

Treuhandrevisionsordnung der Immobilienverwalter der Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder Salzburg

Fassung 24.03.2021

I. VERTRAGSGEGENSTAND

Immobilienverwalter verwalten in großem Umfang Treuhandgelder ihrer Kunden. Um die widmungsgemäße Verwendung der Treuhandgelder im Rahmen der einem Wirtschaftstreuhänder offen stehenden faktischen und rechtlichen Möglichkeiten zu kontrollieren wurde vom Arbeitskreis Treuhandrevisions der Salzburger Immobilienverwalter ein Kriterienkatalog der Standards zur Erlangung des Treuhandgütesiegels erarbeitet. Zum Zweck der Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Prüfung und einer entsprechenden Publizität wurde gegenständliche Treuhandrevisionsordnung geschaffen, der eine Prüfung der Standards durch Wirtschaftstreuhänder vorsieht. Weiters wurde die Führung einer öffentlichkeitswirksamen Liste mit den die Standards einhaltenden Immobilienverwaltern beschlossen denen das Treuhandgütesiegel verliehen wurde.

II. KRITERIENKATALOG

Voraussetzung für den Erwerb und die Verlängerung des Treuhandgütesiegels und für die Eintragung in die Liste der den Standards entsprechenden Immobilienverwalter ist, dass die Standards eingehalten werden und von einem Wirtschaftstreuhänder überprüft werden. Die Prüfung erfolgt auf Basis eines Rechnungsjahres, das längstens 12 Monate vor Beginn des Vergabezeitraumes geendet hat. Die erforderliche Prüfung umfasst folgende aufgelistete Standards, wobei die Kriterien einen jedenfalls einzuhaltenden Mindeststandard darstellen und sich im Einzelfall darüber hinausgehende Prüfpflichten aus der Treuhandrevisionsordnung ergeben können, diese obliegen dem Treuhandrevisor.

Standards des Kriterienkataloges:

- 1) Gegenstand der Prüfung bildet das Vorhandensein der Treuhandgeldbestände auf Bewirtschaftungs- und Rücklagenkonten von (Wohnungs-)Eigentumsgemeinschaften, Miethäusern und von treuhändisch hinterlegten Kautionen. (Die inhaltliche Prüfung der Rechnungen obliegt den jeweiligen Auftraggebern oder Berechtigten.)
- 2) Kontenführung: Für Wohnungseigentumsanlagen sind Konten gemäß § 20 Abs. 6 WEG bzw. § 31 Abs. 2 WEG in der jeweils geltenden Fassung zu führen in Form eines Rücklagenkontos und eines Bewirtschaftungskontos. Hier sind auch gesonderte Konten für klar definierte Bereiche zulässig z.B. Liftkonto, Reparaturkonto, Abfertigungskonto. Für Miethäuser und Häuser im Miteigentum sind Anderkonten zu führen.
- 3) Kautionen können veranlagt werden in einem vom Hausverwalter selbst angelegtem Sparbuch für jede Kaution, einem Treuhandgirokonto für jede Kaution, als fremdes Sparbuch welches an den Hausverwalter oder an den Vermieter verpfändet ist, als

- Bankgarantie oder als Kautionszusicherung einer öffentlichen Körperschaft.
- 4) Kontenbezeichnung: Bezeichnung der Konten ist die genaue Adresse der (Wohnungs)Eigentümergemeinschaft.
 - 5) Kontoüberziehungen: Der Überziehungsrahmen beträgt max. 1/10 des letztjährigen Konto-Habenumssatzes, jedenfalls aber 6.500,00 Euro. Eine darüber hinausgehende kurzfristige Kontoüberziehungen ist in Ausnahmefällen zulässig. Sollte darüber hinaus Kreditbedarf bestehen, hat durch die Hausverwaltung eine Vorab-Verständigung des Revisors unter Angabe des Grundes zu erfolgen. Die Prüfung der Einhaltung dieser Bestimmung durch den Wirtschaftstreuhänder erfolgt gemäß Stichtag des Rechnungsabschlusses.
 - 6) Jahresabrechnung: Der Hausverwalter hat zum jeweiligen Jahresabschluss ein Formblatt zu erstellen, aus dem ersichtlich ist wie sich die Bankensalden zum Ende der Abrechnungsperiode aufschlüsseln und ist dieses firmenmäßig vom Hausverwalter zu unterfertigen (Abrechnungsblatt).
 - 7) Der mit der Prüfung beauftragte Wirtschaftstreuhänder ist durch den Immobilienverwalter mit der Bankgeheimnisentbindungserklärung gemäß Beilage auszustatten. Die damit verbundenen Kosten sind von der Immobilienverwaltung zu tragen.

