



Gesetzliche Angaben zum Beteiligungsangebot an der
IR 21 der C&P GmbH & Co KG

Rechenschaftsbericht 2023


nach Schema E des Kapitalmarktgesetzes 1991 der **IR 21 der C&P GmbH & Co KG**, 8055 Graz, über
Anteile der C&P IR1 Treuhand GmbH, 8055 Graz an der

IR 21 der C&P GmbH & Co KG
Brauquartier 2, 8055 Graz, Österreich.

Die Verantwortung für den gesamten Inhalt des Rechenschaftsberichts übernimmt die IR 21 der C&P GmbH & Co KG. Die IR 21 der C&P GmbH & Co KG, vertreten durch die C&P Bauträger GmbH, diese vertreten durch die Geschäftsführer, DI Cyrus Asreahan, DI Gerd Hammerl, MSc (bis 31.01.2022 und ab 24.11.2022) und DI (FH) Josef Pongratz, dass ihres Wissens die in dem Rechenschaftsbericht gemachten Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Gemäß § 8 Abs. 1 KMG zeichnet die IR 21 der C&P GmbH & Co KG als Emittentin vertreten durch die
C&P Bauträger GmbH

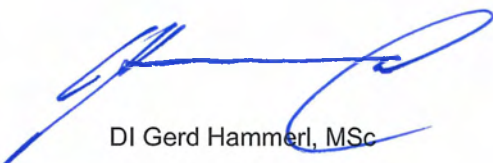
Graz, am 27.06.2024



DI Cyrus Asreahan



DI (FH) Josef Pongratz



DI Gerd Hammerl, MSc

Inhalt

Definitionen	1
I. Angaben über die Ansprüche der Anleger	2
A. Jahresüberschussrechnung	2
B. Alternativ zu A – Gewinnermittlung gemäß den hierfür vorgesehenen gesetzlichen Vorschriften	2
II. Angaben über das Vermögen	2
A. Veranlagung je Immobilie	2
B. Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, je Veranlagungsgemeinschaft	3
C. Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung (soweit nicht unter B angeführt)	3
Beteiligung an der Copacabana II der C&P GmbH & Co KG	3
Beteiligung an der Wagramerstraße 113 Projekt C&P GmbH & Co KG	4
D. Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht	5
E. Veranlagungsreserve getrennt nach der jeweiligen Form	5
F. Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten, soweit sie nicht unter II. A) erfasst wurden	6
III. Ausschüttung je Veranlagung	7
A. Gesamtvolumen der Veranlagungen	7
B. Stückelung	7
C. Jahresergebnis	7
D. Ausschüttung je Veranlagung	7
IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung	7
A. Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung	7
B. Vermögen je Veranlagung	9
C. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode	9
V. Erläuterungen	10
VI. Publizitätsbestimmungen	10
VII. Bestätigungsvermerk	11
Anlage ./A.....	12

Definitionen

ca.	Zirka
Emittentin	IR 21 der C&P GmbH & Co KG
EUR oder €	Euro (Einheitswährung der Europäischen Union)
exkl.	Exklusive
iHv.	in Höhe von
inkl.	Inklusive
k. A.	keine Angabe
KMG	Österreichisches Kapitalmarktgesetz in der aktuellen Fassung
Komplementärin	C&P Bauträger GmbH, Graz
LG f. ZRS Graz	Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz
Prospektkontrollor	ECOVIS Austria Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsges.m.b.H., Wien
Treugeber, Anleger, Kommanditisten	Anleger, die mittelbar über den Treuhänder als Kommanditisten an der Emittentin beteiligt sind.
Treuhänderin, Treuhandkommanditistin	C&P IR1 Treuhand GmbH, Graz
USt.	gesetzliche Umsatzsteuer

I. Angaben über die Ansprüche der Anleger

A. Jahresüberschussrechnung

Siehe Punkt I.B.

B. Alternativ zu A – Gewinnermittlung gemäß den hierfür vorgesehenen gesetzlichen Vorschriften

Siehe Anlage ./A

II. Angaben über das Vermögen

A. Veranlagung je Immobilie

Bis zum 31.12.2023 wurde durch die Emittentin folgende Immobilie erworben.

1.) Grundbuch BG St. Johann im Pongau; KG 55306 Flachau; EZ 4 GST-Nr. .9, EZ 327 GST-Nr. 24/3 und 30; EZ 334 GST-Nr. 31 und .240; EZ 474 GST-Nr. 24/4

Lage	5542 Flachau, Flachau 13
Größe	Grundstücksgröße ca. 2712 m ²
Errichtungsjahr	Abbruch und Neubau / Fertigstellung voraussichtlich 2026
Herstellungskosten	EUR 4 557 204,40 per Stichtag 31.12.2023
Vermietbare Flächen	Nein, das Gebäude steht leer.
Summe der Kosten der durchgeführten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	Bestehendes Gebäude wird abgerissen, Gebäude werden zur Gänze neu errichtet.
Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	Bebauungspläne werden ermittelt.
Art der Betriebskostenabrechnung	Bis zum Verkauf trägt die Emittentin die Betriebskosten zur Gänze.
Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Keine
Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	In Planung
Grundbücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Im Falle einer Verwertung wird davon ausgegangen, dass das im C-Blatt eingetragene Pfandrecht der Raiffeisenbank Salzburg eGen iHv. EUR 3 793 000,00 hinsichtlich desselben lastenfrei gestellt wird.
Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	Versicherungssumme: EUR 900 000,00 Deckungsgrad: 100 %

B. Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, je Veranlagungsgemeinschaft

Bis zum 31.12.2023 wurden durch die Emittentin keine Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften getätigt.

C. Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung (soweit nicht unter B angeführt)

Bis zum 31.12.2023 wurden durch die Emittentin Beteiligungen an Unternehmen erworben:

Beteiligung an der Copacabana II der C&P GmbH & Co KG

1.) Unternehmen

Unternehmen	Copacabana II der C&P GmbH & Co KG
Register	FN 543005 m, LG f. ZRS Graz
Rechtsform	GmbH & Co KG
Gründungsjahr	2020
Sitz/Hauptniederlassung	politische Gemeinde Graz / Brauquartier 2, 8055 Graz
Gegenstand	Kauf und Verkauf von Immobilien, Projektentwicklung, Bauträger
Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht	Geschäftsführung: IR 21 der C&P GmbH & Co KG, vertreten durch die C&P Bauträger GmbH dessen Geschäftsführer. Siehe Blatt 1)



Copacabana Kalsdorf, 8401 Kalsdorf bei Graz

Die Emittentin übt die alleinige Geschäftsführung und Vertretung der Copacabana II der C&P GmbH & Co KG aus. Dies beinhaltet auch die Vertretungskompetenz für die Errichtung diverser Bauten, sowie u.a. die Koordination von Bauleistungen, Erbringung von Planungsleistungen, Projektentwicklung und Vertriebstätigkeiten.

2.) Buchwert der Beteiligung

Anteil am Unternehmen	94 %
Buchwert zum 31.12.2023	EUR 1,00

3.) Ausschüttung auf die Beteiligung

Bis zum 31.12.2023 wurden keine Ausschüttungen aus der Beteiligung beschlossen.

4.) Unternehmenskennzahlen

Eigenkapitalquote	k. A. negativ
Rentabilität des Gesamtkapitals	k. A. negativ
Zahl der Beschäftigten	0

5.) Mittelbare und unmittelbare Beteiligungen des unter C angegebenen Unternehmens, soweit der durchgerechnete Anteil zumindest 25 % beträgt.

Die Copacabana II der C&P GmbH & Co KG hält keine weiteren Beteiligungen.

