zu wählenden Mitglied.

In der außerordentlichen Generalversammlung vom 25. September 1939 wurde der H-Obersturmführer Jochen Tostmann zum Vorstand gewählt. Laut einer Amtsbestätigung des Kreisgerichtes Iglau vom 17. Januar 1940 ist Jochen Tostmann als Obmann der Genossenschaft eingetragen.

6 Tostmann hat sein Amt im Juni 1940 niedergelegt. Die Generalversammlung vom 13. Juni 1940 wählte an seiner Stelle den Kreisgeschäftsführer der NSDAP. in Iglau, Herrn Franz Mühlhansl zum Vorstand. Tostmann wurde von der Generalversammlung Entlastung zunächst nicht erteilt.

Als Vorstandsstellvertreter wurde Herr Prof. Franz Lanzer eingesetzt. In den Satzungen ist ein Stellvertreter des Vorstandes nicht vorgesehen.

7 Die satzungsmäßig vorgeschriebene Geschäftsordnung für den Vorstand war nicht vorhanden.

8 Dem Aufsichtsrat gehörten bis zu der im September 1939 stattgefundenen Neuwahl folgende Mitglieder an:

Alfred Tieber, Obmann, Iglau,
Mathias Beck, Iglau,
Karl Gerlich, Iglau.

Nach der Neuwahl bildeten den Aufsichtsrat:

H-Oberführer von Gottberg, Prag,
als Vorsitzender des Aufsichtsrates,
Regierungskommissär Dr. Engelmann,
als Stellvertreter des Vorsitzenden, Iglau,
Direktor Hans Jelinek, Iglau.

9 In der am 13. Juni 1940 stattgefundenen Generalversammlung wurde dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt und folgende Herren einstimmig in den Aufsichtsrat neu gewählt:

Gerhard Feldmann,
Gruppenleiter des Bodenamtes Prag,

Fritz Hauptfleischer,
stellvertr. Gruppenleiter des Bodenamtes Prag,

Hans Jelinek, Iglaun.

- - - - -



7

III. Mitgliederbewegung.

10 Der Mitgliederstand der Genossenschaft zeigte im Berichtsjahre folgende Entwicklung:

Stand 1.1.39	34 Mitgl.	mit 60 Ant.	zu je K 700.-	= K. 42.000.-
Abgang	1 "	" "	" 700.-	= " 700.-

Stand 25.9.39	34 Mitgl.	mit 59 Ant.	zu je K 700.-	= K. 41.300.-
---------------	-----------	-------------	---------------	---------------

Vortrag	34 Mitgl.	mit 413 Ant.	zu je K. 100.	= K. 41.300.-
Zugang	24 "	" "	" 100.-	= K. 2.400.-

Stand 31.12.39	58 Mitgl.	mit 437 Ant.	zu je K.100.-	= K. 43.700.-
----------------	-----------	--------------	---------------	---------------

Im Geschäftsjahr 1940 sind weitere 19 Neueintritte erfolgt, so daß die Genossenschaft, lt. Protokoll der Generalversammlung vom 13. Juni 1940, 77 Mitglieder zählt.

Im Falle des Konkurses oder der Liquidation haften die Mitglieder neben ihren Geschäftsanteilen noch mit einem weiteren Betrag in Höhe dieser Anteile.



IV. Die Bautätigkeit der Genossenschaft.

- 11 Die Bautätigkeit der Genossenschaft beschränkte sich in den Vorjahren auf die Errichtung des großen Beamtensohnhausblocks mit Hausgärten in Iglau, Beamtengasse 17, mit 15 Wohnungen.
- 12 Im Mai 1939 wurde die Errichtung einer großen Siedlung in zwei Bauabschnitten geplant. Die Genossenschaft kaufte zu diesem Zweck von der Stadtgemeinde Iglau ein am Stadtrand gelegenes Gelände im Ausmasse von 90000 m² zum Kaufpreis von K. 900.000.--.
- 13 Laut dem als Anlage 2 in Abschrift beigefügten Kaufvertrag vom 23. Januar 1940 handelt es sich um die Grundparzelle Kat. Z. 434/25, eingetragen in der Einlage Zahl 562 des Grundbuches für das Katastralgebiet Iglau-Pirnitzervorstadt, welche in die Grundparzelle Kat. Z. 434/25 und Kat. Z.434/26 geteilt wird. Nähere Einzelheiten gehen aus dem Kaufvertrag hervor.
- 14 Das Siedlungsprojekt sah ursprünglich vor, auf dem erworbenen Gelände eine Siedlung mit 73 Einfamilienhäusern, 24 Doppelhäusern und 34 Geschosshäusern zu errichten. Infolge von Finanzierungsschwierigkeiten wurde zunächst nur der 1. Bauabschnitt zur Durchführung gebracht und 37 Siedlungshäuser in Angriff genommen, die im Amortisationswege in das Eigentum der Siedler übergehen sollen. Die Kosten für die Errichtung der Siedlung des I. Bauabschnittes wurden nach einer neuen Berechnung vom 31. Juli 1940 auf rund K. 5.800.000.-- veranschlagt. Abschrift des Kostenanschlages für eine Siedlerstelle wird als Anlage 3 beigefügt.
- 15 Da die Genossenschaft eigene Mittel nicht zur Verfügung stellen konnte, bereitete die Finanzierung außerordentliche Schwierigkeiten. Um das Bauvorhaben durchführen zu können, erklärte sich der damalige kommissarische Leiter des Bodenamtes in Prag, 4-Oberführer von Gottberg am Juli 1939 von sich aus bereit, der Genossenschaft aus Fondsmitteln des Bodenamtes einen langfristigen Hypothekarkredit zur Verfügung zu stellen.

Anlage 2

Anlage 3

- 16 Nach langwierigen Verhandlungen ist die Finanzierung nunmehr soweit gediehen, daß das Bodenamt einen langfristigen Hypothekarkredit zur Verfügung stellt. Dieser Kredit wird 80 % des Bodenwertes und 50 % des Bauaufwandes betragen. Darüber hinaus wird das Bodenamt unter Garantie des Ministeriums für Soziale- und Gesundheitsverwaltung einen weiteren Kredit in Höhe der zweiten Hälfte der Baukosten gewähren. Der Kredit ist durch Verbücherung des Pfandrechtes an I. und II. Rangstelle zu sichern.
- Ungedeckt bleiben wahrscheinlich etwa K. 360.000.-, nicht beleihbarer Teil (20 %) des Bodenwertes und die Finanzierungskosten. Hierfür müssen noch Mittel beschafft werden.
- 17 Bis zur Inkraftsetzung des Hypothekarkredites hat die Genossenschaft einen Zwischenkredit in Anspruch genommen, aus dem sie zum 30. Juni 1940 K. 3.762.409.10 schuldete.
- 18 Die Siedlung soll zum 1. Oktober 1940 bezugsfertig sein. Die geplante Fertigstellung hat sich um etwa 3 Monate verzögert, was überwiegend auf Verschulden der Bauleitung zurückzuführen ist, mit der die Erste Gemeinnützige Baugenossenschaft für Kleinwohnungsbau G.m.b.H., Wien, beauftragt war.
- Durch diese Verzögerung ist bereits eine wesentliche Verteuerung der Baukosten eingetreten, weil die Baumaterialien zum Teil nicht rechtzeitig eingekauft wurden und insbesondere in der Zwischenzeit wesentliche Lohnerhöhungen eingetreten sind.
- 19 Die Zuteilung der Häuser an die sehr zahlreich vorhandenen Bewerber ist in der Siedlerversammlung am 6. Juni 1940 bereits erfolgt.
- Den Siedlern wurde in dieser Versammlung mitgeteilt, daß sich die Monatsleistung jedes Siedlers nicht über K. 350.-bewegen wird und daß der Eigentumsübergang in einer Zeit, die zwischen 30 bis 33 Jahren liegt, erfolgt. Diese Absicht soll jedoch nicht verwirklicht werden und die Häuser nur zur Vermietung kommen.
- Im Hinblick darauf, daß ein Teil der ausgewählten Siedler

110

monatlich unter K. 2000.- verdient, muß darauf aufmerksam gemacht werden, daß die Auswahl der Siedler einer Überprüfung bedarf.



V. Das Rechnungswesen der Genossenschaft.

20 Die Bücher der Genossenschaft werden durch den Stellvertreter-Vorstand Prof. L a n g e r ehrenamtlich geführt. Sie sind angelegt nach dem System der doppelten Buchhaltung. An Büchern werden geführt:

- 1 amerikanisches Journal
- 1 Kassabuch
- 1 Personen- und Sachkontenbuch.

21 Bücher und Belege wurden für das Geschäftsjahr 1939 einer eingehenden Prüfung unterzogen. Die Journalbelege wurden lückenlos mit den Grundbuchungen verglichen und auf ihre materielle Richtigkeit kritisch durchgesehen. Die rechnerische Prüfung der Journaladditionen wurde für das Geschäftsjahr 1939 ebenfalls lückenlos vorgenommen. Die Prüfung ~~er~~ gab zu Beanstandungen keinen Anlaß.

22 Die Belege, die das schwebende Bauvorhaben betreffen, waren zurzeit der Prüfung noch nicht im Journal, sondern in einem Hilfsbuch aufgezeichnet. Es wurde veranlaßt, daß die Verbuchung dieser Belege im amerikanischen Journal schnellstens nachgeholt wird.

Die Geschäftsbücher wurden sauber und ordnungsgemäß geführt und entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.

23 Die als Anlage 4 und 5 dem Bericht beigefügte Bilanz zum 31. Dezember 1939 sowie Gewinn- und Verlustrechnung für 1939 ergaben sich aus den Büchern.

Anlagen
4 + 5

Der Jahresabschluß 1939, der in der Generalversammlung vom 13. Juni 1940 genehmigt wurde, trägt nur die Unterschrift des Rechnungsführers Prof. L a n g e r. Die Unterschriften des Vorstandes - Obmann T o s t m a n n und des Aufsichtsratsmitgliedes von G o t t b e r g sind noch nachzuholen.

VI. Erläuterungen der Bilanz zum 31. Dezember 1939

A. A k t i v a.

Anlagevermögen

Grundstücke und Gebäude

K. 129.048.28

24 Grundstück und Gebäude betreffen das in den Jahren 1912 bis 1913 errichtete Mietwohnhaus mit 15 Wohnungen. Die Baukosten betragen seinerzeit K. 155.999.59. Das Konto zeigte folgende Entwicklung:

	Grund und Boden	Baukosten	insgesamt
Stand 1.1.1939	K. 3.644.80	K. 126.640.79	K 130.285.59
Abschreibung für 1939	--	" 1.237.31	" 1.237.31
Stand 31.12.39	K. 3.644.80	K. 125.403.48	K.129.048.28

Die Abschreibung erfolgte wie in den Vorjahren mit 0,79 % der Baukosten. Für das Miethaus ist eine Feuer- und Haftpflichtversicherung abgeschlossen.

Inventar

K.130.992.18

25 a) Betriebs- u. Geschäftsinventar

Stand 1.1.1939	K. 651.75
Zugang: 1 Leiter	K 170.-
1 Fahne	K 114.-
10 % Abschreibung v. Buchwert	K. 935.75
	<u>K. 93.57</u>

b) Lastkraftwagen

Ankauf im Geschäftsjahre	K. 137.000.-
Abschreibung	<u>K. 6.850.-</u>

K.130.150.--
K.130.992.18
=====

Der Lastkraftwagen wurde im November 1939 zur Beförderung von Baumaterialien nach der neuen Siedlung angeschafft und im Jahre 1940 für K 128.750.- wieder verkauft.

Die Abschreibungen von K 6.850.- für 1939 sowie der Buchverlust beim Verkauf des Autos K. 1400.- in 1940 wurden bezw. werden als Baukosten verbucht.

13

Umlaufvermögen.

Anzahlungen auf Bauausführungen

K. 2.653.580.85

26 Hierunter werden die für den Bau der 37 Siedlungshäuser bisher entstandenen Aufwendungen ausgewiesen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

a) Grundstückskaufpreis

K. 500.000.-

b) Baukosten

Anzahlungen:	
für Baumeisterarbeiten	K. 1.383.000.-
" Zimmermeisterarb.	" 259.000.-
" Dachdeckerarbeiten	" 120.530.-
" Spenglerarbeiten	" 15.000.-
" Tischlerarbeiten	" 23.000.-
Ziegel	" 270.036.20
Schildanfertigung	" 669.50
	" 2.071.235.70

c) Nebenkosten

Vorschußanwaltskosten	K 10.000.-
Statutenänderungskosten	" 178.-
Abschreibung des Lastwagens	" 6.850.-
Lastwagenversicherungsprämie	" 583.25
	" 17.611.25

d) Zinsen aus dem Zwischenkredit 115.305.55

abzüglich Ertragszinsen

Kreditanstalt der

Deutschen, Iglau, K. 48.286.95

Gemeinnützige Sied-

lungsgenossenschaft,

Prag,

K. 2.284.70 50.571.65 " 64.733.90

K 2.653.580.85

Zu den aktivierten Beträgen ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

27

zu a: Die Zahlung von K. 500.000.- wurde an die Stadtverwaltung Iglau als Anzahlung auf den Kaufpreis für das erworbene Gelände geleistet. Da laut Kaufvertrag - Anlage 2 - nur K. 488.330.- fällig waren, sind die zuvielgezahlten K. 11.670.- zurückzufordern.

28 zu b: Von den angekauften Ziegeln im Betrage von K. 270.236.20 ist etwa die Hälfte im Betrage von K. 157.374.- für den zweiten Bauabschnitt vorgesehen. Da dieser nicht in Angriff genommen wird, wurde der Vorstand veranlaßt, diese wieder zu verkaufen. Dies ist inzwischen geschehen.

Die übrigen Beträge betreffend Anzahlungen an die Unternehmer und Handwerker sowie kleine Bauausgaben.

29 zu c: Die in den Nebenkosten enthaltenen K 10.000, Zahlung für Anwaltskosten, und K 178.-, Statutenänderungskosten, stellen keine Bauaufwendungen dar. Rechtsanwalt *S t r e i t* erhielt den Betrag von K. 10.000.- als Vorschuß für Rechtsberatungen, die Überprüfung der Satzungsänderung u.a. Seine in 1940 gestellte Rechnung beträgt K 11.365.--. Auf Vorstellung der Genossenschaft hat Dr. Streit sein Honorar auf K 2000.- ermässigt und K 8.000.- zurückgezahlt.

Der Betrag von K 2.000.- sowie die K 178.- für Satzungsänderungen sind in 1940 über Verwaltungskosten zu verbuchen.

Forderung an die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft

P r a g

K. 502.284.70

30

Es handelt sich um ein der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft in Prag gegebenes Darlehen in Höhe von K. 500.000.- aus dem Bauzwischenkredit des Bodenamtes. Die Gewährung des Darlehens ist durch den Vorstand Postmann, der zugleich auch Treuhänder der Prager Genossenschaft ist, ohne Sicherheitsleistung erfolgt.

Bis zum Juli 1940 wurde ein Teilbetrag von K 350.000.- zurückbezahlt. Die Rückzahlung des Restes von K 150.000.- ist für August bzw. September 1940 zugesagt.