III. RAHMENBEDINGUNGEN

1. Die Prüfung durch einen Wirtschaftstreuhänder ist Grundlage für die Vergabe des Treuhandgütessiegels für Immobilienverwalter und erstreckt sich auf die definierten Prüfkriterien.
2. Die Verleihung des Treuhandgütessiegels ist nur für Mitglieder der Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder Salzburg mit aktiver Gewerbeberechtigung Immobilienverwalter und Hauptbetriebsstandort in Salzburg möglich.
3. Voraussetzung für die Vergabe des Treuhandgütessiegels ist, dass die Immobilienverwaltung sich der Ehrenschiedsgerichtsordnung der Fachgruppe unterworfen und eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abgeschlossen hat.
4. Die Immobilienverwaltung muss ihren Zahlungsverkehr im Überweisungswege durchführen. Die Konten die der Treuhandrevisions unterliegen sind so zu führen, dass Barabhebungen ab dem Zeitpunkt der ersten Prüfung ausgeschlossen sind.
5. Die Verwaltungskonten sind entsprechend den Regeln einer ordnungsgemäßen Buchführung zu führen. Die Immobilienverwaltung muss in der Lage sein ihre Belegorganisation zu dokumentieren, sodass diese für jeden Prüfer kontrollierbar ist. Die Belegorganisation muss für jeden Prüfer sofort und einfach nachvollziehbar sein (Einheitliche Belegorganisation).

6. Bei Subverwaltungen sind die Kriterien des Kriterienkataloges ebenfalls einzuhalten. Allerdings können bei Subverwaltungen gemischte Treuhandkonten geführt werden, einzuhalten sind die Geldwäschereibestimmungen.
7. Jeder Immobilienverwalter, der das Treuhandgütesiegel beantragt, akzeptiert damit diesen Kooperationsvertrag und die darin enthaltenen Ziele, Grundsätze und Verfahren, einschließlich des Spruchs des Treuhandrevisors. Ein Antrag auf Vergabe des Treuhandgütesiegels der Immobilienverwalter kann nur einmal im Jahr gestellt werden. Der erste Antrag auf Vergabe kann frühestens bei Vorliegen der Jahresabrechnungen über das erste volle Rechnungsjahr gestellt werden. Voraussetzung jeder einzelnen Vergabe ist, dass sich der Immobilienverwalter verpflichtet durch einen von der Fachgruppe namhaft gemachten Wirtschaftstreuhänder auf Einhaltung des Kriterienkataloges überprüfen zu lassen. Die Prüfung bezieht sich auf das dem Vergabe- bzw. Verlängerungszeitraum vorangehende Rechnungsjahr.
8. Die Treuhandprüfung der Immobilienverwalter wird eigenverantwortlich unter Einhaltung des gebotenen Sorgfaltsmaßstabes von einem/einer SteuerberaterIn, BuchprüferIn oder WirtschaftsprüferIn bzw. einer Wirtschaftstreuhandgesellschaft im Rahmen ihrer jeweiligen Berufsbefugnis iS des Wirtschaftstreuhandberufsgesetzes, BGBl 58/1999, in der jeweils gültigen Fassung, vorgenommen.
9. Die Fachgruppe stellt einen Katalog der jeweils definierten Prüfkriterien zur Verfügung. Diese stellen lediglich einen jedenfalls zu beachtenden Mindeststandard dar, wobei sich im Einzelfall darüber hinausgehende Prüfpflichten ergeben können (Plausibilitätsprüfung, Geldfluss zwischen Verwalter und Auftraggeber etc.).
10. Sollte der Immobilienverwalter die für die Vergabe des Treuhandgütesiegels maßgeblichen Kriterien während des Vergabezeitraums nicht erfüllen, kann der Treuhandrevisor das Treuhandgütesiegel mit sofortiger Wirkung entziehen.
11. Das Treuhandgütesiegel wird für die Dauer von 12 Monaten ab Verleihung vergeben.
12. Bei Nichtvorlage oder nicht fristgerechter Vorlage einer neuerlichen Bestätigung (bzw. einer nicht zeitgerechten Verbesserung), ebenso bei nicht fristgerechter Zahlung der Jahresgebühr erlischt mit sofortiger Wirkung das Recht zur Führung des Treuhandgütesiegels. Ein neuerlicher Antrag kann erst wieder nach Ende des darauf folgenden Rechnungsjahres gestellt werden.
13. Die Rechte der Immobilienverwalter aus dieser Vereinbarung erlöschen mit Beendigung des Rechts zur Führung des Treuhandgütesiegels. Zur Führung des Treuhandgütesiegels anhängige Verfahren und Sonderprüfungen sind jedoch fertig zu führen.