Beteiligung an der Wagramerstraße 113 Projekt C&P GmbH & Co KG

1.) Unternehmen

Unternehmen	Wagramerstraße 113 Projekt C&P GmbH & Co KG
Register	FN 569484 b, LG f. ZRS Graz
Rechtsform	GmbH & Co KG
Gründungsjahr	2021
Sitz/Hauptniederlassung	politische Gemeinde Graz / Brauquartier 2, 8055 Graz
Gegenstand	Erwerb, Veräußerung und Verwaltung von Immobilien und Errichtung von Gebäuden (Bauträger) insb. die Entwicklung, Verwertung und Projektierung eines Immobilienprojektes an der Wagramer Straße 113 in Wien.
Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht	Geschäftsführung: IR 21 der C&P GmbH & Co KG, vertreten durch die C&P Bauträger GmbH dessen Geschäftsführer. (siehe Blatt 1)



Rendering | Wagramer Straße 113, 1220 Wien

Die Emittentin übt die alleinige Geschäftsführung und Vertretung der Wagramerstraße 113 GmbH & Co KG aus. Dies beinhaltet auch die Vertretungskompetenz für die Errichtung diverser Bauten, sowie u.a. die Koordination von Bauleistungen, Erbringung von Planungsleistungen, Projektentwicklung und Vertriebstätigkeiten.

6.) Buchwert der Beteiligung

Anteil am Unternehmen	94 %
Buchwert zum 31.12.2023	EUR 1,00

7.) Ausschüttung auf die Beteiligung

Bis zum 31.12.2023 wurden keine Ausschüttungen aus der Beteiligung beschlossen.

8.) Unternehmenskennzahlen

Eigenkapitalquote	k. A. negativ
Rentabilität des Gesamtkapitals	k. A. negativ
Zahl der Beschäftigten	0

D. Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht

Die Emittentin hat bis zum 31.12.2023 keine sonstigen Vermögensrechte erworben.

E. Veranlagungsreserve getrennt nach der jeweiligen Form

Bis zum 31.12.2023 wurde von der Emittentin keine Veranlagungsreserve gebildet.

F. Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten, soweit sie nicht unter II. A) erfasst wurden

Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR)	Saldo lt. GuV	davon einmalige Kosten während der Platzierungsphase gem. 2.14.1 Kapitalmarktprospekt	davon fixe laufende Kosten während der gesamten Laufzeit gem. 2.14.2.1 Kapitalmarktprospekt	davon variable laufende und sonstige variable Kosten während der gesamten Laufzeit gem. 2.14.2.1 Kapitalmarktprospekt	davon direkte Projektkosten bzw. -erträge inkl. Aktivierung
Umsatzerlöse	Σ 88.762,14	-	-	-	88.762,14
Konzernerl. WV 20%	88.762,14				88.762,14
BV unfertige Erzeugnisse	245.746,96				245.746,96
Materialaufwand	- 52.888,18				- 52.888,18
Sonst. Steuern/Abgaben/Gebühren	- 117,83			117,83	
Sachversicherung/Versicherungsaufwand	- 1.650,00				- 1.650,00
Rechts- und Beratungsaufwand	Σ - 40.008,80	-	- 40.008,80	-	-
- GF-, Haftungs-, Managementvergtg. EA	- 6.077,20		- 6.077,20		
- Treuhandvergütung Einmalanlagen	- 3.038,60		- 3.038,60		
- Anlegerbetreuung Einmalanlagen	- 24.308,80		- 24.308,80		
- Rechts- u. Beratungskosten	- 507,00		- 507,00		
- Aufwand für Fremdbuchhaltung	- 6.077,20		- 6.077,20		
Prüfungs- u. Beratungsaufwand	Σ - 9.165,00	-	-	- 9.165,00	-
- Wirtschaftsprüfung	- 6.350,00			- 6.350,00	
- Erstellung Jahresabschluss	- 2.815,00			- 2.815,00	
Spesen des Geldverkehrs	- 596,73			- 596,73	
Zinserträge aus Bankguthaben	2,81			2,81	
Zinserträge Konzern	61.499,19			39.711,36	21.787,83
Abschreibungen auf Beteiligungen	- 3.223.348,00				- 3.223.348,00
Bankzinsen u. ähnl. Aufwendungen	- 178.667,37				- 178.667,37
Kapitalertragsteuer anrechenbar	- 0,70			0,70	
Jahresgewinn	- 3.110.431,51	-	- 40.008,80	- 29.833,91	- 3.100.256,62

Nachfolgend sind die direkt zurechenbaren Erlöse, Bestandsveränderungen und Kosten je Projekt dargestellt:

Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR)	Saldo lt. GuV	Allgemeine Kosten und Kapitalbeschaffungskosten	Projekt Copacabana II	Projekt Wagramer Straße	Projekt Flachauerhof The Guesthouse
Umsatzerlöse	Σ 88 762,14	-	36 884,65	51 877,49	-
Konzernerl. WV 20%	88 762,14		36 884,65	51 877,49	
BV unfertige Erzeugnisse	245 746,96				245 746,96
Materialaufwand	- 52 888,18				- 52 888,18
Sonst. Steuern/Abgaben/Gebühren	- 117,83	- 117,83			
Sachversicherung/Versicherungsaufwand	- 1 650,00	- 1 650,00			
Rechts- und Beratungsaufwand	Σ - 40 008,80	- 40 008,80	-	-	-
- GF-, Haftungs-, Managementvergtg. EA	- 6 077,20	- 6 077,20			
- Treuhandvergütung Einmalanlagen	- 3 038,60	- 3 038,60			
- Anlegerbetreuung Einmalanlagen	- 24 308,80	- 24 308,80			
- Rechts- u. Beratungskosten	- 507,00	- 507,00			
- Aufwand für Fremdbuchhaltung	- 6 077,20	- 6 077,20			
Prüfungs- u. Beratungsaufwand	Σ - 9 165,00	- 9 165,00	-	-	-
- Wirtschaftsprüfung	- 6 350,00	- 6 350,00			
- Erstellung Jahresabschluss	- 2 815,00	- 2 815,00			
Spesen des Geldverkehrs	- 596,73	- 596,73			
Zinserträge aus Bankguthaben	2,81	2,81			
Zinserträge Konzern	61 499,19	39 711,36		21 787,83	
Abschreibungen auf Beteiligungen*	- 3 223 348,00		- 1 620 999,00	- 1 602 349,00	
Bankzinsen u. ähnl. Aufwendungen	- 178 667,37				- 178 667,37
Kapitalertragsteuer anrechenbar	- 0,70	- 0,70			
Jahresgewinn	- 3 110 431,51	- 11 824,89	- 1 584 114,35	- 1 528 683,68	14 191,41

*) Projekt Copacabana II: Es erfolgte eine Abschreibung aus folgenden Gründen: Einerseits ist man zum Zeitpunkt des Projektankauf unter Berücksichtigung des damals gültigen Flächenwidmungsplans und der damals gültigen Dichteverordnung von einer realisierbaren Wohnnutzfläche von 18.368 m² ausgegangen. Die maximal zu erwartende Wohnnutzfläche musste auf Grund des neuen Flächenwidmungsplans und der neuen Dichteverordnung auf 13.675 m² reduziert werden, was unmittelbar zu einer gleichermaßen Entwertung der Liegenschaft als auch des Projekts als solches führte. Andererseits ist die Realisierung des Projektes durch die massiv geänderten Marktbedingungen (stark gestiegene Zinsen und totaler Einbruch des Immobilienmarktes) generell nicht mehr gesichert und es muss von einem Verkauf der Liegenschaft ausgegangen werden.

