



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

StRH III - 11/19

Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H.,

Prüfung der Aktualität der

Firmenbuchdaten

KURZFASSUNG

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die gestellten Anträge der Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. zu ihren Firmenbucheintragungen und die beigelegten Unterlagen einer Prüfung. Es wurde keine Empfehlung ausgesprochen.

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Gebarung der Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. in Bezug auf die Aktualität der Firmenbuchdaten einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Seitens der geprüften Stelle wurde der Bericht zur Kenntnis genommen. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien	6
1.1 Prüfungsgegenstand	6
1.2 Prüfungszeitraum	6
1.3 Prüfungshandlungen	6
1.4 Prüfungsbefugnis	7
1.5 Vorberichte	7
2. Allgemeines	7
2.1 Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H.	7
2.2 Jahresabschlüsse der Jahre 2015 bis 2017	7
3. Rechtliche Grundlagen	8
3.1 Firmenbuchgesetz	8
3.2 Gesellschaft mit beschränkter Haftung im Firmenbuch.....	9
3.3 Allgemeine Eintragungen.....	11
3.4 Besondere Eintragungen.....	12
3.5 Zwangsstrafen	12
4. Einsicht in die Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H.	12
4.1 Änderungen im Firmenbuch.....	12
4.2 Hauptbuch.....	13
4.3 Urkundensammlung.....	13
5. Auszüge aus der Urkundensammlung	14
5.1 Gründungsgesellschaftsvertrag	14

5.2 Jahresabschlüsse	15
6. Abschließende Feststellung	15

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. - Jahresabschlüsse 2015 bis 2017.....	7
--	---

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
bzw.	beziehungsweise
EUR.....	Euro
FBG	Firmenbuchgesetz
GBG 1955.	Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955
GmbH, g.m.b.H..	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	GmbH-Gesetz
LGZ	Landesgericht für Zivilrechtssachen
lt.	laut
Ob	Register beim Obersten Gerichtshof u.a. für Rechtsmittel in bürgerlichen Rechtssachen
rd.....	rund
RdW.....	Österreichisches Recht der Wirtschaft
StRH.....	Stadtrechnungshof
SZ	Sammlung Zivilrecht
u.a.	unter anderem
UGB.....	Unternehmensgesetzbuch
VZÄ.....	Vollzeitäquivalent
z.B.	zum Beispiel

GLOSSAR

Firmenbuch

Das Firmenbuch ist ein von den Landesgerichten (in Wien vom Handelsgericht Wien, in Graz vom LGZ Graz) geführtes öffentliches Verzeichnis. Es dient der Verzeichnung und Offenlegung von Tatsachen, die nach den unternehmensrechtlichen Vorschriften einzutragen sind.

Jeder eintragungspflichtigen Rechtsträgerin bzw. jedem eintragungspflichtigen Rechtsträger wird im Firmenbuch eine Nummer, die Firmenbuchnummer zugewiesen, bestehend aus Ziffern und einem Prüfbuchstaben.

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

Prüfungsgegenständlich waren die gestellten Anträge der Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. zu Firmenbucheintragungen und die beigelegten Urkunden. Dabei wurde der diesbezügliche Prozessablauf betrachtet und eine Stichprobenziehung durchgeführt.

Nichtziel war die Prüfung der Bilanzdaten der Jahre 2015 bis 2017 sowie die Prüfung der Inhalte der Urkunden.

Die Entscheidung zur Durchführung der gegenständlichen Prüfung wurde in Anwendung der risikoorientierten Prüfungsthemenauswahl des Stadtrechnungshofes Wien getroffen.

Die gegenständliche Prüfung wurde von der Abteilung Umwelt und Wohnen des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im zweiten Halbjahr des Jahres 2019. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand in der dritten Juliwoche statt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2015 bis 2017, wobei gegebenenfalls auch frühere oder spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

1.3 Prüfungshandlungen

Die Prüfungshandlungen umfassten u.a. Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen sowie eine Stichprobenauswahl.

Die geprüfte Stelle legte die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

1.4 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung und die erforderliche Sicherstellung dieser Prüfungsbefugnis im Gesellschaftsvertrag der Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. festgeschrieben.