14. Der Immobilienverwalter kann schriftlich die Teilnahme an der Treuhandrevisionsordnung jederzeit kündigen. Zur Führung des Treuhandgütesiegels anhängige Verfahren und Sonderprüfungen sind auch hier fertig zu führen. Ein neuerlicher Antrag zur Verleihung des Treuhandgütesiegels kann dann erst wieder nach Ende des darauf folgenden Rechnungsjahres gestellt werden.
15. Das Ende der Berechtigung zur Führung des Treuhandgütesiegels wird dem betreffenden Immobilienverwalter mittels eingeschriebenen Brief mitgeteilt.

IV. RECHTE UND PFLICHTEN

1. Die Fachgruppe:
 - a. legt den administrativen Ablauf der Prüfung der Immobilienverwalter und die Vergabe des Treuhandgütesiegels fest,
 - b. die grafische Gestaltung des Treuhandgütesiegels,
 - c. den Treuhandrevisor,
 - d. die Gebühr für die Verleihung und die Führung des Treuhandgütesiegels,
 - e. die öffentliche Bekanntmachung des Treuhandgütesiegels/ Werbung,
 - f. den Antrag auf Vergabe des Treuhandgütesiegels, den Prüfungsauftrag, den Wortlaut der auszustellenden Bestätigung,
 - g. trägt die internen Kosten, die bei der laufenden Abwicklung der Vergabe des Treuhandgütesiegels anfallen,
 - h. gewährleistet, dass die Immobilienverwalter über die durch konkrete Wirtschaftstreuhänder-Prüfungen gesammelten Erfahrungen informiert werden die berufsrechtliche Verschwiegenheitspflicht bleibt davon unberührt,
 - i. schließt einen Rahmenvertrag mit Wirtschaftstreuhändern über die Durchführung der Prüfung,
 - j. führt eine öffentlich zugängliche Liste der Immobilienverwalter, die das Treuhandgütesiegel führen. Diese Liste ist auf einer von der Fachgruppe verantworteten Homepage zugänglich zu machen.
 - k. ist auf eigene Kosten berechtigt, aber nicht verpflichtet, zur Sicherung der Qualität der von ihren Mitgliedern durchgeführten Prüfungen Qualitätssicherungsmaßnahmen zu setzen. Diese Maßnahmen betreffen insbesondere die Aus- und Weiterbildung der Mitglieder, die qualitativ hochwertige Abwicklung der Prüfungen im Sinne dieses Vertrages und beziehen sich auf den Prüfungsbetrieb und die einzelnen Prüfungsaufträge.
2. Die Immobilienverwalter