Projekt Wagramer Straße: Es erfolgte eine Abschreibung aus folgenden Gründen: Einerseits haben sich durch die massiv gestiegenen Zinsen die Kosten der Gesellschaft deutlich erhöht und andererseits kommt es auf Grund des total eingebrochenen Immobilienmarkts zu verzögerten Verwertungen der verbleibenden Einheiten. Es muss auf Grund der Rahmenbedingungen auch mit reduzierten Verkaufspreisen bei den verbliebenen Einheiten kalkuliert werden.

III. Ausschüttung je Veranlagung

A. Gesamtvolumen der Veranlagungen

Das treuhändig gehaltene Kapital zum 31.12.2023 beträgt EUR 6 077 200,00 und wird im Jahresabschluss (siehe Anlage .A) im Eigenkapital unter „treuhändig gehaltene Einlagen“ ausgewiesen. Die tatsächlichen Einzahlungen zum 31.12.2023 betragen EUR 6 077 200,00. Die Möglichkeit zur Aufnahme weiterer Kommanditisten endete am 31.12.2021.

B. Stückelung

Die Mindestbeteiligungssumme beträgt EUR 5 000,00; im Falle einer Onlinezeichnung vermindert sich die Beteiligungssumme auf EUR 1 000,00, jeweils höhere Beträge müssen durch 100 teilbar sein. Das Agio beträgt 0 % der Beteiligungssumme bis zum 31.12.2020, ab dem 01.01.2021 beträgt das Agio grundsätzlich 1,5 % der Beteiligungssumme und ab dem 01.04.2021 beträgt das Agio grundsätzlich 3 % der Beteiligungssumme.

Je volle EUR 100,00 (Euro einhundert) einbezahlte Einlage gewähren eine Stimme in der Gesellschafterversammlung.

C. Jahresergebnis

Das Jahresergebnis 2023 laut Gewinn- und Verlustrechnung beträgt EUR -3 110 431,51 und verteilt sich wie folgt:

Diverse Treugeber	-3 110 431,51	EUR
Jahresergebnis lt. Jahresabschluss	-3 110 431,51	EUR

Die Verteilung des Jahresergebnisses erfolgt gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages, wobei die Treuhänderin zunächst das negative Ergebnis bis zu einem Betrag, der der Höhe der jeweils tatsächlich getätigten Einlagen entspricht, erhält. Ein darüber hinaus gehendes negatives Ergebnis wird zur Gänze der Arbeitsgesellschafterin zugewiesen.

D. Ausschüttung je Veranlagung

Aus dem laufenden Ergebnis des Geschäftsjahres 2023 erfolgte keine Ausschüttung.

IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung

A. Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung

Bis zum 31.12.2023 wurden durch die Emittentin folgende Immobilien erworben und befinden sich im Bestand:

Flachau, Flachauerhof Guesthouse, Liegenschaft mit Gebäude:

Baujahr: Personalhaus ca. 1950
 Kaufpreis: EUR 3 720 000,00 (ohne Nebenkosten)
 Grundstücksgröße: ca. 2712 m²

Bemerkung: Die Emittentin hat mit Kaufvertrag vom 19.04.2021 eine Liegenschaft gekauft, auf der sich ein Haus mit 6 Personalzimmern, eine Geschäftsfläche im Ausmaß von ca. 50 m² sowie eine Garage befinden. Die restliche Grundstücksfläche des Kaufgegenstandes ist unbebaut. Zur Finanzierung des Projektes wurde ein Kredit in Höhe von 3 211 346,67 EUR mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2024 aufgenommen. Es werden zurzeit Gespräche mit der Bank über die Verlängerung geführt. Die Beschlussfassung bezüglich der Prolongation des Vertrages zum Zeitpunkt der Erstellung des Rechenschaftsberichtes steht noch aus. Es werden auch Verkaufsgespräche für die besicherte Liegenschaft geführt. Auf der Liegenschaft ist der Abbruch des bestehenden Personalhauses, das derzeit nicht genutzt wird, und die Errichtung eines Neubaus als touristischer Betrieb geplant. Die Garage wird als Lagerfläche für das Hotel verwendet. Der Ideenfindungsprozess für das neue räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Flachau hat stattgefunden. Auf Basis dieses Ideenwettbewerbes wurde ein Bebauungsplankonzept erarbeitet, das als Grundlage im Genehmigungsprozess des Bebauungsplans durch die Gemeinde Flachau dient. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird nach Rücksprache mit der Gemeinde Flachau bis Ende 2024 erwartet, vorbehaltlich der Zustimmung der dafür erforderlichen Gremien.

Bis zum 31.12.2023 wurden durch die Emittentin folgende Beteiligungen erworben:

Graz, Copacabana II der C&P GmbH & Co KG (FN 543005 m)

Beteiligung: persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin), Anteil 94% am Vermögen und am Ergebnis
 Beteiligungsansatz: EUR 1,00
 Ergebnis 2023:

Jahresverlust	EUR	- 3 704 812,09
Eigenkapital	EUR	-1 907 433,04
Bilanzsumme	EUR	6 509 029,31

Bemerkung: Die Copacabana II der C&P GmbH & Co KG hat mit Kaufvertrag vom 20.10.2020 Grundstücke in der KG 63286 Thalerhof mit einer Gesamtfläche von 50 649 m² erworben. Am 18. Jänner 2024 ist der neue Flächenwidmungsplan 5.0 von der Gemeinde Kalsdorf beschlossen worden und liegt nun beim Land Steiermark zur Genehmigung auf. Wir rechnen mit der Rechtskraft bis Ende des Jahres 2024. Die Erstellung des Bebauungsplanes kann nun parallel erfolgen. Die bisher geführten Gespräche mit der Gemeinde Kalsdorf und dem Land Steiermark bezüglich einer adäquaten Verkehrsanbindung sind erfolgreich verlaufen. Als Ergebnis wurde die Planung einer neuen Kreuzungslösung, die als Grundlage der vertraglichen Vereinbarung mit den Behörden dienen soll, erarbeitet. Nach Erhalt einer Kostenschätzung von den zuständigen Verkehrsplanern des Landes Steiermark folgen Gespräche bezüglich der Kostenbeteiligung am Kreuzungsbau.

Wien, Wagramerstraße 113 Projekt C&P GmbH & Co KG (FN 569484 b)

Beteiligung: persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin), Anteil 94% am Vermögen und am Ergebnis
 Beteiligungsansatz: EUR 1,00

Ergebnis 2023:	Jahresverlust	EUR	-1 934 697,16
	Eigenkapital	EUR	-644 004,35
	Bilanzsumme	EUR	11 819 943,88

Bemerkung: Bei diesem Projekt handelt es sich um ein baugenehmigtes Projekt mit insgesamt 53 Anlegerwohnungen zwischen 31 m² und 93 m², eine Gewerbeeinheit und eine Tiefgarage mit 14 Stellplätzen. Diese Eckliegenschaft befindet sich in optimaler Lage mit guter Infrastruktur und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zwischen dem Westfield Donau Zentrum und Kagraner Platz. Überdies gibt es eine ideale öffentliche Verkehrsanbindung an der U1 sowie den Autobuslinien 22A, 94A und der Straßenbahnlinie 26. Der Vertriebsstart erfolgte im Mai 2022 und der Baustart wurde im August 2022 gesetzt. Der Bau des Projektes wurde im Februar 2024 erfolgreich fertiggestellt. Aktuell stehen noch 39 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit sowie 12 PKW-Stellplätze zum Verkauf. Der Großteil des Objektes ist vermietet. 10 Wohnungen werden für den Eigennutzerabverkauf aus der Vermietung zurückgehalten. Die Gewerbeeinheit ist vermietet, (Kosmetikstudio).