1.5 Vorberichte

Der Stadtrechnungshof Wien behandelte das gegenständliche Thema bereits in seinem Bericht:

- Mobilitätsagentur Wien GmbH, Prüfung der Aktualität der Firmenbuchdaten, StRH III - 32/18.

2. Allgemeines

2.1 Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H.

Prüfungsgegenständlich war die Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. Die Gesellschaft wurde am 18. November 2010 von zwei Gesellschafterinnen, der Firma at home Immobilien-GmbH und der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, gegründet. Der Gegenstand des Unternehmens war gemäß dem Gesellschaftsvertrag die Beteiligung an anderen Gesellschaften, deren Unternehmensgegenstand die Immobilienverwaltung und Immobilienbewirtschaftung war, sowie die Übernahme der Geschäftsführung, der operativen Tätigkeiten und der Vertretung solcher Gesellschaften.

2.2 Jahresabschlüsse der Jahre 2015 bis 2017

Bei Betrachtung der Jahresabschlüsse 2015 bis 2017 zeigte sich folgendes Bild (Beträge in EUR):

Tabelle 1: Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. - Jahresabschlüsse 2015 bis 2017

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
A. Umlaufvermögen	1.362.503,68	1.338.417,87	820.084,40
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.121.055,77	821.517,94	694.832,45
II. Guthaben bei Kreditinstituten	241.447,91	516.899,93	125.251,95

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
B. Rechnungsabgrenzungsposten	304,17	308,09	11.327,46
Bilanzsumme Aktiva	1.362.807,85	1.338.725,96	831.411,86
A. Eigenkapital	1.022.585,92	734.586,34	597.152,53
I. eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35.000,00	35.000,00
II. Bilanzgewinn	987.585,92	699.586,34	562.152,53
B. Rückstellungen	4.821,07	5.045,71	9.004,68
C. Verbindlichkeiten	335.400,86	599.093,91	225.254,65
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18,00	20,00	330,20
2. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	329.195,31	592.020,26	217.026,58
3. Sonstige Verbindlichkeiten	6.187,55	7.053,65	7.897,87
Bilanzsumme Passiva	1.362.807,85	1.338.725,96	831.411,86

Quelle: Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. - Jahresabschlüsse

Wie aus der Tabelle 1 erkennbar ist, reduzierte sich der Bilanzgewinn im Zeitraum 2015 bis 2017 von rd. 988.000,-- EUR bis auf rd. 562.000,-- EUR im Jahr 2017. Der Mitarbeitendenstand betrug im Jahr 2015 lt. Jahresabschlüssen der Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. sechs Mitarbeitende, im Jahr 2016 sieben Mitarbeitende und im Jahr 2017 ebenfalls sieben Mitarbeitende. Das VZÄ betrug im Jahr 2015 4,61, im Jahr 2016 5,24 und im Jahr 2017 5,74.

3. Rechtliche Grundlagen

3.1 Firmenbuchgesetz

3.1.1 Gemäß § 1 Abs. 1 FBG besteht das Firmenbuch aus dem sogenannten Hauptbuch und der Urkundensammlung. Diese Formulierung besteht wortgleich mit § 1 GBG 1955. Für den Liegenschaftsverkehr in der Republik Österreich ist das Grundbuch entscheidend, für den Handelsverkehr das Firmenbuch.

Das Firmenbuch ist ein öffentlich zugängliches Register aller relevanten Daten kaufmännisch tätiger Unternehmen und schützt, ähnlich wie das Grundbuch, im Rechtsverkehr diejenige bzw. denjenigen, die bzw. der sich auf einen Firmenbucheintrag berufen kann. Die Daten des Firmenbuches sind - ebenso wie die im Grundbuch erfassten Daten - über das Internet abrufbar.

3.1.2 Das Hauptbuch dient der Eintragung der in § 2 FBG bzw. in § 12 UGB genannten Rechtsträger. Das Hauptbuch und die Urkundensammlung sind durch die Speiche-

rung in einer Datenbank zu führen (§ 29 FBG). Alle Firmenbucheinträge mit Publizitätswirkung des § 15 UGB sind nur im Hauptbuch vorzunehmen und nur Einträge im Hauptbuch unterliegen dem Publizitätsschutz (RdW 2000/246, 281).