- a. berücksichtigen die im Rahmen der Prüfungen gesammelten Erfahrungen (der Prüfer und der Immobilienverwalter) bei der Weiterentwicklung des Systems der Standards; eine Neufassung der Standards ersetzt die zuletzt gültigen Standards und sind jederzeit zu akzeptieren,
- b. fördern und sorgen für das Bekannt machen des Systems in der Öffentlichkeit und verlinken ihre Homepage mit der der Treuhandrevision,
- c. kommen den von der Fachgruppe vorgegebenen Qualitätssicherungsmaßnahmen (III. 1. k.) nach,
- d. kommen Aufforderungen des Treuhandrevisors zur Vorlage weiterer Unterlagen, von Verbesserungen oder Abgaben von Stellungnahmen fristgerecht nach,
- e. tragen die von der Fachgruppe nach dem Kostendeckungsprinzip festgelegte Jahresgebühr.

V. VERFAHREN

1. Der Immobilienverwalter stellt bei der Treuhandrevision den Antrag auf Vergabe des Treuhandgütessiegels und übermittelt gleichzeitig eine Liste in elektronischer Form (MS Excel Dateiformat) aller im Prüfungszeitpunkt verwalteten Objekte (aufsteigend sortiert nach Postleitzahl, Straßennamen). In gleicher Sortierung Jahresabrechnung und Abrechnungsblatt aller im Prüfungszeitpunkt verwalteten Objekte. Und eine Liste in elektronischer Form (MS Excel Dateiformat) aller Subverwaltungen/ Käutionen im Prüfungszeitpunkt (aufsteigend sortiert nach Postleitzahl, Straßennamen).
2. Der Immobilienverwalter erteilt dem nach Wahl des Treuhandrevisors zugewiesenen Wirtschaftstreuhänder den Prüfungsauftrag.
3. Der Wirtschaftstreuhänder prüft den Immobilienverwalter gemäß dem Prüfauftrag des Treuhandrevisors auf der Basis der Standards des Kriterienkataloges und erteilt nach positivem Abschluss der Prüfung eine Bestätigung.
4. Nach positivem Abschluss der Prüfung und der Bestätigung durch den Wirtschaftstreuhänder verleiht der Treuhandrevisor die Berechtigung zur Führung des Treuhandgütessiegels. In dieser Urkunde ist die Dauer der Gültigkeit des Treuhandgütessiegels anzugeben.
5. Vor Ablauf der Gültigkeit des Treuhandgütessiegels kann der Immobilienverwalter einen weiteren Prüfungsauftrag zur Verlängerung des Treuhandgütessiegels erteilen.
6. Nach Vorlage einer neuerlichen Bestätigung des Wirtschaftstreuhänders verlängert sich die Berechtigung zur Führung des Treuhandgütessiegels um 12 Monate gerechnet vom Ende der vormaligen Frist. Für diese Vorlage gilt eine zusätzliche Respirofrist von 3 Monaten.
7. Über eine Infohotline und eine Homepage kann jedermann die aktuelle Gültigkeit des Treuhandgütessiegels überprüfen.

VI. SONDERPRÜFUNGEN

1. Der Treuhandrevisor ist berechtigt - unter Setzung einer angemessenen Frist - von einem Immobilienverwalter, der das Treuhandgütessiegel bzw. eine Verlängerung des Treuhandgütessiegels beantragt, weitere Unterlagen zu fordern, Stellungnahmen einzuholen oder Verbesserungsaufträge zu geben.
2. Der Treuhandrevisor ist berechtigt bei Zweifel über die Erfüllung der Kriterien zur Erlangung des Treuhandgütessiegels, die Einhaltung der Kriterien des Kriterienkataloges vor der Verleihung des Treuhandgütessiegels oder während der Laufzeit des Treuhandgütessiegels durch einen von ihm beauftragten Wirtschaftstreuhänder überprüfen zu lassen. Sind in einem Verfahren die Einhaltung der Kriterien für die Verleihung strittig kann der Treuhandrevisor eine neuerliche Prüfung aller oder einzelner Kriterien anordnen, hiermit ist ein Wirtschaftstreuhänder zu beauftragen.