B. Vermögen je Veranlagung

Flachau, Flachauerhof Guesthouse, Liegenschaft mit Gebäude:

Der Buchwert der Liegenschaft inkl. aufgelaufener Projektkosten per 31.12.2023 beträgt EUR 4 557 204,40. Darin sind aktivierte Zinsen iHv. EUR 303 466,42, sowie aktivierte Verwaltungs- und Vertriebsgemeinkosten iHv. EUR 168 371,64 enthalten.

Graz, Copacabana II der C&P GmbH & Co KG (FN 543005 m)

Der Buchwert der Beteiligung beträgt per 31.12.2023 EUR 1,00. Es erfolgte eine Abschreibung aus folgenden Gründen: Einerseits ist man zum Zeitpunkt des Projektankauf unter Berücksichtigung des damals gültigen Flächenwidmungsplans und der damals gültigen Dichteverordnung von einer realisierbaren Wohnnutzfläche von 18.368 m² ausgegangen. Die maximal zu erwartende Wohnnutzfläche musste auf Grund des neuen Flächenwidmungsplans und der neuen Dichteverordnung auf 13.675 m² reduziert werden, was unmittelbar zu einer gleichermaßen Entwertung der Liegenschaft als auch des Projekts als solches führte. Andererseits ist die Realisierung des Projektes durch die massiv geänderten Marktbedingungen (stark gestiegene Zinsen und totaler Einbruch des Immobilienmarktes) generell nicht mehr gesichert und es muss von einem Verkauf der Liegenschaft ausgegangen werden.

Wien, Wagramerstraße 113 Projekt C&P GmbH & Co KG (FN 569484 b)

Der Buchwert der Beteiligung beträgt per 31.12.2023 EUR 1,00. Es erfolgte eine Abschreibung aus folgenden Gründen: Einerseits haben sich durch die massiv gestiegenen Zinsen die Kosten der Gesellschaft deutlich erhöht und andererseits kommt es auf Grund des total eingebrochenen Immobilienmarkts zu verzögerten Verwertungen der verbleibenden Einheiten. Es muss auf Grund der Rahmenbedingungen auch mit reduzierten Verkaufspreisen bei den verbliebenen Einheiten kalkuliert werden.

C. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

Flachau, Flachauerhof Guesthouse, Liegenschaft mit Gebäude:

Der Verkehrswert der Bestandsliegenschaft betrug laut einem externen Gutachter per 06.04.2022 EUR 6 281 658,77; unter der Voraussetzung, dass die geplante Projektentwicklung in der geplanten Form stattfinden kann.

Graz, Copacabana II der C&P GmbH & Co KG (FN 543005 m)

Ein positives Ergebnis wird zunächst für einen allfälligen Ausgleich des negativen Kapitalkontos verwendet; von einem darüber hinaus gehenden positiven Ergebnis erhält die Emittentin einen maximalen Ergebnisanteil in Bezug auf die erbrachte Einlage von 10% p.a. bzw. 0,8333% pro Monat. Ein negatives Ergebnis erhält zunächst die Emittentin, insgesamt jedoch maximal bis zu einem Betrag, der der Höhe der tatsächlichen Einlage entspricht. Der Verkehrswert laut einem externen Gutachten per 14.09.2020 beträgt EUR 8 610 000,00. Der Buchwert der Beteiligung beträgt per 31.12.2023 EUR 1,00. Es erfolgte eine Abschreibung aus folgenden Gründen: Einerseits ist man zum Zeitpunkt des Projektankauf unter Berücksichtigung des damals gültigen Flächenwidmungsplans und der damals gültigen Dichteverordnung von einer realisierbaren Wohnnutzfläche von 18.368 m² ausgegangen. Die maximal zu erwartende Wohnnutzfläche musste auf Grund des neuen Flächenwidmungsplans und der neuen Dichteverordnung auf 13.675 m² reduziert werden, was unmittelbar zu einer gleichermaßen Entwertung der Liegenschaft als auch des Projekts als solches führte. Andererseits ist die Realisierung des Projektes durch die massiv geänderten Marktbedingungen (stark gestiegene Zinsen und totaler Einbruch des Immobilienmarktes) generell nicht mehr gesichert und es muss von einem Verkauf der Liegenschaft ausgegangen werden.

Wien, Wagramerstraße 113 Projekt C&P GmbH & Co KG (FN 569484 b)

Über die Verwendung des Bilanzgewinnes beschließen die Gesellschafter innerhalb der ersten 5 Monate eines jeden Geschäftsjahres. Kommt innerhalb dieser Frist kein Beschluss über die Verwendung bzw. Verteilung des Bilanzgewinnes zustande, so sind vom ausschüttungsfähigen Bilanzgewinn 50 Prozent in eine Gewinnrücklage einzustellen und 50 Prozent an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Kapitaleinlagen zueinander auszuzahlen. Der Verkehrswert laut einem externen Gutachten per 10.11.2021 beträgt EUR 5 750 000,00. Gemäß Gutachten vom 15.05.2022 beträgt der Verkehrswert nach Projektfertigstellung EUR 16 662 000,00. Der Buchwert der Beteiligung beträgt per 31.12.2023 EUR 1,00. Es erfolgte eine Abschreibung aus folgenden Gründen: Einerseits haben sich durch die massiv gestiegenen Zinsen die Kosten der Gesellschaft deutlich erhöht und andererseits kommt es auf Grund des total eingebrochenen Immobilienmarkts zu verzögerten Verwertungen der verbleibenden Einheiten. Es muss auf Grund der Rahmenbedingungen auch mit reduzierten Verkaufspreisen bei den verbliebenen Einheiten kalkuliert werden.

V. Erläuterungen

Das Beteiligungsangebot der Emittentin hat mit 31.12.2021 geendet. Die Emittentin war berechtigt das Gesellschaftskapital durch Aufnahme weiterer Kommanditisten bis auf EUR 7 002 000,00 (= maximales Platzierungskapital) zu erhöhen. Darüber hinaus hatte die Gesellschaft die Möglichkeit, da maximale Platzierungsvolumen einmalig auf bis zu EUR 10 000 000,00 zu erhöhen. Weitere Kommanditisten traten treuhänderisch über die Treuhandkommanditistin – die C&P IR1 Treuhand GmbH – der Gesellschaft bei.

VI. Publizitätsbestimmungen

Die Veröffentlichung des geprüften Rechenschaftsberichtes findet gemäß § 14 KMG in Verbindung mit § 10 KMG am Sitz der Emittentin, IR 21 der C&P GmbH & Co KG und auf der Internetseite www.cp-ag.at/ir21 statt.

VII. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Rechenschaftsbericht

Prüfungsurteil

Wir haben den beigefügten Rechenschaftsbericht der

IR 21 der C&P GmbH & Co KG
Graz

für das Geschäftsjahr 2023 bestehend aus der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 und der Ertragsrechnung für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr geprüft. Der Rechenschaftsbericht wurde gemäß Anlage C des KMG verfasst.

Die Buchführung und der Rechenschaftsbericht entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den gesetzlichen Vorschriften. Die Bewertung der Immobilien entspricht den im Prospekt und im Rechenschaftsbericht angegebenen Grundsätzen. Der Rechenschaftsbericht vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein möglichst getreues Bild der Lage der Veranlagungsgemeinschaft.