31

Die ausgewiesene Forderung enthält ferner $3 \frac{1}{2} \%$ Zinsen von K. 500.000.- für die Zeit vom 14. November 1939 bis 31. Dezember 1939 = K. 2.284.70. Wegen des anzurechnenden Zinssatzes bestand zwischen den beiden Siedlungsgenossenschaften eine Abweichung. Die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft in Prag hatte bisher nur mit einem Zinssatz von $2 \frac{1}{4} \%$ gerechnet. Die im Jahre 1940 erfolgte Einigung sieht eine Verzinsung des Darlehens mit $3 \frac{3}{8} \%$ bis zum 15. Februar 1940 und $2 \frac{1}{8} \%$ ab 15. Februar 1940 vor.

14

Kassenbestand

K. 2.056.15

32 Der Bestand setzt sich wie folgt zusammen:

Kasse Hausverwaltung Beamten-gasse	K.	72.45
Kasse Neue Siedlung	"	1983.70
	K	2056.15
		=====

Ein Kassenprotokoll vom 31. Dezember 1939 wurde nicht angefertigt. Der am 18. März 1940 vorgenommene Kassens-turz ergab bei beiden Kassen die Übereinstimmung des Soll- und Istbestandes. Die ausgewiesenen Bestände wurden durch Rückrechnung unter Heranziehung der Kassenbelege ermittelt.

33 Die getrennte Kassenführung ist nicht erforderlich. Es wurde festgestellt, daß der ausgewiesene Kassenbestand der neuen Siedlung diese nicht betrifft, sondern aus der Einzahlung der Geschäftsanteile und Eintrittsgelder von 20 neuen Mitgliedern stammt. Aus dieser Kasse sind ferner die Kosten für die Hauptversammlung gedeckt worden.

Bankguthaben

a) Postsparkasse Prag	K.	100.-
b) Sparkasse der Stadt Iglau	"	9.840.41
c) Kreditanstalt der Deutschen, Iglau,	"	2.828.850.--
	K	2.838.790.41
		=====

34 Zu a: Der Bestand bei der Postsparkasse ist seit 1935 unver-ändert. Bei dem ausgewiesenen Bestand handelt es sich um das vorgeschriebene Mindestguthaben, das beim Postsparkassenamt bestehen muß, um das Konto nicht eingehen zu lassen.

35 Zu b: Das Sparguthaben wurde durch das Sparkassenbuch Nr. 86031 der Sparkasse der Stadt Iglau nachgewiesen. Die Zinsen für das 2. Halbjahr 1939 in Höhe von K 119.36 sind in dem Saldo nicht enthalten. Es ist in Zukunft darauf zu achten, daß die Verbuchung der Zinsen noch in alter Rechnung erfolgt.

36

Zu c: Es handelt sich um den am 31. Dezember 1939 noch nicht in Anspruch genommenen Zwischenkredit des Bodenamtes für die neue Siedlung. Das Konto zeigt folgende Entwicklung:

Kredithergabe am 23. August 1939	K. 10.000.000.-
abzögl. Rückzahlung an das Bodenamt am 28. Nov. 1939	" 4.000.000.-
	<hr/> K 6.000.000.-

Von diesem Betrag wurden verfügt:

Für Anzahlungen auf Bauausführung (vergl. Text Nr. 26 ohne Lastwagenab-schreibung)	K. 2.581.996.95
für Darlehen an die Gem. Siedlungsgenossen-schaft, Prag,	K. 500.000.--
für Lastwagenkauf	" 137.000.--
" Barabhebung	" 440.-

	K 3.219.436.95
	<hr/> K 2.780.563.05

zuzüglich 2 $\frac{1}{2}$ % Zinsen "	55.125.20
abzüglich Rentensteuer, Fondsbeitrag, Manip.-Geb. und Spesen	6.838.25

	" 48.286.95
	<hr/> K 2.828.850.-

Guthaben 31. Dezember 1939

Im Jahre 1940 wurden weitere K. 2.300.000 an das Bodenamt zurücküberwiesen. Künftig werden die fälligen Beträge vom Bodenamt jeweils angefordert. Das Guthaben wurde durch Einsichtnahme in das Konto bei der Kreditanstalt nachgewiesen.

B. P a s s i v a

Geschäftsanteile

K. 43.300.-

37

Das Geschäftsanteilkonto zeigte im Berichtsjahr folgende Entwicklung:

Stand am 1. Januar 1939	60 Anteile zu K. 700.-	K. 42.000.-
Abgang	1 Anteil zu K. 700.-	" 700.-

59 Anteile zu K. 700.-	K 41.300.-
------------------------	------------

Laut Beschluß der außerordentlichen Generalversammlung vom 25. September 1939 wurde der Geschäftsanteil und die Haftsumme von K. 700.- auf K. 100.- herabgesetzt. Die bestehenden 59 Geschäftsanteile zu K. 700.- wurden entsprechend dem neuen Nominalbetrag zerlegt in

413 Anteile zu K. 100.-	K 41.300
-------------------------	----------

Zugang	24 Anteile zu K. 100.-	K. 2.400.-
--------	------------------------	------------

davon sind noch einzuzahlen	K. 400.-	2.000.-
		<u>K. 43.300.-</u>

38

Bezüglich des Zugangs wird auf den Abschnitt Mitgliederbewegung Text Nr. 10 verwiesen. Die noch einzuzahlenden Geschäftsanteile betreffen die Herren von Gottberg, Tostmann, Dr. Engelmann und Cidlinsky mit je einem Anteil.

39

Reservefonds

	<u>K. 9.018.36</u>
	K. 8.511.70

Stand am 1. Januar 1939

Im Berichtsjahre sind dem Reservefonds der nach der Ausschüttung der Dividende und Dotation des Hilfsfonds und des Erneuerungsfonds verbleibende Teil des Reingewinnes von und die Eintrittsgebühren

"	306.66
"	200.---

zugeführt worden. Stand 31. Dezember 1939

K	9.018.36
---	----------

Die Zuführung aus dem Reingewinn 1938 macht 10,86 % des Gewinnes aus und ist nach den Statuten der Genossenschaft ausreichend.

40 Von den Eintrittsgeldern für die 24 Neueintritte stehen noch 4 x K. 10.- = K. 40.- aus.

Rücklagen

K. 24.127.17

Die Rücklagen gliedern sich in

a) Erneuerungsfonds	K.	453.91
b) Hilfsfonds	"	279.08
c) Steuerreserve	"	700.--
d) Bauerhaltungsfonds	"	19.694.18
e) Widmungsfonds	"	3.000.--
	K	24.127.17
		=====

41 Zu a) Der Erneuerungsfonds zeigte folgende Entwicklung:

Stand am 1. Januar 1939	K	172.17
Zuführung aus Reingewinn 1938	"	387.74
	K	559.91
	"	106.--
	K	453.91
		=====

abzüglich Aufwendungen für Fahnenstangen, Besen und Glühbirnen

Die Zuführung erfolgte in Höhe von 2 % der vereinnahmten Mieten des Jahres 1938.

Die Deckung von laufenden Aufwendungen durch den Erneuerungsfonds ist nicht statthaft. Sie sind über Betriebs- bzw. Verwaltungskosten zu erfassen.

42 Zu b) Der Hilfsfonds wies am 1. Januar 1939 einen Stand von

	K	250.85
	"	28.23
	K.	279.08
		=====

Im Berichtsjahre wurden dem Fonds 1 % des Reingewinns 1938 zugeführt.

43 Zu c) Die Steuerreserve ist gegenüber dem Vorjahre unverändert.

44 Zu d) Der Bauerhaltungsfonds zeigte im Berichtsjahre folgende Entwicklung:

Stand am 1. Januar 1939		K. 20.573.98
Abzüglich Fahnenkauf	K. 1.283.50	
davon durch Mieter erstattet	" 609.---	
	K. 674.50	
Ausbuchung der Differenz auf dem Hypothekenkonto		
	" 205.30	K. 879.80
		K. 19.694.18
		=====

Bezüglich der Ausbuchung der Hypothekendifferenz wird auf die Ausführungen Text Nr. 44 verwiesen. Die Deckung der Kosten für den Fahnenankauf durch den Bauerhaltungsfonds ist wie die Aufwendungen zu a) Text 41 unzulässig. Sie stellen laufenden Aufwand dar und sind als solcher zu verbuchen.

45 Zu e) Der Widmungsfonds zeigte im Berichtsjahre keine Veränderung. Nach Auskunft des Vorstandes handelt es sich um eine Schenkung eines Mitgliedes der Genossenschaft in früheren Jahren.

46 Da die Fonds zu a) bis d) einschließlich nicht satzungsgemäß sind, wird empfohlen, diese im Erneuerungsfonds zusammenzufassen.

V e r b i n d l i c h k e i t e n .

Hypothekendarlehen

K. 54.064.42

47 Das Hypothekendarlehen lastet auf dem Grundstück Beamtengasse 15. Das Konto hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt.

Stand am 1. Januar 1939		K. 54.064.42
Nach den Feststellungen des Vorprüfers war die Restschuld am 31. Dez. 1939 um höher, sodaß sich ein berechtigter Stand von am 1. Januar 1939 ergibt.	" 205.30	
Im Geschäftsjahr 1939 wurden getilgt	K. 54.269.72	
Stand am 31. Dezember 1939	" 514.68	K. 53.755.04
		=====

22

Hypothekengläubigerin ist die Waisenkasse in Iglau.

Die Hypothek ist mit 4 % zu verzinsen und mit 1/2 % zu tilgen.

48 Mitglieder-Darlehen

K. 9.487.-

Dieser Betrag wurde in früheren Jahren von 16 Mitgliedern eingezahlt. Das Darlehen wird nicht verzinst. Es soll nach völliger Tilgung der Hypothekenschuld zurückgezahlt werden.

49 Darlehen des Bodenamtes Prag

K 6.115.305.55

Es handelt sich um den vom Bodenamt gewährten Zwischenkredit für den I. Bauabschnitt des Siedlungsbauvorhabens (vergl. Text Nr. 36). Der Kredit wurde am 28. August 1939 in Höhe von

K 10.000.000.-

der Genossenschaft zur Verfügung gestellt. Hiervon wurden

" 4.000.000.-

am 28. November 1939 wieder zurücküberwiesen, so daß die Darlehensschuld am 31. Dezember 1939

K 6.000.000.-

betrug. Dieser Betrag erhöht sich um 3 3/8 % Zinsen bis 31. Dezember 1939 auf

" 115.305.55

K 6.115.305.55
=====

Auf Veranlassung des Bodenamtes wurden zur Verminderung der Zinslast im Jahre 1940 weitere K. 2.300.000.- an das Bodenamt wieder zurücküberwiesen. (vergl. Text Nr. 36). Das Darlehen wird bis zum 15. Februar 1940 mit 3 3/8 % und von diesem Zeitpunkt an mit 2 1/8 % verzinst.

Gewinn

K 1.759.45

50 Der Gewinn des Geschäftsjahres 1939 stellt ungefähr das organische Betriebsergebnis dar. Im Berichtsjahre wurde zwar ein Teil der entstandenen Aufwendungen aus den Reserven gedeckt, andererseits wirkten sich die Steuernachzahlungen, die nicht das Geschäftsjahr 1939 betreffen, gewinnmindernd aus.

VII. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung für 1939.

Aufwendungen.

Abschreibungen

Sie betreffen:

Wohngebäude

Betriebs- u. Geschäftsinventar

(K. 1.286.56)	<u>K. 1.330.88</u>
1938	1939
K. 1.214.14	K. 1.237.31
" 72.42	" 93.57
<u>K. 1.286.56</u>	<u>K. 1.330.88</u>
=====	=====

51 Bezüglich der Abschreibungen wird auf die Ausführungen zu Text Nr. 24 und Nr. 25 verwiesen.

Zinsen

Sie gliedern sich in

Hypothekenzinsen

./ Ertragszinsen für das Sparguthaben

(K. 1.946.41)	<u>K. 1.613.02</u>
1938	1939
K. 2.204.44	K. 1.846.92
" 258.03	" 233.90
<u>K. 1.946.41</u>	<u>K. 1.613.02</u>
=====	=====

52 Es ist künftig darauf zu achten, daß Zinsaufwendungen und Erträge nicht saldiert, sondern besonders ausgewiesen werden.

Von den abgesetzten Ertragszinsen für das Sparguthaben bei der Sparkasse der Stadt Iglau entfallen auf

das 2. Halbjahr 1938
das 1. Halbjahr 1939

K. 130.28
<u>K. 103.62</u>
<u>K. 233.90</u>
=====

Steuern

(K. 8.129.05)

K. 9.629.50

53 Der ausgewiesene Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

1938

1939

Erwerbssteuer	}}	K. 1.150.25	
Hauszinssteuer	}}	" 4.744.65	
Gemeindeabgaben	}}	" 2.593.85	
Grundsteuer	}}	" 17.70	
Gebührenäquivalent	}}	235.20	" 173.40
Skalagebühr	}}	" 15.--	" 15.--
		<u>K. 8.129.05</u>	<u>K. 8.695.10</u>

Zu Lasten des Steuerkontos wurden im Berichtsjahre folgende Vorjahresrest bezahlt:
 Erwerbssteuer K. 863.45
 Verzugszinsen 1937/38 70.95

K. 8.129.05 K. 9.629.50
 =====

Die Erhöhung dieses Aufwandspostens ist in der Hauptsache auf den Vorjahresrest zurückzuführen. Die für den Rückstand bezahlten Verzugszinsen hätten richtig dem Zinsenkonto belastet werden müssen.

25

Sonstige Aufwendungen

(K. 962.10) K. 1.120.-

1938

1939

54 Es handelt sich um die persönlichen und sachlichen Verwaltungskosten in Höhe von und die Kosten anlässlich der Umwandlung der Genossenschaft

(K. 962.10) K. 903.70

" 216.30

K. 962.10 K. 1.120.-
=====

Ohne Berücksichtigung der einmaligen Aufwendungen für die Umwandlung bewegen sich die Verwaltungskosten, die außerordentlich niedrig sind, auf ungefähr der gleichen Höhe wie im Vorjahr. Sie betragen K 60.24 pro Mieteinheit oder 4,29 % der Miet- und Pachterträge.

Gewinn

(K. 2.822.63) K. 1.759.45

55 vergl. Test Nr. 50

Erträge:

Grundstücksertrag (K. 15.546.75) K. 15.452.85

Der Grundstücksertrag setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>1938</u>	<u>1939</u>
a) Hausertragnis	K. 14.021.75	K. 13.977.85
b) Gartenertragnis	" 1.525.-	" 1.475.-
	K. 15.546.75	K. 15.452.85

56 Zu a)

Der Hausertrag wird in der Gewinn- und Verlustrechnung nach Abzug der Betriebs- und Instandsetzungskosten ausgewiesen.

Es wird empfohlen, künftig Betriebskosten und Mieteinnahmen in der Gewinn- und Verlustrechnung getrennt auszuweisen.

Der ausgewiesene Hausertrag ergibt sich wie folgt:

	<u>1938</u>	<u>1939</u>
<u>Betriebskosten</u>		
Beleuchtungskosten	K. 231.75	K. 170.50
Wasserverbrauch	" 2.850.-	" 2.693.-
Senkgrubenentleerung	" --	" 112.50
Versicherungen	" 298.60	" 270.-
Schornsteinreinigung	" 680.-	" 680.-
Sonstige Betriebskosten	" 1.304.90	" 1.637.75
	K. 5.365.25	K. 5.563.75

Mieteinnahmen

Mietsoll	" 19.387.-	" 19.541.60
	K 14.021.75	K. 13.977.85

Ein Vergleich der Mieterträge und der Betriebskosten mit dem Vorjahr zeigt, daß der Kostenanfall ziemlich gleichmäßig ist und der Bruttoertrag nach Abzug der Betriebskosten auf der Höhe des Vorjahres liegt.