Der betroffene Immobilienverwalter und der den Immobilienverwalter prüfende Wirtschaftstreuhänder sind verpflichtet, die vom einschauenden Wirtschaftstreuhänder begehrten Unterlagen offen zu legen und gewünschte Informationen zu geben. Diese Überprüfungen können aus eigener Initiative des Treuhandrevisors und auch auf sonstige Anregung (zB Wohnungseigentümer, Vollmachtgeber) vorgenommen werden.

VII. TREUHANDREVISOR

1. Bestellung und Zusammensetzung

Der Treuhandrevisor ist eine (emeritierte) Person des höheren Rechtsdienstes und wird von der Fachgruppe für die Dauer von mindestens 1 Jahr bestellt. Bei Ausscheiden hat unverzüglich eine Nachnominierung für den Rest der laufenden Funktionsperiode zu erfolgen. Der Treuhandrevisor bestellt einen Fachbeirat aus 3 Salzburger Immobilienverwaltern, aus einem Sechser-Vorschlag der Fachgruppe. Die Mitglieder des Fachbeirates verpflichten sich dem Treuhandrevisor unentgeltlich mündlich als auch schriftlich Fachauskünfte zu erteilen, sie haben sich in Fällen ihres Amtes zu enthalten, wenn Gründe vorliegen, die ihre Unbefangenheit in Zweifel setzen. Zu allen Informationen aus dieser Tätigkeit verpflichten sie sich zur Verschwiegenheit.

2. Wirkungsbereich

Der Treuhandrevisor kann von der Fachgruppe sowie von den teilnehmenden Immobilienverwaltern, die sich diesem Kooperationsvertrag unterworfen haben, einzeln oder gemeinsam angerufen werden. Der Treuhandrevisor kann auch aus eigener Initiative oder auf sonstige Anregung (zB Wohnungseigentümer, Vollmachtgeber) Sonderprüfungen durchführen.

3. Aufgaben

Der Treuhandrevisor entscheidet

- a. über alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Streitigkeiten,
- b. über die Verleihung/Nicht-Verleihung, über den Entzug oder über die Verlängerung/Nicht-Verlängerung der Berechtigung zur Führung des Treuhandgütesiegels,
- c. über die Durchführung von Sonderprüfungen.

4. Verfahren

- a. Der Treuhandrevisor kann den fachlichen Rat von Mitgliedern des Fachbeirates einholen. Es gilt der Spruch des Treuhandrevisors, die Entscheidungen sind endgültig.
- b. Für das Verfahren gelten die Bestimmungen der Schiedsverfahren gemäß §§ 577 ff ZPO.

5. Kosten

- a. Die Tätigkeit des Fachbeirates erfolgt ehrenamtlich.
- b. Die Kosten einer durch den Treuhandrevisor angeordneten Sonderprüfung trägt unabhängig vom Ausgang der Sonderprüfung der geprüfte Immobilienverwalter.
- c. Sonstige einschließlich der Kosten des Treuhandrevisors trägt die Fachgruppe. Die Kosten einer rechtsfreundlichen Vertretung trägt jede Partei selbst. Die Fachgruppe legt eine nach dem Kostendeckungsprinzip festgelegte Jahresgebühr der teilnehmenden Immobilienverwalter fest.

VIII. ADMINISTRATION

Der Fachgruppenkanzlei obliegt die Durchführung aller administrativen Arbeiten, die sich aus der Handhabung dieser Treuhandrevisionsordnung ergeben, sowie die Evidenzhaltung der Akten.