Hervorhebung von Sachverhalten

Im Zusammenhang mit der aktuellen Lage der Gesellschaft und zu den Unsicherheiten in der Beurteilung der Unternehmensfortführung und der Bewertung der Immobilien und Projektgesellschaften sowie der Forderungen gegen die Projektgesellschaften verweisen wir auf die Angabe der Geschäftsführer auf Seite 8 bzw 10 und Seite 9 (zu den Abwertungen bei den Beteiligungen) im Anhang des Jahresabschlusses und auf Seite 9 im Rechenschaftsbericht.

Aktuell erarbeitet die C&P-Gruppe mit Unterstützung durch Rechtsanwälte und Wirtschaftstreuhänder ein umfassendes Restrukturierungskonzept zur Ermöglichung einer positiven Fortbestandsprognose. Das Management der Gruppe erklärt, sich in erfolgversprechenden Gesprächen mit diversen Finanzierungspartnern zu befinden und gibt an, dass mit überwiegender Wahrscheinlichkeit ein positives Ergebnis im Lauf des Juli 2024 vorliegen wird, womit die wesentlichen Unsicherheiten beseitigt werden können.

Zusätzlich verweisen wir gesondert auf die Angabe im Anhang auf Seite 10 wonach der Kredit per 30.6.2024 fällig ist und derzeit noch keine schriftliche Zusage für eine Verlängerung vorliegt.

Unser Prüfungsurteil wird in Bezug auf diese Sachverhalte nicht modifiziert.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung gemäß in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Rechenschaftsbericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Rechenschaftsberichts und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des KMG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Fonds vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Rechenschaftsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Rechenschaftsbericht, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Rechenschaftsberichts die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit den Geschäftsführern unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir geben den Geschäftsführern auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und sofern einschlägig damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Rechenschaftsbericht, ausgenommen die Vermögensaufstellung, die Ertragsrechnung und die sonstigen in Anlage C KMG vorgesehenen Angaben und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Rechenschaftsbericht deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab.

Graz, am 27. Juni 2024



Mag. Markus Brünner

SOT Süd-Ost Treuhand
Wirtschaftsprüfung GmbH



Mag. Friedrich Spritzey
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Rechenschaftsberichts mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Rechenschaftsbericht.

Anlage .A

Auf den Folgeseiten ist der Jahresabschluss der IR 21 der C&P GmbH & Co KG zum 31.12.2023 abgebildet.

Weil's um Perspektiven geht.



Österreich



Steuerberatung ▪ Wirtschaftsprüfung ▪ Consulting

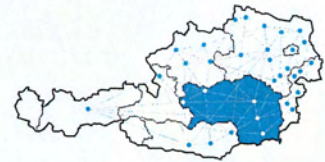
550 Expert:innen | 35 Standorte | österreichweit.

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2023

IR21 der C&P GmbH & Co KG

Brauquartier 2
8055 Graz



1. Auftragsverhältnis, Erstellungsbericht

Die Gesellschafter der **IR21 der C&P GmbH & Co KG**, Graz Brauquartier 2, (in der Folge: „Auftraggeber“) haben uns mit der Erstellung des nachstehenden Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 der **IR21 der C&P GmbH & Co KG** - bestehend aus Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung - auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beauftragt.

Grundlage für die Erstellung des Abschlusses waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, deren Prüfung auf Ordnungsmäßigkeit oder Plausibilität nicht Gegenstand unseres Auftrages war, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses (§§ 190ff UGB) liegen in der Verantwortung des Auftraggebers. Die Unterfertigung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beifügung des Datums auf der letzten Seite.

Einziges Komplementärgesellschafterin der Gesellschaft ist eine GmbH, es sind daher für den Jahresabschluss des Unternehmens die Vorschriften für GmbHs maßgeblich (§ 221 Abs 5 UGB). Auf Grund der Größenordnung des Unternehmens kommen die Rechnungslegungsvorschriften für kleine Kapitalgesellschaften zur Anwendung (§221 Abs 1 UGB). Es besteht keine Pflicht zur Abschlussprüfung. Informationen zu einer allfällig vertraglich vereinbarten Jahresabschluss-Prüfungspflicht liegen uns nicht vor.

Bei der Durchführung unserer Arbeiten wurde vom Vorliegen der Voraussetzungen für die Fortführung des Unternehmens („going concern“) ausgegangen. Die Feststellung etwaiger Unredlichkeiten im Geld-, Waren- oder sonstigen Geschäftsverkehr oder die Verletzung von gesetzlichen bzw. vertraglichen Verpflichtungen war nicht Gegenstand unserer beruflich durchgeführten Arbeiten und bedarf eines gesonderten Auftrages.

Wir haben weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht des Abschlusses noch eine sonstige Prüfung oder vereinbarte Untersuchungshandlungen vorgenommen und geben demzufolge keine Bestätigung zum Abschluss ab.

Der Auftraggeber ist sowohl für die Richtigkeit als auch für die Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte (auch gegenüber Dritten) verantwortlich. Eine Vollständigkeitsklärung des Auftraggebers liegt uns vor.

Der Erstellungsauftrag wurde unter Beachtung des Fachgutachtens KFS/RL 26 „Grundsätze für die Erstellung von Abschlüssen“ durchgeführt. Für die Durchführung des Auftrages sind im Übrigen – auch im Verhältnis zu Dritten – die beiliegenden „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänder“ (AAB) maßgebend.

Eine Weitergabe des von uns erstellten Abschlusses an Dritte darf nur unter Beigabe des Erstellungsberichts erfolgen. Im Falle der Weitergabe des von uns erstellten Abschlusses an Dritte gelten insbesondere die in Punkt 7. der AAB enthaltenen Ausführungen zur Haftung auch gegenüber Dritten.

Unterschrift Auftraggeber

Fachliche Zuständigkeit & Kontakt: StB/UB Mag. Maria Brugger, +43 (316) 720200 Fax-DW 8010
 LBG Standort: 8055 Graz, Brauquartier 1, Top 11

LBG Österreich

Burgenland ▪ Eisenstadt ▪ Großpetersdorf ▪ Mattersburg ▪ Neusiedl/See ▪ Oberpullendorf ▪ Oberwart ▪ Kärnten ▪ Klagenfurt ▪ Villach ▪ Wolfsberg ▪ Niederösterreich ▪ St. Pölten ▪ Gänserndorf
 Gloggnitz ▪ Gmünd ▪ Hainfeld ▪ Hollabrunn ▪ Horn ▪ Mistelbach ▪ Neunkirchen ▪ Waidhofen/Thaya ▪ Wiener Neustadt ▪ Wieselburg ▪ Oberösterreich ▪ Linz ▪ Ried ▪ Steyr ▪ Vöcklabruck
 Salzburg ▪ Salzburg-Stadt ▪ Steiermark ▪ Graz ▪ Bruck/Mur ▪ Leibnitz ▪ Liezen ▪ Schladming ▪ Tirol ▪ Innsbruck ▪ Wien ▪ Wien-Donaustadt ▪ Wien-Landstraße ▪ Wien-Margareten

Steuerberatung • Bilanz • Buchhaltung • Personalverrechnung • Prüfung • Digitalisierung • Wirtschaftsberatung www.lbg.at

Geschäftsführer:innen StB/UB Mag. Maria Brugger, WP/StB Mag. Heinz Harb,
 WP/StB Ing. Dr. Thomas Klikovics, WP/StB Univ.-Lekt. Mag. Erhard Laussegger
Prokurist:innen StB/UB Sebastian Haas MA, StB/UB Mag. Michaela Perstling BSc,
 StB/UB Mag. Claudia Zielowski, StB/UB Ing. Norbert Zefferer PMBA