57 Die Mieten betragen im Durchschnitt jährlich K. 1302.77 pro Mieteinheit oder K. 108.56 monatlich. Die 15 Wohnungen der Genossenschaft verteilen sich auf

- 3 dreieinhalbbräumige Wohnungen
- 6 zweieinhalbbräumige Wohnungen
- 6 eineinhalbbräumige Wohnungen.

Sämtliche Wohnungen besitzen außerdem ein Bad, ein W.C. und eine Küche. Unter Berücksichtigung dieses Wohnraumes ist der oben errechnete monatliche Durchschnittsmietzins von K. 108.56 außerordentlich gering.

58 Zu b)

Es handelt sich um die Pachteinahmen für 10 Gärten zu K. 150.- = K. 1.500.-. Zum 31. Dezember 1938 lag eine Überzahlung von K. 25.- vor, die im Berichtsjahre gekürzt wurde.

- - - - -
- - - - -

VIII. Schlußbemerkungen.

59 Der Bericht wird erstattet auf Grund sorgfältiger Prüfung der Bücher und Schriften der Genossenschaft nach bestem Wissen.
Verantwortliche Auskünfte erteilte der Rechnungsführer Professor L a n g e r.

Prag, den 15. Juli 1940

Revisionsabteilung



H. Schneider
Abteilungsleiter

29

Anlagen!



S t a t u t e n

der gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft in J g l a u ;
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung.

§ 1.

Unter der Firma "Deutsche gemeinnützige Beamten-Bau- und Wohnungsgenossenschaft in Jglau, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung" ist eine Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft im Sinne der Gesetze vom 9. April 1873, R. G. Bl. Nr. 70 vom 22. Dezember 1910, R. G. Bl. Nr. 242 und vom 28. Dezember 1911, R. G. Bl. Nr. 244 mit dem Sitze in Jglau gegründet. Die Genossenschaft trägt jetzt den Namen "Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft in Jglau, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung". Sie bezweckt, den Mitgliedern, die den minderbemittelten Bevölkerungskreisen angehören:

- a. // Heimstätten und Siedlungen, die landwirtschaftlich genutzt werden, durch Erwerb von Grundbesitz und Erstellung von Siedlungshäusern auf diesem Grund zu beschaffen;
- b. // billige und gesunde Wohnungen zu erstellen, und zwar durch den Bau oder Ankauf ausschliesslich oder doch vorwiegend von Wohnhäusern mit Kleinwohnungen im Sinne des Gesetzes vom 22. Dezember 1910, R. G. Bl. Nr. 242 und des hierauf erlassenen Statutes;
- c. // Die Erwerbung von Eigenhäusern zu ermöglichen durch Bau oder Ankauf von Wohnhäusern im Sinne des Gesetzes vom 22. Dezember 1910, R. G. Bl. Nr. 242 und des hierzu erlassenen Statutes und deren Ueberführung an die Anwärter-Mitglieder, sowie durch Entgegennahme von Spareinlagen in laufender Rechnung von den einzelnen, die Erwerbung solcher Häuser anstrebenden Mitgliedern / Erstellung von Eigenhäusern/.

§ 2 .

Das Betriebskapital der Genossenschaft wird gebildet aus Einzahlungen der Mitglieder /Geschäftsanteilen, Eintrittsgebühren, im Falle der Erstellung von Eigenhäusern auch Spareinlagen unbindbaren Bauvorschüssen und sonstigen Anzahlungen/ aufzunehmenden Ue-
lehen mit oder ohne hypothekarische Sicherstellung, allfälligen Ueberschüssen, aus der Gebahrung Schenkungen und sonstigen Einnahmen.

§ 3 .

Organe der Genossenschaft sind:

1. Der Vorstand;
2. der Aufsichtsrat;
3. Die Generalversammlung.

§ 4 .

Der Vorstand besteht aus einem mit einfacher Stimmenmehrheit durch die Generalversammlung zu wählenden Mitgliede. Die Legitimation des Vorstandes wird durch das über die Wahlhandlung aufzunehmende Protokoll der Generalversammlung nachgewiesen. Der Vorstand zeichnet in der Weise, dass er zu der Firma der Genossenschaft seine Namensunterschrift hinzufügt. Die geschäftlichen Befugnisse des Vorstandes werden in einer Geschäftsordnung festgelegt, die der Vorstand im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrate aufstellt.

31

§ 5.

Für den Fall der dauernden Verhinderung des Vorstandes hat der Aufsichtsrat wegen der nötigen Stellvertretung bis zur nächsten Generalversammlung sofort Vorsorge zu treffen, gegebenenfalls die Nachwahl zu veranlassen.

§ 6.

Zur Ausführung einzelner Geschäfte, sowie zur Verwaltung ganzer Geschäftszweige können vom Vorstände im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrate dritte Personen bestellt werden.

§ 7.

In derselben Weise wie der Vorstand wird ein Aufsichtsrat in der Generalversammlung gewählt. Derselbe besteht aus 3 Mitgliedern, doch kann die Zahl im Bedarfsfalle durch Beschluss der Generalversammlung vermehrt werden. Wählbar sind Mitglieder der Genossenschaft mit Ausnahme des Vorstandes. Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen Stellvertreter des Vorsitzenden und einen Schriftführer. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig bei Anwesenheit von mehr als der Hälfte seiner Mitglieder. Die Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst. Der Vorsitzende stimmt mit und gilt bei Stimmengleichheit diejenige Meinung, welcher der Vorsitzende beigetreten ist. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung der Genossenschaft in allen Zweigen zu überwachen und sich zu dem Zwecke von dem Gange der Angelegenheit der Genossenschaft zu unterrichten. Er kann daher jederzeit über diese Angelegenheiten Berichterstattung von dem Vorstände verlangen und selbst oder durch einzelne von ihm zu bestimmende Mitglieder die Bücher und Schriftstücke der Genossenschaft einsehen, sowie den Bestand der Genossenschaftskasse und die Bestände an Wertpapieren untersuchen. Er hat die Jahresrechnungen, die Bilanzen und die Vorschläge zur Gewinnerteilung zu prüfen und darüber der Generalversammlung Bericht zu erstatten.

Zu den Befugnissen des Aufsichtsrates gehört ferner die Beschlussfassung über:

- a./die Geschäftsordnung für den Vorstand;
 - b./die Vorlagen an die Generalversammlung;
 - c./die Verwendung aller Rücklagen;
 - d./die Durchführung von Bauvorhaben und Festlegung der Grundsätze über die Vermietung von Wohnungen an Mitglieder und Uebertragung von Eigenheimen und Heimstätten an siedelnde Mitglieder/Siedler/;
 - e./die Beteiligung an anderen Unternehmen;
 - f./die Ausschliessung von Mitgliedern.
- g./die von der Generalversammlung überwiesenen weiteren Aufgaben.

§ 8.

Alljährlich hat im ersten Kalenderhalbjahr eine ordentliche Generalversammlung stattzufinden, in welcher die Jahresrechnung und die Bilanz über das vorhergegangene Rechnungsjahr vorzulegen sind. Ausserordentliche Generalversammlungen können jederzeit und müssen sofort einberufen werden, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder in einer von ihnen unterzeichneten Eingabe unter Anführung des Zweckes und der Gründe darauf anträgt. Die Einberufung der Generalversammlung geschieht durch den Vorstand, eventuell durch den Aufsichtsrat / § 24 des Gesetzes vom 9. April 1873, R. G. Bl. Nr. 70/, durch einmalige Einschaltung in eines der Lokalblätter mindestens 7 Tage vor Abhaltung derselben.

In dieser Einladung müssen die Gegenstände der Tagesordnung, soweit sie eine Beschlussfassung erfordern, angeführt werden.

32
In die Tagesordnung müssen Anträge des Vorstandes oder Aufsichtsrates in jedem Falle, andere Anträge nur dann aufgenommen werden, wenn sie von mindestens einem Drittel der Mitglieder so zeitig gestellt worden sind, dass sie drei Tage vor der Generalversammlung bekanntgegeben werden können.

Ueber nicht auf der Tagesordnung stehende Verhandlungsgegenstände mit Ausnahme des Antrages auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung ist eine Beschlussfassung unzulässig. Die für die ordentliche Generalversammlung geltenden Bestimmungen haben auch für die ausserordentliche Generalversammlung Anwendung zu finden.

Die Generalversammlung wird vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder dessen Stellvertreter geleitet. Der Vorsitzende ernennt zur Abfassung des Protokolles einen Schriftführer.

Mit dem Besitze ~~je~~ eines Geschäftsanteiles ist je eine Stimme in der Generalversammlung verbunden. Das Stimmrecht muss persönlich ausgeübt werden. Nur juristische Personen, sowie mehrere Erben eines verstorbenen Mitgliedes können sich durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten vertreten lassen. Der Bevollmächtigte kann in diesen Fällen nicht mehr als ein Mitglied vertreten. Der Vorsitzende stimmt mit und gilt bei Stimmgleichheit jene Meinung, welcher der Vorsitzende beigetreten ist.

Die Generalversammlung hat die ihr gesetzlich zustehenden Rechte auszuüben, den Geschäftsbericht entgegenzunehmen und Beschlüsse zu fassen über die Wahl oder Abberufung des Vorstandes und Aufsichtsrates, über die Aenderung des Genossenschaftsvertrages und die Auflösung der Genossenschaft.

§ 9.

Jede ordnungsgemäss einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig. Die mit absoluter Majorität der gültig abgegebenen Stimmen gefassten Beschlüsse sind für die Genossenschaft verbindlich.

Sind zu einer behufs Aenderung des Statuts oder der Auflösung der Genossenschaft einberufenen Versammlung nicht die Hälfte der Stimmen vertreten, so wird eine zweite Versammlung zur Erledigung derselben Tagesordnung anberaumt, welche ohne Rücksicht auf die Zahl der Anwesenden beschlussfähig ist, was bereits in der ersten Einladung zu vermerken ist.

Das Protokoll ist vom Vorsitzenden der Versammlung, dem Schriftführer und zwei Verifikatoren zu zeichnen und hat zu enthalten:

- a./ die Anzahl der anwesenden Genossenschafter und die Anzahl der Stimmen;
- b./ die gestellten Anträge und die diesbezüglichen Beschlüsse;
- c./ die Wahlergebnisse. § 10.

Ueber die Zulassung zur Mitgliedschaft entscheidet der Vorstand. Ordentliche Mitglieder können alle Personen / juristische und physische / werden, welche sich durch Verträge verpflichten können. Angehörige des Baugewerbes dürfen nur in beschränktem Umfang als Mitglieder aufgenommen werden und dürfen keinesfalls über mehr als 49 % der Stimmen verfügen.

Die Mitgliedschaft einer juristischen Person gilt nur für sie, als solche und nicht zugleich auch für deren Mitglieder, diese können, falls sie nicht zugleich Mitglieder der Genossenschaft sind, an den Vorteilen und Geschäften der Genossenschaft nicht teilnehmen.

Die Mitgliedschaft wird über schriftliche Beitrittserklärung durch deren Annahme von seiten des Vorstandes erworben. Die Beitrittserklärungen sind vom Vorstande unter Beobachtung zu halten.

§ 11.

Der Austritt eines Mitgliedes kann nur am Schlusse eines Geschäftsjahres durch schriftliche Aufkündigung der Mitgliedschaft und der Geschäftseinlage erfolgen. Die schriftliche Aufkündigung muss spätestens am 30. Juni beim Vorstand eintreffen. Die Erben eines verstorbenen Mitgliedes sind bis zum Ende des Geschäftsjahres, in welchem der Tod erfolgte, an die Mitgliedschaft gebunden.

Der Aufsichtsrat kann die Ausschliessung eines Mitgliedes wegen unredlichen Vorgehens gegen die Genossenschaft, Nichterfüllung statutarischer Pflichten, Verlustes der bürgerlichen Rechte, sowie dann beschliessen, wenn den Anordnungen des Vorstandes binnen einer bestimmten Frist nicht Folge geleistet oder das Genossenschaftsinteresse nachweisbar geschädigt wurde. Der Antrag auf Ausschliessung muss vom Vorstande gestellt werden. Die Mitgliedschaft endigt in diesen Falle mit dem Tode, an welchem der Aufsichtsrat die Ausschliessung beschlossen hat.

Die ausgeschiedenen Mitglieder, sowie die Erben eines verstorbenen Mitgliedes können nur jenen Betrag des Guthabens, der sich aus dem Rechnungsabschluss des Ausschleidungsjahres ergibt, sonst aber keinen Anteil am Genossenschaftsvermögen fordern. Die Liquidierung des Guthabens erfolgt nach Erlöschen der Haftpflicht.

Die Klage des ausgeschiedenen Mitgliedes bzw. seines Erben auf Auszahlung des nicht abgehobenen Guthabens bzw. seines Erben von zwei Jahren nach Erlöschen der Haftpflicht.

Nach Ablauf der Verjährungsfrist verfallen derartige Guthaben zu Gunsten der Genossenschaft bzw. ihres Reservefonds.

§ 12.

Die Mitglieder haben das Stimmrecht in der Generalversammlung, Anspruch auf Zurücksetzung der im Rahmen des Genossenschaftszweckes geschafften Wohnungen, Siedlerstellen, bzw. Heimstätten und auf Auszahlung einer Dividende von höchstens 4 % der eingezahlten Anteile aus dem laut der von der Generalversammlung genehmigten Jahresrechnung sich ergebenden Reingewinne.

§ 13.

Die Mitglieder sind zur Einzahlung eines Geschäftsanteiles und zur Entrichtung eines Eintrittsgeldes sowie nach erfolgter Zuteilung einer Wohnung zur Leistung des auf diese entfallenden Mietzinses verpflichtet.

Die Mitglieder bzw. deren Erben haften für die Erfüllung der von der Genossenschaft bis zu ihrem Auscheiden eingegangenen Verbindlichkeiten noch durch ein Jahr nach Ablauf des Geschäftsjahres, in welchem sie ausschieden, mit ihren Geschäftsanteilen, im Falle des Konkurses oder der Liquidation der Genossenschaft noch mit einem weiteren Betrage in der Höhe dieser Geschäftsanteile.

§ 14.

Das Nominale des Geschäftsanteiles beträgt 100 K. Jede Verpfändung oder sonstige Belastung des Geschäftsanteiles ist der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Die Uebertragung von Geschäftsanteilen an andere Personen ist nur mit Zustimmung des Vorstandes zulässig.

Jedes Mitglied hat bei seinem Eintritte eine Eintrittsgebühr von 10 K zu entrichten.

Die bestehenden Geschäftsanteile von 700 K werden in sieben Anteile zu je 100 K, entsprechend dem neuen Nominale, zerlegt.

§ 15.

Der Reservefonds wird durch die Eintrittsgebühren neuer Mitglieder und durch die alljährlichen Zuweisungen aus dem Reingewinne gebildet. Über seine Verwendung beschliesst der Aufsichtsrat.

34

Dem Reservefonds sind mindestens 10 % des jährlichen Reingewinnes zuzuführen.