Der Publizitätsschutz besagt, dass so lange eine in das Firmenbuch einzutragende Tatsache nicht eingetragen und bekannt gemacht ist, sie von derjenigen bzw. demjenigen, in deren bzw. dessen Angelegenheiten sie einzutragen war, einer bzw. einem Dritten nicht entgegengesetzt werden kann, es sei denn, dass sie diese bzw. diesem bekannt war. Die Bekanntmachung hat in einem Amtsblatt oder dessen elektronischer Form zu erfolgen. Der § 15 UGB ist u.a. auf Schadensansprüche aus wettbewerbswidrigem Verhalten sowie Bereicherungsansprüche anwendbar und soll das Firmenbuch mittels Vertrauensschutz mit erhöhter Zuverlässigkeit für das Publikum ausstatten. Das Publizitätsprinzip schützt somit das abstrakte Vertrauen auf die Vollständigkeit und Richtigkeit des Firmenbuches und des Bekanntmachungsstandes, wobei bei den einzutragenden Tatsachen zwischen eintragungspflichtigen, eintragungsfähigen und amtswegig einzutragenden Tatsachen zu unterscheiden ist.

3.1.3 In die Urkundensammlung werden nur solche Urkunden aufgenommen, die Grundlage einer Eintragung bilden oder für die die Aufbewahrung bei Gericht angeordnet ist (§ 12 FBG; SZ 70/190; 6 Ob 228/97s; 6 Ob 230/97k; 6 Ob 40/01b).

3.1.4 Das Firmenbuch wird im Bundesrechenzentrum der Republik Österreich als Datenbank automationsunterstützt geführt. Bei der Neuanmeldung eines Rechtsträgers wird eine Firmenbuchnummer vergeben. Die Firmenbuchnummer ist gemäß § 14 Abs. 1 UGB (zwingend) auf Geschäftsbriefen anzugeben. Örtlich zuständig ist jenes Gericht, in dessen Sprengel sich die Hauptniederlassung oder der Sitz des Unternehmens befindet. Sachlich zuständig zur Führung des Firmenbuches sind die Landesgerichte, für den Sprengel des LGZ Wien das Handelsgericht Wien.

3.2 Gesellschaft mit beschränkter Haftung im Firmenbuch

3.2.1 Die GmbH ist eine mit Rechtspersönlichkeit ausgestattete Kapitalgesellschaft, bei der die Gesellschaft selbst ihren Gläubigerinnen bzw. ihren Gläubigern gegenüber

unbeschränkt haftet. Die Gesellschafterinnen bzw. Gesellschafter hingegen haften für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft persönlich nicht, vielmehr nur für die Zahlung der Einlagen und allenfalls für Nachschüsse, aber auch das nur der Gesellschaft gegenüber. Das Risiko einer Gesellschafterin bzw. eines Gesellschafters besteht im Allgemeinen nur im möglichen Verlust seiner Einlage. Die Gesellschafterinnen bzw. Gesellschafter und die GmbH sind voneinander völlig verschiedene Rechtsobjekte, deren Vermögen getrennt sind.

3.2.2 Die Eintragung der Gesellschaft kann gemäß § 9 GmbHG nur aufgrund einer Anmeldung erfolgen, die von sämtlichen Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführern unterzeichnet ist. Der Anmeldung sind der Gesellschaftsvertrag in notarieller Ausfertigung, die Urkunden über die Bestellung der Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer und gegebenenfalls des Aufsichtsrates in beglaubigter Form beizuschließen. Zeitgleich mit der Anmeldung haben die Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer ihre Unterschrift vor dem Registergericht zu zeichnen oder die Zeichnung in beglaubigter Form vorzulegen.

Bei der Eintragung gemäß § 11 GmbHG sind die Firma, der Sitz sowie die Geschäftsanschrift der Gesellschaft, der Tag des Abschlusses des Gesellschaftsvertrages, die Höhe des Stammkapitals, Namen und Geburtsdaten der Gesellschafterinnen bzw. Gesellschafter und gegebenenfalls die Firmenbuchnummer anzugeben.

Des Weiteren ist die Höhe der Stammeinlagen und der darauf geleisteten Einzahlungen, Name und Geburtsdatum der Vorsitzenden bzw. des Vorsitzenden, ihrer bzw. seiner Stellvertretung und der übrigen Mitglieder des Aufsichtsrates sowie Namen und Geburtsdaten der Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer bekannt zu geben. Bei einer Inanspruchnahme der Gründungsprivilegierung nach § 10b ist auch die Höhe der für die einzelnen Gesellschafterinnen bzw. Gesellschafter festgesetzten gründungsprivilegierten Stammeinlagen einzutragen.