LBG Steiermark Steuerberatung GmbH
 Ein Unternehmen von LBG Österreich
 1030 Wien, Boerhaavegasse 6
 FN 359775 g, HG Wien
 UID ATU 66378724

Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Verhältnisse	1 - 2
Steuerliche Verhältnisse	3
Jahresabschluss:	
Bilanz zum 31. Dezember 2023	4 - 5
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Jänner 2023 bis 31. Dezember 2023	6
Ergebnisverteilung	7
Anhang	8 - 10
I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	8
II. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	9 - 10
III. Sonstige Pflichtangaben	10
Erläuterungen zum Jahresabschluss:	
Erläuterungen Bilanz zum 31. Dezember 2023	11 - 14
Erläuterungen GuV vom 1. Jänner 2023 bis 31. Dezember 2023	15 - 16
Anlagenspiegel	17
<u>Beilagen</u>	
Allgemeine Auftragsbedingungen (AAB)	I

Firma:	IR21 der C&P GmbH & Co KG
Sitz:	Graz
Geschäftsanschrift:	8055 Graz, Brauquartier 2
Unternehmensgegenstand:	Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens durch den Erwerb, die Veräußerung und die Verwaltung von Immobilien und die Errichtung von Gebäuden.
Gründung:	Gesellschaftsvertrag vom 05.10.2020, Eintragung im Firmenbuch am 15.10.2020.
Geschäftsjahr:	01.01.2023 bis 31.12.2023
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft
Firmenbuch:	LGZ Graz, FN 542206 m (Auszug vom 05.03.2024)
Komplementär:	C&P Bauträger GmbH: der Komplementär ist eine reine Arbeitsgesellschaft mit voller Haftung und Vertretung der Gesellschaft nach außen. Der Komplementär leistet eine Kapital- bzw. Pflichteinlage von € 1.000,00.
Kommanditist:	C&P IR1 Treuhand GmbH: der Kommanditist ist in der Funktion als Treuhandkommanditist tätig. Der Kommanditist leistet eine Kapital- bzw. Pflichteinlage von € 1.000,00. Die Gesellschaft ist berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Aufnahme weiterer Kommanditisten bis zum 31.12.2021 um bis zu € 7.000.000,00 (=maximales Plazierungsvolumen) auf € 7.002.000,00 zu erhöhen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft bis spätestens zum 31.12.2021 die Möglichkeit, das maximale Plazierungsvolumen einmalig um bis zu € 3.000.000,00 auf bis zu € 10.000.000,00 zu erweitern, wodurch sich das Gesellschaftskapital auf bis zu € 10.002.000,00 erhöhen kann.

Eine direkte Beteiligung der weiteren Kommanditisten an der Gesellschaft ist nicht geplant. Weitere Kommanditisten können treuhänderisch über die Treuhänderin der Gesellschaft beitreten.

Das treuhändig gehaltene Kapital beträgt zum 31.12.2023 € 6.077.200,00 und wird im Eigenkapital unter dem variablen Kapital ausgewiesen.

Geschäftsführung:

Gemäß Gesellschaftsvertrag wurde die C&P Bauträger GmbH als Arbeitsgesellschafter zum Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt.

DI Cyrus Asreahan
DI Gerd Hammerl
DI (FH) Josef Pongratz

Offenlegung:

Die Einreichung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 zum Firmenbuch gemäß § 277 Abs. 1 UGB ist am 11.08.2023 erfolgt.

IR21 der C&P GmbH & Co KG

Finanzamt: Finanzamt Österreich

Steuernummer: 68 783/1511

Steuerliche Vertretung: LBG Steiermark Steuerberatung GmbH
8055 Graz, Brauquartier 1, Top 11

Gewinnermittlung: gemäß § 5 EStG 1988

Rechtsmittel: Zum Bilanzstichtag waren keine Rechtsmittel anhängig.

Abgabenprüfung: Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte keine **abgabenrechtliche Prüfung**.

Aktiva	31.12.2023	%	31.12.2022	%	Passiva	31.12.2023	%	31.12.2022	%
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. Finanzanlagen					I. Komplementärkapital				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2,00	0,00	2.837.350,00	32,65	1. Vereinbarte Einlagen	1.000,00	0,02	1.000,00	0,01
B. Umlaufvermögen					II. Kommanditkapital				
I. Vorräte					1. Bedungene Einlagen	1.000,00	0,02	1.000,00	0,01
1. unfertige Erzeugnisse	4.557.204,40	78,06	4.311.457,44	49,61	2. treuhändig gehaltenes Kapital	6.077.200,00	104,09	6.077.200,00	69,92
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					3. Verlustanteile aus Vorjahren	-374.626,45	6,42	-186.518,83	2,15
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.215.470,23	20,82	1.407.456,47	16,19		5.703.573,55	97,69	5.891.681,17	67,79
davon aus Lieferungen und Leistungen	106.514,57	1,82	0,00	0,00	III. Den Gesellschaftern zuzurechnender Verlust	-3.110.431,51	53,28	-188.107,62	2,16
davon sonstige	1.108.955,66	18,99	1.407.456,47	16,19		2.594.142,04	44,43	5.704.573,55	65,63
2. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	101.278,19	1,17	B. Rückstellungen				
					1. sonstige Rückstellungen	8.750,00	0,15	5.800,00	0,07
III. Guthaben bei Kreditinstituten	65.614,51	1,12	33.901,23	0,39	C. Verbindlichkeiten				
	5.838.289,14	100,00	5.854.093,33	67,35	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.211.346,67	55,00	2.969.200,97	34,16
					davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	3.211.346,67	55,00	0,00	0,00
					davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	2.969.200,97	34,16
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	45,83	0,00	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.560,00	0,13	0,00	0,00
					davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	7.560,00	0,13	0,00	0,00
					3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	4.755,60	0,05
					davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00	4.755,60	0,05
					4. sonstige Verbindlichkeiten	16.492,43	0,28	7.159,04	0,08
					davon aus Steuern	16.492,43	0,28	7.159,04	0,08
					davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	16.492,43	0,28	7.159,04	0,08
					davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	3.235.399,10	55,42	2.981.115,61	34,30
						3.235.399,10	55,42	11.914,64	0,14

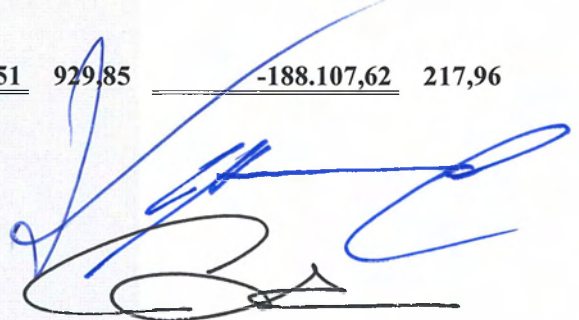
	31.12.2023	%	31.12.2022	%
Aktiva				
Summe Aktiva	<u>5.838.291,14</u>	<u>100,00</u>	<u>8.691.489,16</u>	<u>100,00</u>
Passiva				
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>2.969.200,97</u>	<u>34,16</u>
Summe Passiva	<u>5.838.291,14</u>	<u>100,00</u>	<u>8.691.489,16</u>	<u>100,00</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