§ 16.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
Der Vorstand ist verpflichtet, binnen drei Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung von einem vom Aufsichtsrate zu bestimmenden Revisionsverbande oder Revisor prüfen zu lassen und das Ergebnis dem Aufsichtsrate vorzulegen.

§ 17.

Die freiwillige Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss der Generalversammlung.
Die Liquidation wird nach den Bestimmungen des Gesetzes vom 9. April 1873 / RGBl. Nr. 70 / §§ 41 bis 52 durch zwei Liquidatoren vollzogen, welche in der letzten Generalversammlung zu wählen sind.

Die Mitglieder erhalten nicht mehr als ihr Geschäftsguthaben ausgezahlt.

Der nach Befriedigung sämtlicher Gläubiger und nach Rückzahlung der Mitglieder Guthaben etwa verbleibende Rest des Genossenschaftsvermögens wird dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugeführt.

NB.

Der Oberlandrat in Jglau.

Jglau, am 23. 10. 1939.

Der vorstehende Vorschlag auf Aenderung der Satzungen der deutschen gemeinnützigen Beamten-Bau- und Wohnungsgenossenschaft in Jglau r. G. m. b. H., wird hiermit an Stelle des Kk. Ministeriums für öffentliche Arbeiten, bezw. dessen Rechtsnachfolger des Ministeriums für soziale Fürsorge genehmigt.

Im Auftrage:
Dr. Bötcher e. h.

Gemäss Beschluss vom 27. Oktober 1939, Z. G. Firm. 1582/39
wurden diese Satzungen in dem Handelsregister Band II 97 eingetragen.

Kanzlei-Abt. V., des Kreisgerichtes Jglau
17. 1. 1940.

Jesina mp.

K a u f v e r t r a g !

=====

welcher am untenangesezten Tage und Jahre zwischen der Stadtgemeinde Iglau, vertreten durch den Regierungskommissär Dr. Leo Engelmann als Verkäuferin einerseits und der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft in Iglau r.G.m.b.H. durch ihre gefertigten Vertreter als Käuferin andererseits wie folgt geschlossen wurde:

I.

Die Stadtgemeinde Iglau, auf Grund des Kaufvertrages vom 10. September 1938 als Eigentümerin der Grundparzelle Kat. Z. 434/25 Acker, eingetragen in der Einlage Zahl 562 des Grundbuches für das Katastralgebiet Iglau Pirnitzervorstadt, verkauft und übergibt und hat bereits mit diesem Kaufvertrage dieses Grundstück Kat. Z. 434/25 im Gesamtausmaße von 90.000 m² der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft in Iglau r.G.m.b.H. zu dem beiderseits vereinbarten Kaufpreise von K 5.- pro 1 m² und von weiteren K 5.- pro 1 m² als Aufschliefsgebühr, d.i. insgesamt K 900.000.-- (in Worten neunhunderttausend Kronen) tatsächlich verkauft und in das Eigentum übergeben und zwar mit allem Zubehör, in den Grenzen und mit denselben Rechten, wie sie das Grundstück besessen und benützt hat oder dazu berechtigt war.

Die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft in Iglau r.G.m.b.H. kauft und übernimmt das Grundstück K. Z. 434/25, welches nach dem beigeschlossenen Plane vom 23. Jänner 40. G. Z. 1/1940 in Grundparzelle Kat. Zl. 434/25 Acker und Kat. Zl. 434/26 geteilt wird, zu dem angeführten Kaufpreise in ihr Eigentum.

II.

Vom vereinbarten Kaufpreis K 900.000.-- (in Worten: Neunhunderttausend Kronen) bezahlt die Käuferin Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft in Iglau r.G.m.b.H. der Ver-

käuferin Stadtgemeinde Iglau am Tage der grundbücherlichen Einverleibung des Kaufvertrages den Betrag von 488.330,--K, in dem die Aufschliessungskosten bereits inbegriffen sind /siehe Absatz 1/ in barem.

Für den Rest des Kaufpreises 411.670,-- in Worten: Vierhundertelftausendsechshundertsiebzig Kronen wird nachstehende Vereinbarung getroffen:

Der Restkaufpreis von 411.670,-- K wird bis 31. Dezember 1941 gestundet und ist ab 1. Jänner 1941 mit 2 $\frac{1}{4}$ % zu verzinsen. Die Verkäuferin Stadtgemeinde Iglau behält sich bezüglich des in dem beigeschlossenen Plane vom 23. Jänner 1940 G.Z.1/1940, welcher einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages bildet, hinsichtlich des mit der Katastralnummer 435/25 bezeichneten Teiles der verkauften Grundparzelle ein mit drei Jahren befristetes grundbücherlich einzuverleibendes Wiederkaufsrecht in der Höhe des Restkaufpreises vor. Dieses Wiederkaufsrecht kann von der Stadt Iglau nur ausgeübt werden, wenn die Baugesellschaft in Konkurs verfällt, oder über ihr Vermögen das Ausgleichsverfahren eröffnet wird oder wenn die aufzuführenden Bauten aus Verschulden der Käuferin nicht innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren ausgeführt sind. Das Wiederkaufsrecht erstreckt sich auch auf die auf dem Kaufgrund errichteten Bauwerke als Zubehör des Kaufgrundes, doch ist der im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes vorliegende buchmässige Amortisationswert der Bauwerke von der Stadt Iglau bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes zu entschädigen. Die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft in Iglau r.G.m.b.H. verpflichtet sich für die Dauer des der Stadtgemeinde Iglau eingeräumten Wiederkaufsrechtes unverbauten Baugrund nicht an Dritte zu verkaufen.

III.

Der Restkaufpreis von 411.670,--K in Worten: Vierhundertelftausendsechshundertsiebzig Kronen samt 2 $\frac{1}{4}$ % Zinsen vom 1. Jänner 1941 ist pfandreichtlich ob der verkauften Liegenschaft 434/25 grundbücherlich sicherzustellen, vorbehaltlich der zur Finanzierung der Bauten notwendigen

34
Hypotheken und Reallasten im Wege einer Rangvormerkung.

IV.

Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass der für die Errichtung der Gassen und der öffentlichen Plätze notwendige Grund im Sinne des § 20 der B.O. der Stadt Iglau unentgeltlich und lastenfrei in das öffentliche Gut abzutreten und verpflichtet sich ausdrücklich, sämtliche zur Errichtung dieser öffentlichen Kommunikation auf dem gekauften Grundstücke erforderlichen Flächen unentgeltlich und lastenfrei sofort nach Genehmigung des Parzellierungs- und Regulierungsplanes in das öffentliche Gut abzutreten.

V.

Die Käuferin übernimmt auf dem gekauften Grundstücke keine grundbücherlichen Schulden und auch keine anderen Lasten und ist die Verkäuferin deshalb verpflichtet, sämtliche auf dem verkauften Grundstücke haftende Schulden und Lasten sofort auf ihre Kosten und ohne irgendwelchen Ersatzanspruch an die Käuferin löschen zu lassen. Insbesondere ist die Verkäuferin verpflichtet, das unter C 1 haftende Pfandrecht löschen zu lassen, soweit dies von dem früheren Besitzer E. Bechinie noch nicht durchgeführt wurde.

VI.

Das Eigentumsrecht und der Besitz des verkauften Grundstückes übergeht an die Käuferin mit dem Tage der grundbücherlichen Eintragung dieses Vertrages, die Benützung und Pflichten mit 1.

Die auf das verkaufte Grundstück bis 31.XII.1939 entfallenden Steuern, öffentliche Abgaben und andere Zahlungen hat die Verkäuferin zu tragen. Von diesem Tage an übergeht diese Verpflichtung auf die Käuferin.

VII.

Beide Parteien verzichten auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verkäufung über oder unter die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

38

VIII.

Die mit der Ausfertigung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Auslagen, die Kosten der Legalisierung und sämtliche anderen Abgaben und Gebühren, sowie die Uebertragungsgebühr vom Verkaufe der Liegenschaften und die Gebühren für die Parzellierung des gesamten Grundstückes trägt die Käuferin. Die Wertzuwachsabgabe entfällt.

IX.

Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird bemerkt, dass das gekaufte Grundstück zur Verbauung durch kleinere Wohnhäuser zwecks Linderung der in der Stadt Iglau herrschenden Wohnungsnot bestimmt ist und wird daher aus diesem Grunde der Anspruch auf Ermässigung der Uebertragungsgebühr geltend gemacht.

X.

Beide Parteien geben ausdrücklich ihre Einwilligung dazu, dass auf Grund dieses Vertrages und des beigeschlossenen geometrischen Planes vom 23.1.40 in der Einlage Zahl 562 des Grundbuches für das Kastralgebiet Iglau-Pirnitzvorstadt das Eigentumsrecht für die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft in Iglau r.G.m.b.H. einverleibt werde, die Teilung der Grundparzelle Kat.Z.434/25 Acker in Grundparzellen Kat.Zl. 434/25 Acker und Kat.Zahl 434/26 angemerkte und das Wiederkaufsrecht im Sinne des Absatzes II dieses Vertrages bezüglich des mit der Kat.Zl.434/25 bezeichneten Grundstückes für die Stadtgemeinde Iglau einverleibt werde.

XI.

Die Vertragsparteien erklären an Eides Statt, dass ihnen die Bestimmungen der Verordnung des Reichsprotectors in Böhmen und Mähren vom 21.Juni 1939 und die Durchführungserlasse hierzu bekannt sind und dass an diesem Rechtsgeschäfte keine Juden oder jüdische Unternehmen beteiligt sind. Urkund dessen die eigenhändigen Unterschriften der bevollmächtigten Vertreter der beiden vertragschliessenden Parteien.

Iglau, am 23. Jänner 1940

Stempel

gez. Engelmann

Baukostenberechnung

=====

nach dem Stande vom 31. Juli 1940.

Diese Baukostenberechnung ist für eine Siedlerstelle vom sogenannten Kettenhaustyp, welcher der teuerste Bautyp der Siedlung ist, sodass also unter Zugrundelegung dieser Rechnung angenommen werden kann, dass sich die Baukosten im Durchschnitt je Siedlerstelle nicht höher, sondern vielleicht um etwas niedriger stellen werden. In den Preisen sind die noch zu erwartenden allfälligen Erhöhungen, soweit sie heute vorausgesehen werden können, inbegriffen.

1./ Grundstücks- und Erschliessungskosten:

a./ Parzellenfläche 800 m² á 10,-- K. 8.000,--

b./ Vermessung und Behörden:

Vermessung durch den Geometer
800 m² á 0,90 K. K. 720,--

Parzellierungsgebühr
800 m² á 0,50 K. " 400,--

Gericht und Notar
800 m² á 0,20 K. " 160,--

Kommissionsgebühren
390,-- + 320,-- K. " 710,--

zusammen: 1.990,--

c) Bürgersteige
Randstein 18 m á 95,-- K. 1.710,--

Kalksteinmosaik
18 m á 110,-- K. " 1.980,--

zusammen: 3.690,--

d) Licht- und Gasanschluss:

Elektrisches Licht
16 Auslässe á K. 16,-- K. 256,--

Gasanschluss
" 90,--

zusammen: 346,--

Grundstück und Erschliessung insgesamt: K. 14.026,--

Transport.....

Transport K. 14.026,--

2./ Baukosten:

a) Reine Baukosten des Hauses
laut detaillierter Aufstellung
in Anlage 30 samt Nebenanlagen
K. 129.848,90

b) Aussenanlagen

Hausanschluss für Wasser
ca.K.1200,--
Hofbefestigung " 1800,--
60 m2 a K.30,--
Einfriedung ca.65 m a K.55,-- " 3575,--
Anpflasterung um
das Gebäude, welche
nicht unbedingt not-
wendig, jedoch von
grossem Vorteil für
die Trockenhaltung
des Hauses ist
35 m a K.30,-- K.1050,--

zusammen: 7.625,--

Baukosten insgesamt: " 137.473,90

3./ Planung, Bauleitung und Bauabrechnung..... " 4.500,--

Gesamtkosten einer Siedlerstelle K.155.999,90
=====

A k t i v aI. Anlagevermögen

	K	K
1.) Grundstücke und Gebäude	130.285.59	
Abschreibung	<u>1.237.31</u>	129.048.28
2.) Inventar		
Stand am 1.1.39	651.75	
Zugang	<u>137.284.00</u>	
	137.935.75	
Abschreibung	<u>6.943.57</u>	<u>130.992.18</u>
		260.040.46

II. Umlaufvermögen

1. Anzahlung auf Bauausführung	2.653.580.85	
2. Forderung an Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Gen.m.b.H., Prag	502.284.70	
3. Kassenbestand	2.056.15	
4. Bankguthaben	<u>2.838.790.41</u>	<u>5.996.712.11</u>
		6.256.752.57
		=====



80010

44a
Anlage 4
. Dezember 1939. -----

I. Eigene Mittel

437 Anteile zu K. 100.00
./.. noch nicht eingezahlte Anteile

K
43.700.00
400.00

43.300.00

II. Reservefonds

Erneuerungsfonds

453.91

Hilfsfonds

279.08

Steuerreserve

700.00

Bauerhaltungs-Kto.

19.694.18

Widmungs-Kto.

3.000.00

24.127.17

IV. Schulden

Hypotheken

53.755.04

Mitglieder-Darlehen

9.487.00

Darlehn des Bodenamtes, Prag, 6.115.305.55

6.178.547.59

V. Gewinn

1.759.45

6.256.752.57
=====

Gewinn- und Verlust-Rechnung für das Jahr 1939

<u>Anwendungen</u>	K	<u>Erträge</u>	K
Abschreibungen a/ Anlagen	1.330.88	Grundstücksertrag	15.452.85
Zinsen	1.613.02		
Steuern	9.629.50		
Sonstige Auf- wendungen	1.120.---		
Gewinn	1.759.45		
	<u>15.452.85</u>		<u>15.452.85</u>
	=====		=====

110-10-36

ARCHIVNI A STUDIJNI CURSOR	
Došlo	
Čj.	110-10/36
Přílohy	42 listů

10. 11. 2008

Matouš

Krab. 386.

F 1

1
Rev.-Ber. Nr. 10/1940 Sche/Pf.
1. Ausfertigung

B e r i c h t

über die Prüfung des

Jahresabschlusses zum 31. Dezember 1939

der

Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft r.G.m.b.H.

I g l a u.



Nr. = 10/1940.

Inhaltsverzeichnis.

I.	Auftrag	1
II.	Rechtsgrundlagen	2
III.	Mitgliederbewegung	5
IV.	Bautätigkeit der Genossenschaft	6
V.	Das Rechnungswesen	9
VI.	Erläuterungen der Bilanz zum 31. Dezember 1939	10
VII.	Erläuterungen der Gewinn- und Verlust-Rechnung	21
VIII.	Schlussbemerkungen	26

- - - - -



I. Auftrag.

1

Der Reichsprotector für Böhmen und Mähren erteilte durch
Herrn Staatssekretär W-Obergruppenführer K.-H. Franke
der Revisionsabteilung des Bodenamtes den Auftrag,

den Jahresabschluß zum 31. Dezember 1939 und
die wirtschaftlichen Verhältnisse

der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft in Iglau r.G.m.b.H.
zu prüfen.

Über das Ergebnis der Prüfung wird nachstehender Bericht
erstattet.