IR21 der C&P GmbH & Co KG

01.01.2023 bis 31.12.2023

	2023	%	2022	%
1. Umsatzerlöse	88.762,14	26,54	86.305,52	100,00
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	245.746,96	73,46	0,00	0,00
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a. Materialaufwand	52.888,18	15,81	0,00	0,00
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	51.538,36	15,41	281.938,35	326,67
5. Zwischensumme aus Z 1 bis 4 (Betriebsergebnis)	230.082,56	68,78	-195.632,83	226,67
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	61.502,00	18,39	7.552,14	8,75
davon aus verbundenen Unternehmen	61.499,19	18,38	7.456,47	8,64
7. Aufwendungen aus Finanzanlagen	3.223.348,00	963,61	0,00	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	178.667,37	53,41	3,00	0,00
9. Zwischensumme aus Z 6 bis 8 (Finanzergebnis)	-3.340.513,37	998,63	7.549,14	8,75
10. Steuern vom Einkommen	0,70	0,00	23,93	0,03
11. Jahresverlust	-3.110.431,51	929,85	-188.107,62	217,96
12. Den Gesellschaftern zuzurechnender Verlust	-3.110.431,51	929,85	-188.107,62	217,96



Ergebnisverteilung

IR21 der C&P GmbH & Co KG

Ergebnisverteilung 2023

Jahresergebnis lt. GuV	-3.110.431,51
- Haftungsvergütung GmbH	0,00
- Vorweggewinn	0,00

BMGL für Ergebnisverteilung **-3.110.431,51**

Gesellschafter	%	Jahresergebnis ure	Vorweggewinn	Ergebnisanteil ure
diverse Treugeber	100,000%	-3.110.431,51	0,00	-3.110.431,51
Summe	100,00%	-3.110.431,51	0,00	-3.110.431,51

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Aktuell befindet sich die Gesellschaft sowie der gesamte Konzern durch die massiv geänderten Marktbedingungen (stark gestiegene Zinsen und totaler Einbruch des Immobilienmarktes) in einem Restrukturierungsprozess. Die Gespräche mit der finanzierenden Bank hinsichtlich Kreditverlängerung wurden bereits gestartet.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

Anlagevermögen

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Da der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert (Beteiligungen) niedriger ist, wurden Abschreibungen für folgende Beteiligungen vorgenommen:

Copacabana II der C&P GmbH & Co KG
Wagramer Straße 113 Projekt C&P GmbH & Co KG

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

II. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten (§ 226 Abs. 1 UGB) ist aus dem tieferstehenden Anlagespiegel ersichtlich:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert		Buchwert
	01.01.2023	Zugänge	01.01.2023	Abschreibungen	01.01.2023
	31.12.2023	Abgänge	31.12.2023	Zuschreibungen	31.12.2023
A. Anlagevermögen					
I. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.837.350,00	386.000,00	0,00	3.223.348,00	2.837.350,00
	<u>3.223.350,00</u>	<u>0,00</u>	<u>3.223.348,00</u>	<u>0,00</u>	<u>2,00</u>

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Beteiligungen abgewertet, da sich durch die massiv gestiegenen Zinsen die Kosten der Gesellschaften deutlich erhöht haben und es aufgrund des total eingebrochenen Immobilienmarkts zu verzögerten Verwertungsmöglichkeiten kommt. Zudem muss aufgrund der Rahmenbedingungen auch mit reduzierten Verkaufspreisen bei den Projekten kalkuliert werden.

Dies betrifft folgende Beteiligungen:

Copacapana II der C&P GmbH & Co KG
Wagramer Straße 113 Projekt C&P GmbH & Co KG

in Höhe von EUR 3.223.348,00 auf den niedrigeren Teilwert in Höhe von je EUR 1,00 abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Restlaufzeit der in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen:

	davon Restlaufzeit	
	Gesamtbetrag	bis 1 Jahr
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.215.470,23	1.215.470,23
davon aus Lieferungen und Leistungen	106.514,57	106.514,57
davon sonstige	1.108.955,66	1.108.955,66

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2023	Verwendung	Zuweisung	Stand 31.12.2023
Rückstellungen				
sonstige Rückstellungen				
sonstige Rückstellungen	0,00	0,00	1.650,00	1.650,00
RST f. Steuerberatung	5.800,00	5.800,00	7.100,00	7.100,00
Summe Rückstellungen	<u>5.800,00</u>	<u>5.800,00</u>	<u>8.750,00</u>	<u>8.750,00</u>

Verbindlichkeiten

Zur Fristigkeit der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten werden folgende Erläuterungen gegeben:

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon dinglich besichert Art der Sicherung
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.211.346,67	3.211.346,67	3.211.346,67 Pfandrecht
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.560,00	7.560,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	16.492,43	16.492,43	0,00
davon aus Steuern	16.492,43	16.492,43	0,00
Summe Verbindlichkeiten	3.235.399,10	3.235.399,10	3.211.346,67

Da die Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten am 30.06.2024 fällig ist, werden mit der Bank Verhandlungen über eine Verlängerung der Laufzeit geführt. Weiters werden Verkaufsgespräche für die besicherte Liegenschaft geführt.

III. Sonstige Pflichtangaben

Zahl der Arbeitnehmer

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

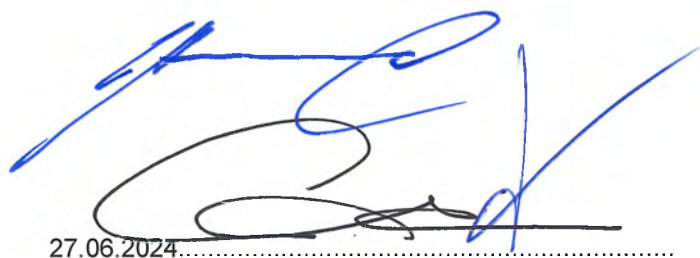
	2023	2022
Arbeiter	0	0
Angestellte	0	0
Gesamt	0	0

Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Name

Asreahan Cyrus, DI
 Hammerl Gerd, DI MSc.
 Pongratz Josef, DI (FH)



27.06.2024.....
 Datum, Unterschriften der Geschäftsführer

Erläuterungen Bilanz

IR21 der C&P GmbH & Co KG

zum 31.12.2023

Aktiva	31.12.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen		
I. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		
8111 Bet. Copacabana II der C&P GmbH & Co KG	1,00	1.310.000,00
8134 Bet. Wagramer Straße 113 Projekt C&P GmbH & Co KG	1,00	1.527.350,00
	2,00	2.837.350,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. unfertige Erzeugnisse		
14704 BVH Flachauerhof - Guest House	4.557.204,40	4.311.457,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		
22000 Lieferforderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	106.514,57	0,00
23150 Darlehen an C&P Immobilien AG	727.167,83	1.407.456,47
23368 Darlehen an Wagramer Straße 113 Projekt C&P GmbH & Co KG	381.787,83	0,00
	1.215.470,23	1.407.456,47
davon aus Lieferungen und Leistungen		
22000 Lieferforderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	106.514,57	0,00
davon sonstige		
23150 Darlehen an C&P Immobilien AG	727.167,83	1.407.456,47
23368 Darlehen an Wagramer Straße 113 Projekt C&P GmbH & Co KG	381.787,83	0,00
	1.108.955,66	1.407.456,47
2. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
22500 Lieferforderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0,00	101.278,19
	1.215.470,23	1.508.734,66
III. Guthaben bei Kreditinstituten		
28789 IR21 Gir AT82 2081 5000 4346 0286	65.614,51	33.901,23
	5.838.289,14	5.854.093,33

Erläuterungen Bilanz

IR21 der C&P GmbH & Co KG

zum 31.12.2023

Aktiva	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
29000 Aktive Rechnungsabgrenzung	<u>0,00</u>	<u>45,83</u>
Summe Aktiva	<u>5.838.291,14</u>	<u>8.691.489,16</u>