II. Rechtsgrundlagen.

- 2 Die Genossenschaft wurde im Jahre 1911 unter der Firma "Deutsche gemeinnützige Beamten-Bau- und Wohnungsgenossenschaft" gegründet und am 12. April 1911 in das Genossenschaftsregister beim Kreisgericht in Iglau unter G.Z. Gen. II/97 eingetragen.
Die Gemeinnützigkeit der Genossenschaft wurde am 12. Dezember 1913 vom ehemaligen k.u.k. Ministerium für öffentliche Arbeiten in Wien ausgesprochen.

- 3 Durch Beschluß der außerordentlichen Generalversammlung vom 25. September 1939 wurde

1. die Firmenbezeichnung in "Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft in Iglau, r.G.m.b.H." geändert,
2. die Statuten der Genossenschaft neugefaßt.

Anlage 1

-Anlage 1-

3. die Geschäftsanteile und Haftsummen von K. 700.- auf K. 100.- je Anteil und Haftsumme herabgesetzt. Die bestehenden Anteile werden in 7 Anteile zu je K 100.- zerlegt.

Die Satzungsänderung ist in das Genossenschaftsregister eingetragen.

- 4 Die Organe der Genossenschaft sind

1. der Vorstand
2. der Aufsichtsrat
3. die Generalversammlung.

- 5 Der Vorstand der Genossenschaft bestand bis zu der am 25. September 1939 erfolgten Neuwahl aus den Herren

Hans J e l i n e k, Obmann,
Franz L a n g e r, Buchführer,
Franz Schwammenhöfer, Kassier.

Nach den neuen Statuten besteht der Vorstand der Genossenschaft nur noch aus einem durch die Generalversammlung zu wählenden Mitglied.

In der außerordentlichen Generalversammlung vom 25. September 1939 wurde der H-Obersturmführer Jochen T o s t m a n n zum Vorstand gewählt. Laut einer Amtsbestätigung des Kreisgerichtes Iglau vom 17. Januar 1940 ist Jochen Tostmann als Obmann der Genossenschaft eingetragen.

6 T o s t m a n n hat sein Amt im Juni 1940 niedergelegt. Die Generalversammlung vom 13. Juni 1940 wählte an seiner Stelle den Kreisgeschäftsführer der NSDAP. in Iglau, Herrn Franz M ü h l h a n s l zum Vorstand. Tostmann wurde von der Generalversammlung Entlastung zunächst nicht erteilt.

Als Vorstandsstellvertreter wurde Herr Prof. Franz L a n g e r eingesetzt. In den Satzungen ist ein Stellvertreter des Vorstandes nicht vorgesehen.

7 Die satzungsmäßig vorgeschriebene Geschäftsordnung für den Vorstand war nicht vorhanden.

8 Dem Aufsichtsrat gehörten bis zu der im September 1939 stattgefundenen Neuwahl folgende Mitglieder an:

Alfred T i e b e r, Obmann, Iglau,
Mathias B e c k, Iglau,
Karl G e r l i c h, Iglau.

Nach der Neuwahl bildeten den Aufsichtsrat:

H-Oberführer von G o t t b e r g, Prag,
als Vorsitzender des Aufsichtsrates,
Regierungskommissär Dr. E n g e l m a n n,
als Stellvertreter des Vorsitzenden, Iglau,
Direktor Hans J e l i n e k, Iglau.

9 In der am 13. Juni 1940 stattgefundenen Generalversammlung wurde dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt und folgende Herren einstimmig in den Aufsichtsrat neu gewählt:

Gerhard Feldmann,
Gruppenleiter des Bodenamtes Prag,

Fritz Hauptfleischer,
stellvertr. Gruppenleiter des Bodenamtes Prag,

Hans Jelínek, Iglaun.

- - - - -



7

III. Mitgliederbewegung.

10 Der Mitgliederstand der Genossenschaft zeigte im Berichtsjahre folgende Entwicklung:

Stand 1.1.39	34 Mitgl.	mit 60 Ant.	zu je K 700.-	= K. 42.000.-
Abgang	1 "	" "	" 700.-	= " 700.-

Stand 25.9.39	34 Mitgl.	mit 59 Ant.	zu je K 700.-	= K. 41.300.-
---------------	-----------	-------------	---------------	---------------

Vortrag	34 Mitgl.	mit 413 Ant.	zu je K. 100.	= K. 41.300.-
Zugang	24 "	" "	" 100.-	= K. 2.400.-

Stand 31.12.39	58 Mitgl.	mit 437 Ant.	zu je K.100.-	= K. 43.700.-
----------------	-----------	--------------	---------------	---------------

Im Geschäftsjahr 1940 sind weitere 19 Neueintritte erfolgt, so daß die Genossenschaft, lt. Protokoll der Generalversammlung vom 13. Juni 1940, 77 Mitglieder zählt.

Im Falle des Konkurses oder der Liquidation haften die Mitglieder neben ihren Geschäftsanteilen noch mit einem weiteren Betrag in Höhe dieser Anteile.



IV. Die Bautätigkeit der Genossenschaft.

- 11 Die Bautätigkeit der Genossenschaft beschränkte sich in den Vorjahren auf die Errichtung des großen Beamtensohnhausblocks mit Hausgärten in Iglau, Beamtengasse 17, mit 15 Wohnungen.
- 12 Im Mai 1939 wurde die Errichtung einer großen Siedlung in zwei Bauabschnitten geplant. Die Genossenschaft kaufte zu diesem Zweck von der Stadtgemeinde Iglau ein am Stadtrand gelegenes Gelände im Ausmasse von 90000 m² zum Kaufpreis von K. 900.000.--.
- 13 Laut dem als Anlage 2 in Abschrift beigefügten Kaufvertrag vom 23. Januar 1940 handelt es sich um die Grundparzelle Kat. Z. 434/25, eingetragen in der Einlage Zahl 562 des Grundbuches für das Katastralgebiet Iglau-Pirnitzervorstadt, welche in die Grundparzelle Kat. Z. 434/25 und Kat. Z.434/26 geteilt wird. Nähere Einzelheiten gehen aus dem Kaufvertrag hervor.
- 14 Das Siedlungsprojekt sah ursprünglich vor, auf dem erworbenen Gelände eine Siedlung mit 73 Einfamilienhäusern, 24 Doppelhäusern und 34 Geschosshäusern zu errichten. Infolge von Finanzierungsschwierigkeiten wurde zunächst nur der 1. Bauabschnitt zur Durchführung gebracht und 37 Siedlungshäuser in Angriff genommen, die im Amortisationswege in das Eigentum der Siedler übergehen sollen. Die Kosten für die Errichtung der Siedlung des I. Bauabschnittes wurden nach einer neuen Berechnung vom 31. Juli 1940 auf rund K. 5.800.000.-- veranschlagt. Abschrift des Kostenanschlages für eine Siedlerstelle wird als Anlage 3 beigefügt.
- 15 Da die Genossenschaft eigene Mittel nicht zur Verfügung stellen konnte, bereitete die Finanzierung außerordentliche Schwierigkeiten. Um das Bauvorhaben durchführen zu können, erklärte sich der damalige kommissarische Leiter des Bodenamtes in Prag, 4-Oberführer von Gottberg am Juli 1939 von sich aus bereit, der Genossenschaft aus Fondsmitteln des Bodenamtes einen langfristigen Hypothekarkredit zur Verfügung zu stellen.

Anlage 2

Anlage 3

- 16 Nach langwierigen Verhandlungen ist die Finanzierung nunmehr soweit gediehen, daß das Bodenamt einen langfristigen Hypothekarkredit zur Verfügung stellt. Dieser Kredit wird 80 % des Bodenwertes und 50 % des Bauaufwandes betragen. Darüber hinaus wird das Bodenamt unter Garantie des Ministeriums für Soziale- und Gesundheitsverwaltung einen weiteren Kredit in Höhe der zweiten Hälfte der Baukosten gewährleisten. Der Kredit ist durch Verbücherung des Pfandrechtes an I. und II. Rangstelle zu sichern.
- Ungedeckt bleiben wahrscheinlich etwa K. 360.000.-, nicht beleihbarer Teil (20 %) des Bodenwertes und die Finanzierungskosten. Hierfür müssen noch Mittel beschafft werden.
- 17 Bis zur Inkraftsetzung des Hypothekarkredites hat die Genossenschaft einen Zwischenkredit in Anspruch genommen, aus dem sie zum 30. Juni 1940 K. 3.762.409.10 schuldete.
- 18 Die Siedlung soll zum 1. Oktober 1940 bezugsfertig sein. Die geplante Fertigstellung hat sich um etwa 3 Monate verzögert, was überwiegend auf Verschulden der Bauleitung zurückzuführen ist, mit der die Erste Gemeinnützige Baugenossenschaft für Kleingewohnungsbau G.m.b.H., Wien, beauftragt war.
- Durch diese Verzögerung ist bereits eine wesentliche Verteuerung der Baukosten eingetreten, weil die Baumaterialien zum Teil nicht rechtzeitig eingekauft wurden und insbesondere in der Zwischenzeit wesentliche Lohnerhöhungen eingetreten sind.
- 19 Die Zuteilung der Häuser an die sehr zahlreich vorhandenen Bewerber ist in der Siedlerversammlung am 6. Juni 1940 bereits erfolgt.
- Den Siedlern wurde in dieser Versammlung mitgeteilt, daß sich die Monatsleistung jedes Siedlers nicht über K. 350.- bewegen wird und daß der Eigentumsübergang in einer Zeit, die zwischen 30 bis 33 Jahren liegt, erfolgt. Diese Absicht soll jedoch nicht verwirklicht werden und die Häuser nur zur Vermietung kommen.
- Im Hinblick darauf, daß ein Teil der ausgewählten Siedler

110

monatlich unter K. 2000.- verdient, muß darauf aufmerksam gemacht werden, daß die Auswahl der Siedler einer Überprüfung bedarf.



V. Das Rechnungswesen der Genossenschaft.

20 Die Bücher der Genossenschaft werden durch den Stellvertreter-Vorstand Prof. L a n g e r ehrenamtlich geführt. Sie sind angelegt nach dem System der doppelten Buchhaltung. An Büchern werden geführt:

- 1 amerikanisches Journal
- 1 Kassabuch
- 1 Personen- und Sachkontenbuch.

21 Bücher und Belege wurden für das Geschäftsjahr 1939 einer eingehenden Prüfung unterzogen. Die Journalbelege wurden lückenlos mit den Grundbuchungen verglichen und auf ihre materielle Richtigkeit kritisch durchgesehen. Die rechnerische Prüfung der Journaladditionen wurde für das Geschäftsjahr 1939 ebenfalls lückenlos vorgenommen. Die Prüfung ~~er~~ gab zu Beanstandungen keinen Anlaß.

22 Die Belege, die das schwebende Bauvorhaben betreffen, waren zurzeit der Prüfung noch nicht im Journal, sondern in einem Hilfsbuch aufgezeichnet. Es wurde veranlaßt, daß die Verbuchung dieser Belege im amerikanischen Journal schnellstens nachgeholt wird.

Die Geschäftsbücher wurden sauber und ordnungsgemäß geführt und entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.

23 Die als Anlage 4 und 5 dem Bericht beigefügte Bilanz zum 31. Dezember 1939 sowie Gewinn- und Verlustrechnung für 1939 ergaben sich aus den Büchern.

Anlagen
4 + 5

Der Jahresabschluß 1939, der in der Generalversammlung vom 13. Juni 1940 genehmigt wurde, trägt nur die Unterschrift des Rechnungsführers Prof. L a n g e r. Die Unterschriften des Vorstandes - Obmann T o s t m a n n und des Aufsichtsratsmitgliedes von G o t t b e r g sind noch nachzuholen.

VI. Erläuterungen der Bilanz zum 31. Dezember 1939

A. A k t i v a.

Anlagevermögen

Grundstücke und Gebäude

K. 129.048.28

24 Grundstück und Gebäude betreffen das in den Jahren 1912 bis 1913 errichtete Mietwohnhaus mit 15 Wohnungen. Die Baukosten betragen seinerzeit K. 155.999.59. Das Konto zeigte folgende Entwicklung:

	Grund und Boden	Baukosten	insgesamt
Stand 1.1.1939	K. 3.644.80	K. 126.640.79	K 130.285.59
Abschreibung für 1939	--	" 1.237.31	" 1.237.31
Stand 31.12.39	K. 3.644.80	K. 125.403.48	K.129.048.28

Die Abschreibung erfolgte wie in den Vorjahren mit 0,79 % der Baukosten. Für das Miethaus ist eine Feuer- und Haftpflichtversicherung abgeschlossen.

Inventar

K.130.992.18

25 a) Betriebs- u. Geschäftsinventar

Stand 1.1.1939	K. 651.75
Zugang: 1 Leiter	K 170.-
1 Fahne	K 114.-
10 % Abschreibung v. Buchwert	K. 935.75
	<u>K. 93.57</u>

K. 842.18

b) Lastkraftwagen

Ankauf im Geschäftsjahre	K. 137.000.-
Abschreibung	<u>K. 6.850.-</u>

K.130.150.--

K.130.992.18

Der Lastkraftwagen wurde im November 1939 zur Beförderung von Baumaterialien nach der neuen Siedlung angeschafft und im Jahre 1940 für K 128.750.- wieder verkauft.

Die Abschreibungen von K 6.850.- für 1939 sowie der Buchverlust beim Verkauf des Autos K. 1400.- in 1940 wurden bezw. werden als Baukosten verbucht.

Umlaufvermögen.

Anzahlungen auf Bauausführungen

K. 2.653.580.85

26 Hierunter werden die für den Bau der 37 Siedlungshäuser bisher entstandenen Aufwendungen ausgewiesen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

a) Grundstückskaufpreis

K. 500.000.-

b) Baukosten

Anzahlungen:	
für Baumeisterarbeiten	K. 1.383.000.-
" Zimmermeisterarb.	" 259.000.-
" Dachdeckerarbeiten	" 120.530.-
" Spenglerarbeiten	" 15.000.-
" Tischlerarbeiten	" 23.000.-
Ziegel	" 270.036.20
Schildanfertigung	" 669.50
	<u>2.071.235.70</u>

c) Nebenkosten

Vorschußanwaltskosten	K 10.000.-
Statutenänderungskosten	" 178.-
Abschreibung des Lastwagens	" 6.850.-
Lastwagenversicherungsprämie	" 583.25
	<u>17.611.25</u>

d) Zinsen aus dem Zwischenkredit 115.305.55

abzüglich Ertragszinsen

Kreditanstalt der

Deutschen, Iglau, K. 48.286.95

Gemeinnützige Sied-

lungsgenossenschaft,

Prag,

K. 2.284.70 50.571.65 " 64.733.90

K 2.653.580.85

Zu den aktivierten Beträgen ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

27

zu a: Die Zahlung von K. 500.000.- wurde an die Stadtverwaltung Iglau als Anzahlung auf den Kaufpreis für das erworbene Gelände geleistet. Da laut Kaufvertrag - Anlage 2 - nur K. 488.330.- fällig waren, sind die zuvielgezahlten K. 11.670.- zurückzufordern.

28 zu b: Von den angekauften Ziegeln im Betrage von K. 270.236.20 ist etwa die Hälfte im Betrage von K. 157.374.- für den zweiten Bauabschnitt vorgesehen. Da dieser nicht in Angriff genommen wird, wurde der Vorstand veranlaßt, diese wieder zu verkaufen. Dies ist inzwischen geschehen.

Die übrigen Beträge betreffend Anzahlungen an die Unternehmer und Handwerker sowie kleine Bauausgaben.

29 zu c: Die in den Nebenkosten enthaltenen K 10.000, Zahlung für Anwaltskosten, und K 178.-, Statutenänderungskosten, stellen keine Bauaufwendungen dar. Rechtsanwalt **S t r e i t** erhielt den Betrag von K. 10.000.- als Vorschuß für Rechtsberatungen, die Überprüfung der Satzungsänderung u.a. Seine in 1940 gestellte Rechnung beträgt K 11.365.--. Auf Vorstellung der Genossenschaft hat Dr. Streit sein Honorar auf K 2000.- ermässigt und K 8.000.- zurückgezahlt.

Der Betrag von K 2.000.- sowie die K 178.- für Satzungsänderungen sind in 1940 über Verwaltungskosten zu verbuchen.

Forderung an die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft

P r a g

K. 502.284.70

30 Es handelt sich um ein der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft in Prag gegebenes Darlehen in Höhe von K. 500.000.- aus dem Bauzwischenkredit des Bodenamtes. Die Gewährung des Darlehens ist durch den Vorstand Postmann, der zugleich auch Treuhänder der Prager Genossenschaft ist, ohne Sicherheitsleistung erfolgt.

Bis zum Juli 1940 wurde ein Teilbetrag von K 350.000.- zurückbezahlt. Die Rückzahlung des Restes von K 150.000.- ist für August bzw. September 1940 zugesagt.

31 Die ausgewiesene Forderung enthält ferner $3 \frac{1}{2} \%$ Zinsen von K. 500.000.- für die Zeit vom 14. November 1939 bis 31. Dezember 1939 = K. 2.284.70. Wegen des anzurechnenden Zinssatzes bestand zwischen den beiden Siedlungsgenossenschaften eine Abweichung. Die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft in Prag hatte bisher nur mit einem Zinssatz von $2 \frac{1}{4} \%$ gerechnet. Die im Jahre 1940 erfolgte Einigung sieht eine Verzinsung des Darlehens mit $3 \frac{3}{8} \%$ bis zum 15. Februar 1940 und $2 \frac{1}{8} \%$ ab 15. Februar 1940 vor.

14

Kassenbestand

K. 2.056.15

32 Der Bestand setzt sich wie folgt zusammen:

Kasse Hausverwaltung Beamten-gasse	K.	72.45
Kasse Neue Siedlung	"	1983.70
	K	2056.15
	=====	

Ein Kassenprotokoll vom 31. Dezember 1939 wurde nicht angefertigt. Der am 18. März 1940 vorgenommene Kassens-turz ergab bei beiden Kassen die Übereinstimmung des Soll- und Istbestandes. Die ausgewiesenen Bestände wurden durch Rückrechnung unter Heranziehung der Kassenbelege ermittelt.

33 Die getrennte Kassenführung ist nicht erforderlich. Es wurde festgestellt, daß der ausgewiesene Kassenbestand der neuen Siedlung diese nicht betrifft, sondern aus der Einzahlung der Geschäftsanteile und Eintrittsgelder von 20 neuen Mitgliedern stammt. Aus dieser Kasse sind ferner die Kosten für die Hauptversammlung gedeckt worden.

Bankguthaben

a) Postsparkasse Prag	K.	100.-	K 2.838.790.41
b) Sparkasse der Stadt Iglau	"	9.840.41	
c) Kreditanstalt der Deutschen, Iglau,	"	2.828.850.--	
	K	2.838.790.41	=====

34 Zu a: Der Bestand bei der Postsparkasse ist seit 1935 unver-ändert. Bei dem ausgewiesenen Bestand handelt es sich um das vorgeschriebene Mindestguthaben, das beim Postsparkassenamt bestehen muß, um das Konto nicht eingehen zu lassen.

35 Zu b: Das Sparguthaben wurde durch das Sparkassenbuch Nr. 86031 der Sparkasse der Stadt Iglau nachgewiesen. Die Zinsen für das 2. Halbjahr 1939 in Höhe von K 119.36 sind in dem Saldo nicht enthalten. Es ist in Zukunft darauf zu achten, daß die Verbuchung der Zinsen noch in alter Rechnung erfolgt.

36

Zu c: Es handelt sich um den am 31. Dezember 1939 noch nicht in Anspruch genommenen Zwischenkredit des Bodenamtes für die neue Siedlung. Das Konto zeigt folgende Entwicklung:

Kredithergabe am 23. August 1939	K. 10.000.000.-
abzögl. Rückzahlung an das Bodenamt am 28. Nov. 1939	" 4.000.000.-
	<hr/> K 6.000.000.-

Von diesem Betrag wurden verfügt:

Für Anzahlungen auf Bauausführung	K. 2.581.996.95
(vergl. Text Nr. 26 ohne Lastwagenabschreibung)	
für Darlehen an die Gem. Siedlungsgenossenschaft, Prag,	K. 500.000.--
für Lastwagenkauf	" 137.000.--
" Barabhebung	" 440.-

	K 3.219.436.95
	<hr/> K 2.780.563.05

zuzüglich 2 $\frac{1}{2}$ % Zinsen	" 55.125.20
abzüglich Rentensteuer, Fondsbeitrag, Manip.-Geb. und Spesen	" 6.838.25

	" 48.286.95
	<hr/> K 2.828.850.-

Guthaben 31. Dezember 1939

Im Jahre 1940 wurden weitere K. 2.300.000 an das Bodenamt zurücküberwiesen. Künftig werden die fälligen Beträge vom Bodenamt jeweils angefordert. Das Guthaben wurde durch Einsichtnahme in das Konto bei der Kreditanstalt nachgewiesen.

B. P a s s i v a

Geschäftsanteile

K. 43.300.-

37

Das Geschäftsanteilkonto zeigte im Berichtsjahr folgende Entwicklung:

Stand am 1. Januar 1939	60 Anteile zu K. 700.-	K. 42.000.-
Abgang	1 Anteil zu K. 700.-	" 700.-
	59 Anteile zu K. 700.-	K 41.300.-

=====

Laut Beschluß der außerordentlichen Generalversammlung vom 25. September 1939 wurde der Geschäftsanteil und die Haftsumme von K. 700.- auf K. 100.- herabgesetzt. Die bestehenden 59 Geschäftsanteile zu K. 700.- wurden entsprechend dem neuen Nominalbetrag zerlegt in 413 Anteile zu K. 100.-

Zugang	24 Anteile zu K. 100.-	K 2.400.-
davon sind noch einzuzahlen	K. 400.-	2.000.-

=====

K. 43.300.-

38

Bezüglich des Zugangs wird auf den Abschnitt Mitgliederbewegung Text Nr. 10 verwiesen. Die noch einzuzahlenden Geschäftsanteile betreffen die Herren von Gottberg, Tostmann, Dr. Engelmann und Cidlinsky mit je einem Anteil.

39

Reservefonds

K. 9.018.36
K. 8.511.70

Stand am 1. Januar 1939

Im Berichtsjahre sind dem Reservefonds der nach der Ausschüttung der Dividende und Dotation des Hilfsfonds und des Erneuerungsfonds verbleibende Teil des Reingewinnes von und die Eintrittsgebühren

" 306.66
" 200.---

zugeführt worden. Stand 31. Dezember 1939

K 9.018.36

=====

Die Zuführung aus dem Reingewinn 1938 macht 10,86 % des Gewinnes aus und ist nach den Statuten der Genossenschaft ausreichend.

40 Von den Eintrittsgeldern für die 24 Neueintritte stehen noch 4 x K. 10.- = K. 40.- aus.

Rücklagen

K. 24.127.17

Die Rücklagen gliedern sich in

a) Erneuerungsfonds	K.	453.91
b) Hilfsfonds	"	279.08
c) Steuerreserve	"	700.--
d) Bauerhaltungsfonds	"	19.694.18
e) Widmungsfonds	"	3.000.--
	K	24.127.17
		=====

41 Zu a) Der Erneuerungsfonds zeigte folgende Entwicklung:

Stand am 1. Januar 1939	K	172.17
Zuführung aus Reingewinn 1938	"	387.74
	K	559.91
	"	106.--
	K	453.91
		=====

abzüglich Aufwendungen für Fahnenstangen, Besen und Glühbirnen

Die Zuführung erfolgte in Höhe von 2 % der vereinnahmten Mieten des Jahres 1938.

Die Deckung von laufenden Aufwendungen durch den Erneuerungsfonds ist nicht statthaft. Sie sind über Betriebs- bzw. Verwaltungskosten zu erfassen.

42 Zu b) Der Hilfsfonds wies am 1. Januar 1939 einen Stand von

	K	250.85
	"	28.23
	K.	279.08
		=====

Im Berichtsjahre wurden dem Fonds 1 % des Reingewinns 1938 zugeführt.

43 Zu c) Die Steuerreserve ist gegenüber dem Vorjahre unverändert.

44 Zu d) Der Bauerhaltungsfonds zeigte im Berichtsjahre folgende Entwicklung:

Stand am 1. Januar 1939		K. 20.573.98
Abzüglich Fahnenkauf	K. 1.283.50	
davon durch Mieter erstattet	" 609.---	
	K. 674.50	
Ausbuchung der Differenz auf dem Hypothekenkonto		
	" 205.30	K. 879.80
		K. 19.694.18
		=====

Bezüglich der Ausbuchung der Hypothekendifferenz wird auf die Ausführungen Text Nr. 44 verwiesen. Die Deckung der Kosten für den Fahnenankauf durch den Bauerhaltungsfonds ist wie die Aufwendungen zu a) Text 41 unzulässig. Sie stellen laufenden Aufwand dar und sind als solcher zu verbuchen.

45 Zu e) Der Widmungsfonds zeigte im Berichtsjahre keine Veränderung. Nach Auskunft des Vorstandes handelt es sich um eine Schenkung eines Mitgliedes der Genossenschaft in früheren Jahren.

46 Da die Fonds zu a) bis d) einschließlich nicht satzungsgemäß sind, wird empfohlen, diese im Erneuerungsfonds zusammenzufassen.

V e r b i n d l i c h k e i t e n .

Hypothekendarlehen

K. 54.064.42

47 Das Hypothekendarlehen lastet auf dem Grundstück Beamtengasse 15. Das Konto hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt.

Stand am 1. Januar 1939		K. 54.064.42
Nach den Feststellungen des Vorprüfers war die Restschuld am 31. Dez. 1939 um höher, sodaß sich ein berechtigter Stand von am 1. Januar 1939 ergibt.	" 205.30	
Im Geschäftsjahr 1939 wurden getilgt	K. 54.269.72	
Stand am 31. Dezember 1939	" 514.68	K. 53.755.04
		=====

Hypothekengläubigerin ist die Waisenkasse in Iglau.

Die Hypothek ist mit 4 % zu verzinsen und mit 1/2 % zu tilgen.

48 Mitglieder-Darlehen

K. 9.487.-

Dieser Betrag wurde in früheren Jahren von 16 Mitgliedern eingezahlt. Das Darlehen wird nicht verzinst. Es soll nach völliger Tilgung der Hypothekenschuld zurückgezahlt werden.

49 Darlehen des Bodenamtes Prag

K 6.115.305.55

Es handelt sich um den vom Bodenamt gewährten Zwischenkredit für den I. Bauabschnitt des Siedlungsbauvorhabens (vergl. Text Nr. 36). Der Kredit wurde am 28. August 1939 in Höhe von

K 10.000.000.-

der Genossenschaft zur Verfügung gestellt. Hiervon wurden

" 4.000.000.-

am 28. November 1939 wieder zurücküberwiesen, so daß die Darlehensschuld am 31. Dezember 1939

betrug. Dieser Betrag erhöht sich um 3 3/8 % Zinsen bis 31. Dezember 1939 auf

" 115.305.55

K 6.115.305.55
=====

Auf Veranlassung des Bodenamtes wurden zur Verminderung der Zinslast im Jahre 1940 weitere K. 2.300.000.- an das Bodenamt wieder zurücküberwiesen. (vergl. Text Nr. 36). Das Darlehen wird bis zum 15. Februar 1940 mit 3 3/8 % und von diesem Zeitpunkt an mit 2 1/8 % verzinst.

Gewinn

K 1.759.45

50 Der Gewinn des Geschäftsjahres 1939 stellt ungefähr das organische Betriebsergebnis dar. Im Berichtsjahre wurde zwar ein Teil der entstandenen Aufwendungen aus den Reserven gedeckt, andererseits wirkten sich die Steuernachzahlungen, die nicht das Geschäftsjahr 1939 betreffen, gewinnmindernd aus.

VII. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung für 1939.

Aufwendungen.

Abschreibungen

Sie betreffen:

Wohngebäude

Betriebs- u. Geschäftsinventar

(K. 1.286.56)	<u>K. 1.330.88</u>
1938	1939
K. 1.214.14	K. 1.237.31
" 72.42	" 93.57
<u>K. 1.286.56</u>	<u>K. 1.330.88</u>
=====	=====

51 Bezüglich der Abschreibungen wird auf die Ausführungen zu Text Nr. 24 und Nr. 25 verwiesen.

Zinsen

Sie gliedern sich in

Hypothekenzinsen

./ Ertragszinsen für das Sparguthaben

(K. 1.946.41)	<u>K. 1.613.02</u>
1938	1939
K. 2.204.44	K. 1.846.92
" 258.03	" 233.90
<u>K. 1.946.41</u>	<u>K. 1.613.02</u>
=====	=====

52 Es ist künftig darauf zu achten, daß Zinsaufwendungen und Erträge nicht saldiert, sondern besonders ausgewiesen werden.

Von den abgesetzten Ertragszinsen für das Sparguthaben bei der Sparkasse der Stadt Iglau entfallen auf

das 2. Halbjahr 1938
das 1. Halbjahr 1939

K. 130.28
<u>K. 103.62</u>
<u>K. 233.90</u>
=====

Steuern

(K. 8.129.05)

K. 9.629.50

53 Der ausgewiesene Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

1938

1939

Erwerbssteuer	}}	K. 1.150.25	
Hauszinssteuer	}}	" 4.744.65	
Gemeindeabgaben	}}	" 2.593.85	
Grundsteuer	}}	" 17.70	
Gebührenäquivalent	}}	235.20	" 173.40
Skalagebühr	}}	" 15.--	" 15.--
		<u>K. 8.129.05</u>	<u>K. 8.695.10</u>

Zu Lasten des Steuerkontos wurden im Berichtsjahre folgende Vorjahresrest bezahlt:
 Erwerbssteuer K. 863.45
 Verzugszinsen 1937/38 70.95

K. 8.129.05

K. 9.629.50

=====

Die Erhöhung dieses Aufwandspostens ist in der Hauptsache auf den Vorjahresrest zurückzuführen. Die für den Rückstand bezahlten Verzugszinsen hätten richtig dem Zinsenkonto belastet werden müssen.

25

Sonstige Aufwendungen

(K. 962.10) K. 1.120.-

1938

1939

54 Es handelt sich um die persönlichen und sachlichen Verwaltungskosten in Höhe von und die Kosten anlässlich der Umwandlung der Genossenschaft

(K. 962.10) K. 903.70

" 216.30

K. 962.10 K. 1.120.-
=====

Ohne Berücksichtigung der einmaligen Aufwendungen für die Umwandlung bewegen sich die Verwaltungskosten, die außerordentlich niedrig sind, auf ungefähr der gleichen Höhe wie im Vorjahr. Sie betragen K 60.24 pro Mieteinheit oder 4,29 % der Miet- und Pachterträge.