Passiva	31.12.2023	31.12.2022
A. Eigenkapital		
I. Komplementärkapital		
1. Vereinbarte Einlagen		
90500 Einlage Komplementär	1.000,00	1.000,00
II. Kommanditkapital		
1. Bedungene Einlagen		
91203 Bedungene Einlagen	1.000,00	1.000,00
2. treuhändig gehaltenes Kapital		
91001 Kommanditeinlage	6.077.200,00	6.077.200,00
3. Verlustanteile aus Vorjahren		
91814 Ergebnisanteil Kommanditistin VJ	-374.626,45	-186.518,83
	<u>5.703.573,55</u>	<u>5.891.681,17</u>
III. Den Gesellschaftern zuzurechnender Verlust		
91812 Ergebnisanteil Kommanditistin I	-3.110.431,51	-188.107,62
	<u>2.594.142,04</u>	<u>5.704.573,55</u>
B. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen		
30600 sonstige Rückstellungen	1.650,00	0,00
30840 RST f. Steuerberatung	7.100,00	5.800,00
	<u>8.750,00</u>	<u>5.800,00</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
32058 IRFLH_KK AT75 3500 0000 1607 9816	3.211.346,67	2.969.200,97
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		
32058 IRFLH_KK AT75 3500 0000 1607 9816	3.211.346,67	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
32058 IRFLH_KK AT75 3500 0000 1607 9816	0,00	2.969.200,97
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
33000 Lieferverbindlichkeiten Inland	7.560,00	0,00

Erläuterungen Bilanz

IR21 der C&P GmbH & Co KG

zum 31.12.2023

Passiva	31.12.2023	31.12.2022
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		
33000 Lieferverbindlichkeiten Inland	7.560,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
34400 Lieferverbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0,00	4.755,60
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		
34400 Lieferverbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0,00	4.755,60
4. sonstige Verbindlichkeiten		
35200 USt-Zahllast	16.492,43	7.159,04
davon aus Steuern		
35200 USt-Zahllast	16.492,43	7.159,04
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		
35200 USt-Zahllast	16.492,43	7.159,04
	3.235.399,10	2.981.115,61
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		
32058 IRFLH_KK AT75 3500 0000 1607 9816	3.211.346,67	0,00
33000 Lieferverbindlichkeiten Inland	7.560,00	0,00
34400 Lieferverbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0,00	4.755,60
35200 USt-Zahllast	16.492,43	7.159,04
	3.235.399,10	11.914,64
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
32058 IRFLH_KK AT75 3500 0000 1607 9816	0,00	2.969.200,97
Summe Passiva	5.838.291,14	8.691.489,16

Erläuterungen Gewinn- und Verlustrechnung

IR21 der C&P GmbH & Co KG

01.01.2023 bis 31.12.2023

	2023	2022
1. Umsatzerlöse		
Erlöse Bauträger		
45010 Bestandsveränderungen	0,00	1.907,03
sonstige Erlöse		
43007 Konzernerl. WV 20%	88.762,14	84.398,49
	88.762,14	86.305,52
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen		
54000 BV unfertige Erzeugnisse	245.746,96	0,00
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a. Materialaufwand		
Waren		
50002 Errichtungskosten	52.888,18	0,00
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		
Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen		
71650 Sonst. Steuern/Abgaben/Gebühren	117,83	2.059,89
Aufwand für Werbung		
76500 Werbeaufwand	0,00	765,59
77014 Marketing Einmalanlagen	0,00	17.312,00
	0,00	18.077,59
Aufwand für Versicherungen		
77000 Sachversicherung / Versicherungsaufwand	1.650,00	4.218,00
Rechts- und Beratungsaufwand		
77013 Abwicklung EK-Verm. Einmalanlagen	0,00	17.312,00
77015 EK-Vermittlung Einmalanlagen	0,00	138.496,00
77018 GF-,Haftungs-,Managementvergtg. EA	6.077,20	6.077,20
77019 Treuhandvergütung Einmalanlagen	3.038,60	3.038,60
77020 Anlegerbetreuung Einmalanlagen	24.308,80	18.008,00
77500 Rechts- u. Beratungskosten	507,00	7.129,80
77502 Aufwand f. Fremdbuchhaltung	6.077,20	6.077,20

Erläuterungen Gewinn- und Verlustrechnung

IR21 der C&P GmbH & Co KG

01.01.2023 bis 31.12.2023

	2023	2022
77600 Prüfungs- u. Beratungsaufwand	9.165,00	14.728,00
	49.173,80	210.866,80
Spesen des Geldverkehrs		
77900 Spesen des Geldverkehrs	596,73	1.200,03
77910 Centausgleich	0,00	0,04
77960 Kreditgebühren	0,00	45.516,00
	596,73	46.716,07
	51.538,36	281.938,35
5. Zwischensumme aus Z 1 bis 4 (Betriebsergebnis)	230.082,56	-195.632,83
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
80600 Zinserträge aus Bankguthaben	2,81	95,67
80640 Zinserträge Konzern	61.499,19	7.456,47
	61.502,00	7.552,14
davon aus verbundenen Unternehmen		
80640 Zinserträge Konzern	61.499,19	7.456,47
7. Aufwendungen aus Finanzanlagen		
82610 Abschreibungen auf Beteiligungen	3.223.348,00	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
82800 Bankzinsen u. ähnl. Aufwendungen	178.667,37	0,00
82840 Mahnspesen, Gerichtskosten	0,00	3,00
	178.667,37	3,00
9. Zwischensumme aus Z 6 bis 8 (Finanzergebnis)	-3.340.513,37	7.549,14
10. Steuern vom Einkommen		
85400 Kapitalertragsteuer anrechenbar	0,70	23,93
11. Jahresverlust	-3.110.431,51	-188.107,62
12. Den Gesellschaftern zuzurechnender Verlust	-3.110.431,51	-188.107,62

Anlagenpiegel

IR21 der C&P GmbH & Co KG

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abgänge		Umbuchungen		Stand		31.12.2023		Stand		01.01.2023		Stand		31.12.2023			
	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Stand	Abgänge	Stand	Abgänge	Stand	Stand	Abgänge	Stand	Stand	Abgänge	Stand	Abgänge	Stand	
A. ANLAGEVERMÖGEN																				
I. Finanzanlagen																				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	386.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.223.350,00	0,00	0,00	3.223.348,00	0,00	0,00	3.223.348,00	2.837.350,00	2.837.350,00	0,00	2.837.350,00	0,00	2,00	

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und
Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

Präambel und Allgemeines

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

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

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

I. TEIL

1. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

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

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

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

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

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

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigen-tätigkeit.

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

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

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

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

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

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

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

2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

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

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

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

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

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

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

3. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

4. Berichterstattung und Kommunikation

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

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

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

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

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

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

5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

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

Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

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

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

6. Mängelbeseitigung

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

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

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

7. Haftung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

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

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

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

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

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

9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

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

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

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

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

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

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

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

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder berufsbüchlichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenerrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

11. Honoraranspruch

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

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

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

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

12. Honorar

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

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Sonstiges

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

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragsbefreiung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragsbefreiung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft,

in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder unzulässig, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

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

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

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

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

14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

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

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

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

II. TEIL

15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

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

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

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

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

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

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

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

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

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

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird. Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

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

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil reichen. Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist. Wird dem Vertrag ein Kostenvoranschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

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

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

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen

ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

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

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

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

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

Herausgeber:

C&P Bauträger GmbH
Brauquartier 2, 8055 Graz
office@cp-ag.at, www.cp-ag.at/anleger/ir21

Firmenbuch: FN 378464 s, Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz
Geschäftsführer: DI Cyrus Asreahan, DI (FH) Josef Pongratz, DI Gerd Hammerl, MSc