Gewinn

(K. 2.822.63) K. 1.759.45

55 vergl. Test Nr. 50

Erträge:

Grundstücksertrag (K. 15.546.75) K. 15.452.85

Der Grundstücksertrag setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>1938</u>	<u>1939</u>
a) Hausertragnis	K. 14.021.75	K. 13.977.85
b) Gartenertragnis	" 1.525.-	" 1.475.-
	K. 15.546.75	K. 15.452.85
	=====	=====

56 Zu a)

Der Hausertrag wird in der Gewinn- und Verlustrechnung nach Abzug der Betriebs- und Instandsetzungskosten ausgewiesen. Es wird empfohlen, künftig Betriebskosten und Mieteinnahmen in der Gewinn- und Verlustrechnung getrennt auszuweisen.

Der ausgewiesene Hausertrag ergibt sich wie folgt:

<u>Betriebskosten</u>	<u>1938</u>	<u>1939</u>
Beleuchtungskosten	K. 231.75	K. 170.50
Wasserverbrauch	" 2.850.-	" 2.693.-
Senkgrubenentleerung	" --	" 112.50
Versicherungen	" 298.60	" 270.-
Schornsteinreinigung	" 680.-	" 680.-
Sonstige Betriebskosten	" 1.304.90	" 1.637.75
	K. 5.365.25	K. 5.563.75

Mieteinnahmen

Mietsoll	<u>1938</u>	<u>1939</u>
	" 19.387.-	" 19.541.60
	K 14.021.75	K. 13.977.85
	=====	=====

Ein Vergleich der Mieterträge und der Betriebskosten mit dem Vorjahr zeigt, daß der Kostenanfall ziemlich gleichmäßig ist und der Bruttoertrag nach Abzug der Betriebskosten auf der Höhe des Vorjahres liegt.

57 Die Mieten betragen im Durchschnitt jährlich K. 1302.77 pro Mieteinheit oder K. 108.56 monatlich. Die 15 Wohnungen der Genossenschaft verteilen sich auf

- 3 dreieinhalbbräumige Wohnungen
- 6 zweieinhalbbräumige Wohnungen
- 6 eineinhalbbräumige Wohnungen.

Sämtliche Wohnungen besitzen außerdem ein Bad, ein W.C. und eine Küche. Unter Berücksichtigung dieses Wohnraumes ist der oben errechnete monatliche Durchschnittsmietzins von K. 108.56 außerordentlich gering.

58 Zu b)

Es handelt sich um die Pachteinahmen für 10 Gärten zu K. 150.- = K. 1.500.-. Zum 31. Dezember 1938 lag eine Überzahlung von K. 25.- vor, die im Berichtsjahre gekürzt wurde.

- - - - -
- - - - -

VIII. Schlußbemerkungen.

- 59 Der Bericht wird erstattet auf Grund sorgfältiger Prüfung der Bücher und Schriften der Genossenschaft nach bestem Wissen.
Verantwortliche Auskünfte erteilte der Rechnungsführer Professor L a n g e r.

Prag, den 15. Juli 1940

Revisionsabteilung



H. Schneider
Abteilungsleiter

29

Anlagen!



S t a t u t e n

der gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft in J g l a u ;
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung.

§ 1.

Unter der Firma "Deutsche gemeinnützige Beamten-Bau- und Wohnungsgenossenschaft in Jglau, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung" ist eine Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft im Sinne der Gesetze vom 9. April 1873, R. G. Bl. Nr. 70 vom 22. Dezember 1910, R. G. Bl. Nr. 242 und vom 28. Dezember 1911, R. G. Bl. Nr. 244 mit dem Sitze in Jglau gegründet. Die Genossenschaft trägt jetzt den Namen "Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft in Jglau, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung". Sie bezweckt, den Mitgliedern, die den minderbemittelten Bevölkerungskreisen angehören:

- a. // Heimstätten und Siedlungen, die landwirtschaftlich genutzt werden, durch Erwerb von Grundbesitz und Erstellung von Siedlungshäusern auf diesem Grund zu beschaffen;
- b. // billige und gesunde Wohnungen zu erstellen, und zwar durch den Bau oder Ankauf ausschliesslich oder doch vorwiegend von Wohnhäusern mit Kleinwohnungen im Sinne des Gesetzes vom 22. Dezember 1910, R. G. Bl. Nr. 242 und des hierauf erlassenen Statutes;
- c. // Die Erwerbung von Eigenhäusern zu ermöglichen durch Bau oder Ankauf von Wohnhäusern im Sinne des Gesetzes vom 22. Dezember 1910, R. G. Bl. Nr. 242 und des hierzu erlassenen Statutes und deren Ueberführung an die Anwärter-Mitglieder, sowie durch Entgegennahme von Spareinlagen in laufender Rechnung von den einzelnen, die Erwerbung solcher Häuser anstrebenden Mitgliedern / Erstellung von Eigenhäusern/.

§ 2 .

Das Betriebskapital der Genossenschaft wird gebildet aus Einzahlungen der Mitglieder /Geschäftsanteilen, Eintrittsgebühren, im Falle der Erstellung von Eigenhäusern auch Spareinlagen, unbindbaren Bauvorschüssen und sonstigen Anzahlungen/ aufzunehmenden Leihen mit oder ohne hypothekarische Sicherstellung, allfälligen Ueberschüssen, aus der Gebahrung, Schenkungen und sonstigen Einnahmen.

§ 3 .

Organe der Genossenschaft sind:

1. Der Vorstand;
2. der Aufsichtsrat;
3. Die Generalversammlung.

§ 4 .

Der Vorstand besteht aus einem mit einfacher Stimmenmehrheit durch die Generalversammlung zu wählenden Mitgliede. Die Legitimation des Vorstandes wird durch das über die Wahlhandlung aufzunehmende Protokoll der Generalversammlung nachgewiesen. Der Vorstand zeichnet in der Weise, dass er zu der Firma der Genossenschaft seine Namensunterschrift hinzufügt. Die geschäftlichen Befugnisse des Vorstandes werden in einer Geschäftsordnung festgelegt, die der Vorstand im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrate aufstellt.

31

§ 5.

Für den Fall der dauernden Verhinderung des Vorstandes hat der Aufsichtsrat wegen der nötigen Stellvertretung bis zur nächsten Generalversammlung sofort Vorsorge zu treffen, gegebenenfalls die Nachwahl zu veranlassen.

§ 6.

Zur Ausführung einzelner Geschäfte, sowie zur Verwaltung ganzer Geschäftszweige können vom Vorstände im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrate dritte Personen bestellt werden.

§ 7.

In derselben Weise wie der Vorstand wird ein Aufsichtsrat in der Generalversammlung gewählt. Derselbe besteht aus 3 Mitgliedern, doch kann die Zahl im Bedarfsfalle durch Beschluss der Generalversammlung vermehrt werden. Wählbar sind Mitglieder der Genossenschaft mit Ausnahme des Vorstandes. Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen Stellvertreter des Vorsitzenden und einen Schriftführer. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig bei Anwesenheit von mehr als der Hälfte seiner Mitglieder. Die Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst. Der Vorsitzende stimmt mit und gilt bei Stimmengleichheit diejenige Meinung, welcher der Vorsitzende beigetreten ist. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung der Genossenschaft in allen Zweigen zu überwachen und sich zu dem Zwecke von dem Gange der Angelegenheit der Genossenschaft zu unterrichten. Er kann daher jederzeit über diese Angelegenheiten Berichterstattung von dem Vorstände verlangen und selbst oder durch einzelne von ihm zu bestimmende Mitglieder die Bücher und Schriftstücke der Genossenschaft einsehen, sowie den Bestand der Genossenschaftskasse und die Bestände an Wertpapieren untersuchen. Er hat die Jahresrechnungen, die Bilanzen und die Vorschläge zur Gewinnerteilung zu prüfen und darüber der Generalversammlung Bericht zu erstatten.

Zu den Befugnissen des Aufsichtsrates gehört ferner die Beschlussfassung über:

- a./die Geschäftsordnung für den Vorstand;
 - b./die Vorlagen an die Generalversammlung;
 - c./die Verwendung aller Rücklagen;
 - d./die Durchführung von Bauvorhaben und Festlegung der Grundsätze über die Vermietung von Wohnungen an Mitglieder und Uebertragung von Eigenheimen und Heimstätten an siedelnde Mitglieder/Siedler/;
 - e./die Beteiligung an anderen Unternehmen;
 - f./die Ausschliessung von Mitgliedern.
- g./die von der Generalversammlung überwiesenen weiteren Aufgaben.

§ 8.

Alljährlich hat im ersten Kalenderhalbjahr eine ordentliche Generalversammlung stattzufinden, in welcher die Jahresrechnung und die Bilanz über das vorhergegangene Rechnungsjahr vorzulegen sind. Ausserordentliche Generalversammlungen können jederzeit und müssen sofort einberufen werden, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder in einer von ihnen unterzeichneten Eingabe unter Anführung des Zweckes und der Gründe darauf anträgt. Die Einberufung der Generalversammlung geschieht durch den Vorstand, eventuell durch den Aufsichtsrat / § 24 des Gesetzes vom 9. April 1873, R. G. Bl. Nr. 70/, durch einmalige Einschaltung in eines der Lokalblätter mindestens 7 Tage vor Abhaltung derselben.

In dieser Einladung müssen die Gegenstände der Tagesordnung, soweit sie eine Beschlussfassung erfordern, angeführt werden.

32
In die Tagesordnung müssen Anträge des Vorstandes oder Aufsichtsrates in jedem Falle, andere Anträge nur dann aufgenommen werden, wenn sie von mindestens einem Drittel der Mitglieder so zeitig gestellt worden sind, dass sie drei Tage vor der Generalversammlung bekanntgegeben werden können.

Ueber nicht auf der Tagesordnung stehende Verhandlungsgegenstände mit Ausnahme des Antrages auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung ist eine Beschlussfassung unzulässig. Die für die ordentliche Generalversammlung geltenden Bestimmungen haben auch für die ausserordentliche Generalversammlung Anwendung zu finden.

Die Generalversammlung wird vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder dessen Stellvertreter geleitet. Der Vorsitzende ernennt zur Abfassung des Protokolles einen Schriftführer.

Mit dem Besitze ~~je~~ eines Geschäftsanteiles ist je eine Stimme in der Generalversammlung verbunden. Das Stimmrecht muss persönlich ausgeübt werden. Nur juristische Personen, sowie mehrere Erben eines verstorbenen Mitgliedes können sich durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten vertreten lassen. Der Bevollmächtigte kann in diesen Fällen nicht mehr als ein Mitglied vertreten. Der Vorsitzende stimmt mit und gilt bei Stimmgleichheit jene Meinung, welcher der Vorsitzende beigetreten ist.

Die Generalversammlung hat die ihr gesetzlich zustehenden Rechte auszuüben, den Geschäftsbericht entgegenzunehmen und Beschlüsse zu fassen über die Wahl oder Abberufung des Vorstandes und Aufsichtsrates, über die Aenderung des Genossenschaftsvertrages und die Auflösung der Genossenschaft.

§ 9.

Jede ordnungsgemäss einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig. Die mit absoluter Majorität der gültig abgegebenen Stimmen gefassten Beschlüsse sind für die Genossenschaft verbindlich.

Sind zu einer behufs Aenderung des Statuts oder der Auflösung der Genossenschaft einberufenen Versammlung nicht die Hälfte der Stimmen vertreten, so wird eine zweite Versammlung zur Erledigung derselben Tagesordnung anberaumt, welche ohne Rücksicht auf die Zahl der Anwesenden beschlussfähig ist, was bereits in der ersten Einladung zu vermerken ist.

Das Protokoll ist vom Vorsitzenden der Versammlung, dem Schriftführer und zwei Verifikatoren zu zeichnen und hat zu enthalten:

- a./die Anzahl der anwesenden Genossenschafter und die Anzahl der Stimmen;
- b./die gestellten Anträge und die diesbezüglichen Beschlüsse;
- c./die Wahlergebnisse. § 10.

Ueber die Zulassung zur Mitgliedschaft entscheidet der Vorstand. Ordentliche Mitglieder können alle Personen /juristische und physische/ werden, welche sich durch Verträge verpflichten können. Angehörige des Baugewerbes dürfen nur in beschränktem Umfang als Mitglieder aufgenommen werden und dürfen keinesfalls über mehr als 49 % der Stimmen verfügen.

Die Mitgliedschaft einer juristischen Person gilt nur für sie als solche und nicht zugleich auch für deren Mitglieder, diese können, falls sie nicht zugleich Mitglieder der Genossenschaft sind, an den Vorteilen und Geschäften der Genossenschaft nicht teilnehmen.

Die Mitgliedschaft wird über schriftliche Beitrittserklärung durch deren Annahme von seiten des Vorstandes erworben. Die Beitrittserklärungen sind vom Vorstande unter Beobachtung zu halten.

§ 11.

Der Austritt eines Mitgliedes kann nur am Schlusse eines Geschäftsjahres durch schriftliche Aufkündigung der Mitgliedschaft und der Geschäftseinlage erfolgen. Die schriftliche Aufkündigung muss spätestens am 30. Juni beim Vorstand eintreffen. Die Erben eines verstorbenen Mitgliedes sind bis zum Ende des Geschäftsjahres, in welchem der Tod erfolgte, an die Mitgliedschaft gebunden.

Der Aufsichtsrat kann die Ausschliessung eines Mitgliedes wegen unredlichen Vorgehens gegen die Genossenschaft, Nichterfüllung statutarischer Pflichten, Verlustes der bürgerlichen Rechte, sowie dann beschliessen, wenn den Anordnungen des Vorstandes binnen einer bestimmten Frist nicht Folge geleistet oder das Genossenschaftsinteresse nachweisbar geschädigt wurde. Der Antrag auf Ausschliessung muss vom Vorstande gestellt werden. Die Mitgliedschaft endigt in diesen Falle mit dem Tode, an welchem der Aufsichtsrat die Ausschliessung beschlossen hat.

Die ausgeschiedenen Mitglieder, sowie die Erben eines verstorbenen Mitgliedes können nur jenen Betrag des Guthabens, der sich aus dem Rechnungsabschluss des Ausschleidungsjahres ergibt, sonst aber keinen Anteil am Genossenschaftsvermögen fordern. Die Liquidierung des Guthabens erfolgt nach Erlöschen der Haftpflicht.

Die Klage des ausgeschiedenen Mitgliedes bzw. seines Erben auf Auszahlung des nicht abgehobenen Guthabens bzw. seines Erben von zwei Jahren nach Erlöschen der Haftpflicht.

Nach Ablauf der Verjährungsfrist verfallen derartige Guthaben zu Gunsten der Genossenschaft bzw. ihres Reservefonds.

§ 12.

Die Mitglieder haben das Stimmrecht in der Generalversammlung, Anspruch auf Zurücksetzung der im Rahmen des Genossenschaftszweckes beschafften Wohnungen, Siedlerstellen, bzw. Heimstätten und auf Auszahlung einer Dividende von höchstens 4 % der eingezahlten Anteile aus dem laut der von der Generalversammlung genehmigten Jahresrechnung sich ergebenden Reingewinne.

§ 13.

Die Mitglieder sind zur Einzahlung eines Geschäftsanteiles und zur Entrichtung eines Eintrittsgeldes sowie nach erfolgter Zuteilung einer Wohnung zur Leistung des auf diese entfallenden Mietzinses verpflichtet.

Die Mitglieder bzw. deren Erben haften für die Erfüllung der von der Genossenschaft bis zu ihrem Auscheiden eingegangenen Verbindlichkeiten noch durch ein Jahr nach Ablauf des Geschäftsjahres, in welchem sie ausschieden, mit ihren Geschäftsanteilen, im Falle des Konkurses oder der Liquidation der Genossenschaft noch mit einem weiteren Betrage in der Höhe dieser Geschäftsanteile.

§ 14.

Das Nominale des Geschäftsanteiles beträgt 100 K. Jede Verpfändung oder sonstige Belastung des Geschäftsanteiles ist der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Die Uebertragung von Geschäftsanteilen an andere Personen ist nur mit Zustimmung des Vorstandes zulässig.

Jedes Mitglied hat bei seinem Eintritte eine Eintrittsgebühr von 10 K zu entrichten.

Die bestehenden Geschäftsanteile von 700 K werden in sieben Anteile zu je 100 K, entsprechend dem neuen Nominale, zerlegt.

§ 15.

Der Reservefonds wird durch die Eintrittsgebühren neuer Mitglieder und durch die alljährlichen Zuweisungen aus dem Reingewinne gebildet. Über seine Verwendung beschliesst der Aufsichtsrat.

34

Dem Reservefonds sind mindestens 10 % des jährlichen Reingewinnes zuzuführen.

§ 16.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
Der Vorstand ist verpflichtet, binnen drei Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung von einem vom Aufsichtsrate zu bestimmenden Revisionsverbande oder Revisor prüfen zu lassen und das Ergebnis dem Aufsichtsrate vorzulegen.

§ 17.

Die freiwillige Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss der Generalversammlung.
Die Liquidation wird nach den Bestimmungen des Gesetzes vom 9. April 1873 / RGBl. Nr. 70 / §§ 41 bis 52 durch zwei Liquidatoren vollzogen, welche in der letzten Generalversammlung zu wählen sind.
Die Mitglieder erhalten nicht mehr als ihr Geschäftsguthaben ausgezahlt.

Der nach Befriedigung sämtlicher Gläubiger und nach Rückzahlung der Mitglieder Guthaben etwa verbleibende Rest des Genossenschaftsvermögens wird dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugeführt.

NB.

Der Oberlandrat in Jglau.

Jglau, am 23. 10. 1939.

Der vorstehende Vorschlag auf Aenderung der Satzungen der deutschen gemeinnützigen Beamten-Bau- und Wohnungsgenossenschaft in Jglau r. G. m. b. H., wird hiermit an Stelle des Kk. Ministeriums für öffentliche Arbeiten, bezw. dessen Rechtsnachfolger des Ministeriums für soziale Fürsorge genehmigt.

Im Auftrage:
Dr. Bötcher e. h.

Gemäss Beschluss vom 27. Oktober 1939, Z. G. Firm. 1582/39
wurden diese Satzungen in dem Handelsregister Band II 97 eingetragen.

Kanzlei-Abt. V., des Kreisgerichtes Jglau
17. 1. 1940.

Jesina mp.

K a u f v e r t r a g !

=====

welcher am untenangesezten Tage und Jahre zwischen der Stadtgemeinde Iglau, vertreten durch den Regierungskommissär Dr. Leo Engelmann als Verkäuferin einerseits und der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft in Iglau r.G.m.b.H. durch ihre gefertigten Vertreter als Käuferin andererseits wie folgt geschlossen wurde:

I.

Die Stadtgemeinde Iglau, auf Grund des Kaufvertrages vom 10. September 1938 als Eigentümerin der Grundparzelle Kat. Z. 434/25 Acker, eingetragen in der Einlage Zahl 562 des Grundbuches für das Katastralgebiet Iglau Pirnitzervorstadt, verkauft und übergibt und hat bereits mit diesem Kaufvertrage dieses Grundstück Kat. Z. 434/25 im Gesamtausmaße von 90.000 m² der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft in Iglau r.G.m.b.H. zu dem beiderseits vereinbarten Kaufpreise von K 5.- pro 1 m² und von weiteren K 5.- pro 1 m² als Aufschliefsgebühr, d.i. insgesamt K 900.000.-- (in Worten neunhunderttausend Kronen) tatsächlich verkauft und in das Eigentum übergeben und zwar mit allem Zubehör, in den Grenzen und mit denselben Rechten, wie sie das Grundstück besessen und benützt hat oder dazu berechtigt war.

Die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft in Iglau r.G.m.b.H. kauft und übernimmt das Grundstück K. Z. 434/25, welches nach dem beigeschlossenen Plane vom 23. Jänner 40. G. Z. 1/1940 in Grundparzelle Kat. Zl. 434/25 Acker und Kat. Zl. 434/26 geteilt wird, zu dem angeführten Kaufpreise in ihr Eigentum.

II.

Vom vereinbarten Kaufpreis K 900.000.-- (in Worten: Neunhunderttausend Kronen) bezahlt die Käuferin Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft in Iglau r.G.m.b.H. der Ver-

käuferin Stadtgemeinde Iglau am Tage der grundbücherlichen Einverleibung des Kaufvertrages den Betrag von 488.330,--K, in dem die Aufschliessungskosten bereits inbegriffen sind /siehe Absatz 1/ in barem.

Für den Rest des Kaufpreises 411.670,-- in Worten: Vierhundertelftausendsechshundertsiebzig Kronen wird nachstehende Vereinbarung getroffen:

Der Restkaufpreis von 411.670,-- K wird bis 31. Dezember 1941 gestundet und ist ab 1. Jänner 1941 mit 2 $\frac{1}{4}$ % zu verzinsen. Die Verkäuferin Stadtgemeinde Iglau behält sich bezüglich des in dem beigeschlossenen Plane vom 23. Jänner 1940 G.Z.1/1940, welcher einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages bildet, hinsichtlich des mit der Katastralnummer 435/25 bezeichneten Teiles der verkauften Grundparzelle ein mit drei Jahren befristetes grundbücherlich einzuverleibendes Wiederkaufsrecht in der Höhe des Restkaufpreises vor. Dieses Wiederkaufsrecht kann von der Stadt Iglau nur ausgeübt werden, wenn die Baugesellschaft in Konkurs verfällt, oder über ihr Vermögen das Ausgleichsverfahren eröffnet wird oder wenn die aufzuführenden Bauten aus Verschulden der Käuferin nicht innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren ausgeführt sind. Das Wiederkaufsrecht erstreckt sich auch auf die auf dem Kaufgrund errichteten Bauwerke als Zubehör des Kaufgrundes, doch ist der im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes vorliegende buchmässige Amortisationswert der Bauwerke von der Stadt Iglau bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes zu entschädigen. Die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft in Iglau r.G.m.b.H. verpflichtet sich für die Dauer des der Stadtgemeinde Iglau eingeräumten Wiederkaufsrechtes unverbauten Baugrund nicht an Dritte zu verkaufen.

III.

Der Restkaufpreis von 411.670,--K in Worten: Vierhundertelftausendsechshundertsiebzig Kronen samt 2 $\frac{1}{4}$ % Zinsen vom 1. Jänner 1941 ist pfandreichtlich ob der verkauften Liegenschaft 434/25 grundbücherlich sicherzustellen, vorbehaltlich der zur Finanzierung der Bauten notwendigen

34
Hypotheken und Reallasten im Wege einer Rangvormerkung.

IV.

Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass der für die Errichtung der Gassen und der öffentlichen Plätze notwendige Grund im Sinne des § 20 der B.O. der Stadt Iglau unentgeltlich und lastenfrei in das öffentliche Gut abzutreten und verpflichtet sich ausdrücklich, sämtliche zur Errichtung dieser öffentlichen Kommunikationen auf dem gekauften Grundstücke erforderlichen Flächen unentgeltlich und lastenfrei sofort nach Genehmigung des Parzellierungs- und Regulierungsplanes in das öffentliche Gut abzutreten.

V.

Die Käuferin übernimmt auf dem gekauften Grundstücke keine grundbücherlichen Schulden und auch keine anderen Lasten und ist die Verkäuferin deshalb verpflichtet, sämtliche auf dem verkauften Grundstücke haftende Schulden und Lasten sofort auf ihre Kosten und ohne irgendwelchen Ersatzanspruch an die Käuferin löschen zu lassen. Insbesondere ist die Verkäuferin verpflichtet, das unter C 1 haftende Pfandrecht löschen zu lassen, soweit dies von dem früheren Besitzer E. Bechinie noch nicht durchgeführt wurde.

VI.

Das Eigentumsrecht und der Besitz des verkauften Grundstückes übergeht an die Käuferin mit dem Tage der grundbücherlichen Eintragung dieses Vertrages, die Benützung und Pflichten mit 1.

Die auf das verkaufte Grundstück bis 31.XII.1939 entfallenden Steuern, öffentliche Abgaben und andere Zahlungen hat die Verkäuferin zu tragen. Von diesem Tage an übergeht diese Verpflichtung auf die Käuferin.

VII.

Beide Parteien verzichten auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verkäufung über oder unter die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

38

VIII.

Die mit der Ausfertigung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Auslagen, die Kosten der Legalisierung und sämtliche anderen Abgaben und Gebühren, sowie die Uebertragungsgebühr vom Verkaufe der Liegenschaften und die Gebühren für die Parzellierung des gesamten Grundstückes trägt die Käuferin. Die Wertzuwachsabgabe entfällt.

IX.

Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird bemerkt, dass das gekaufte Grundstück zur Verbauung durch kleinere Wohnhäuser zwecks Linderung der in der Stadt Iglau herrschenden Wohnungsnot bestimmt ist und wird daher aus diesem Grunde der Anspruch auf Ermässigung der Uebertragungsgebühr geltend gemacht.

X.

Beide Parteien geben ausdrücklich ihre Einwilligung dazu, dass auf Grund dieses Vertrages und des beigeschlossenen geometrischen Planes vom 23.1.40 in der Einlage Zahl 562 des Grundbuches für das Kastralgebiet Iglau-Pirnitzvorstadt das Eigentumsrecht für die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft in Iglau r.G.m.b.H. einverleibt werde, die Teilung der Grundparzelle Kat.Z.434/25 Acker in Grundparzellen Kat.Zl. 434/25 Acker und Kat.Zahl 434/26 angemerkte und das Wiederkaufsrecht im Sinne des Absatzes II dieses Vertrages bezüglich des mit der Kat.Zl.434/25 bezeichneten Grundstückes für die Stadtgemeinde Iglau einverleibt werde.

XI.

Die Vertragsparteien erklären an Eides Statt, dass ihnen die Bestimmungen der Verordnung des Reichsprotectors in Böhmen und Mähren vom 21.Juni 1939 und die Durchführungserlasse hierzu bekannt sind und dass an diesem Rechtsgeschäfte keine Juden oder jüdische Unternehmen beteiligt sind. Urkund dessen die eigenhändigen Unterschriften der bevollmächtigten Vertreter der beiden vertragschliessenden Parteien.

Iglau, am 23. Jänner 1940

Stempel

gez. Engelmann

Baukostenberechnung

=====

nach dem Stande vom 31. Juli 1940.

Diese Baukostenberechnung ist für eine Siedlerstelle vom sogenannten Kettenhaustyp, welcher der teuerste Bautyp der Siedlung ist, sodass also unter Zugrundelegung dieser Rechnung angenommen werden kann, dass sich die Baukosten im Durchschnitt je Siedlerstelle nicht höher, sondern vielleicht um etwas niedriger stellen werden. In den Preisen sind die noch zu erwartenden allfälligen Erhöhungen, soweit sie heute vorausgesehen werden können, inbegriffen.

1./ Grundstücks- und Erschliessungskosten:

a./ Parzellenfläche 800 m² á 10,-- K. 8.000,--

b./ Vermessung und Behörden:

Vermessung durch den Geometer
800 m² á 0,90 K. K. 720,--

Parzellierungsgebühr
800 m² á 0,50 K. " 400,--

Gericht und Notar
800 m² á 0,20 K. " 160,--

Kommissionsgebühren
390,-- + 320,-- K. " 710,--

zusammen: 1.990,--

c) Bürgersteige
Randstein 18 m á 95,-- K. 1.710,--

Kalksteinmosaik
18 m á 110,-- K. " 1.980,--

zusammen: 3.690,--

d) Licht- und Gasanschluss:

Elektrisches Licht
16 Auslässe á K. 16,-- K. 256,--

Gasanschluss
" 90,--

zusammen: 346,--

Grundstück und Erschliessung insgesamt: K. 14.026,--

Transport.....

Transport K. 14.026,--

2./ Baukosten:

a) Reine Baukosten des Hauses
laut detaillierter Aufstellung
in Anlage 30 samt Nebenanlagen
K. 129.848,90

b) Aussenanlagen

Hausanschluss für Wasser
ca.K.1200,--
Hofbefestigung " 1800,--
60 m2 a K.30,--
Einfriedung ca.65 m a K.55,-- " 3575,--
Anpflasterung um
das Gebäude, welche
nicht unbedingt not-
wendig, jedoch von
grossem Vorteil für
die Trockenhaltung
des Hauses ist
35 m a K.30,-- K.1050,--

zusammen: 7.625,--

Baukosten insgesamt: " 137.473,90

3./ Planung, Bauleitung und Bauabrechnung..... " 4.500,--

Gesamtkosten einer Siedlerstelle K.155.999,90

=====

A k t i v aI. Anlagevermögen

	K	K
1.) Grundstücke und Gebäude	130.285.59	
Abschreibung	<u>1.237.31</u>	129.048.28
2.) Inventar	651.75	
Stand am 1.1.39	137.284.00	
Zugang	<u>137.935.75</u>	
Abschreibung	<u>6.943.57</u>	<u>130.992.18</u>
		260.040.46

II. Umlaufvermögen

1. Anzahlung auf Bauausführung	2.653.580.85	
2. Forderung an Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Gen.m.b.H., Prag	502.284.70	
3. Kassenbestand	2.056.15	
4. Bankguthaben	<u>2.838.790.41</u>	<u>5.996.712.11</u>
		6.256.752.57
		=====



80010

44a
Anlage 4
. Dezember 1939. -----

I. Eigene Mittel

437 Anteile zu K. 100.00
./.. noch nicht eingezahlte Anteile

K
43.700.00
400.00

43.300.00

II. Reservefonds

Erneuerungsfonds

453.91

Hilfsfonds

279.08

Steuerreserve

700.00

Bauerhaltungs-Kto.

19.694.18

Widmungs-Kto.

3.000.00

24.127.17

IV. Schulden

Hypotheken

53.755.04

Mitglieder-Darlehen

9.487.00

Darlehn des Bodenamtes, Prag, 6.115.305.55

6.178.547.59

V. Gewinn

1.759.45

6.256.752.57
=====

Gewinn- und Verlust-Rechnung für das Jahr 1939

<u>Anwendungen</u>	K	Erträge
	K	K
Abschreibungen a/ Anlagen	1.330.88	Grundstücksertrag
Zinsen	1.613.02	15.452.85
Steuern	9.629.50	
Sonstige Auf- wendungen	1.120.---	
Gewinn	<u>1.759.45</u>	
	<u>15.452.85</u>	<u>15.452.85</u>
	=====	=====