Darüber hinaus ist einzutragen, welche Vertretungsbefugnisse die Geschäftsführenden haben und wie lange die Gesellschaft bestehen soll.

3.2.3 Eine Abänderung des Gesellschaftsvertrages kann gemäß § 49 GmbHG nur durch Beschluss der Gesellschafterinnen bzw. Gesellschafter erfolgen. Der Beschluss muss notariell beurkundet werden. Die Abänderung ist erst rechtlich wirksam, wenn die Firmenbucheintragung vorgenommen wurde.

Des Weiteren ist jegliche Änderung des Gesellschaftsvertrages gemäß § 51 GmbHG von sämtlichen Geschäftsführenden im Firmenbuch anzumelden. Der Anmeldung ist der notariell beurkundete Abänderungsbeschluss mit dem Nachweis des gültigen Zustandekommens anzuschließen.

Änderungen der Hauptniederlassung sind gemäß § 13 UGB ebenfalls im Firmenbuch anzumelden.

Des Weiteren haben Kapitalgesellschaften gemäß § 277 UGB die Jahresabschlüsse - spätestens neun Monate nach dem Bilanzstichtag - beim ansässigen Firmenbuchgericht einzureichen.

3.3 Allgemeine Eintragungen

In § 3 FBG erfolgt eine taxative Auflistung, welche Eintragungen bei allen Rechtsträgern im Firmenbuch vorzunehmen sind. In der folgenden Aufzählung beschränkt sich der Stadtrechnungshof Wien nur auf jene Punkte, die für GmbHs gelten und z.B. von der Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. zu erbringen waren:

- Firmenbuchnummer,
- Firma,
- Rechtsform,
- Sitz und Geschäftsanschrift,
- Bezeichnung des Geschäftszweiges nach eigener Angabe,
- Tag des Abschlusses des Gesellschaftsvertrages,
- Namen und Geburtsdaten der vertretungsbefugten Personen sowie Beginn und Art ihrer Vertretungsbefugnis,

- die Namen der Prokuristinnen bzw. Prokuristen, deren Geburtsdaten sowie der Beginn und die Art ihrer Vertretungsbefugnis und
- die Anschrift eingetragener natürlicher Personen.

3.4 Besondere Eintragungen

In den §§ 4 und 5 FBG erfolgen taxative Auflistungen, welche besondere Eintragungen für das Firmenbuch zu erbringen sind. In der folgenden Aufzählung beschränkt sich der Stadtrechnungshof Wien nur auf jene Punkte, die gemäß § 5 FBG für GmbHs gelten und im Speziellen von der Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. zu erbringen waren:

- Die Höhe des Grund- oder Stammkapitals,
- der Tag der Einreichung des Jahresabschlusses sowie dessen Abschlussstichtag und
- die Namen der Gesellschafterinnen.

3.5 Zwangsstrafen

Im Zuge der Gebarungsprüfung nahm der Stadtrechnungshof Wien auch in der Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. Einsicht, ob gemäß § 24 FBG gegenüber der Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. Zwangsstrafen durch das Handelsgericht Wien sowohl vor als auch im Prüfungszeitraum 2015 bis 2017 ausgesprochen wurden.

Der § 24 FBG sieht Zwangsstrafen vor, um Verpflichtungen (z.B. eine Anmeldung, eine Zeichnung der Namensunterschrift, eine Einreichung von Schriftstücken zum Firmenbuch oder die Unterlassung des unzulässigen Gebrauchs einer Firma) zu erfüllen bzw. den Gebrauch der Firma zu unterlassen.

Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass seit der Gründung der Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. keine Zwangsstrafen gegen diese verhängt wurden.

4. Einsicht in die Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H.

4.1 Änderungen im Firmenbuch

Dem Stadtrechnungshof Wien konnten seit der Gesellschaftsgründung nachweislich 15 Anträge zur Firmenbuchänderung zur Kenntnis gebracht werden. Davon erfolgten

drei Einträge im Prüfungszeitraum der Jahre 2015 bis 2017. Diese Einträge betrafen die jeweiligen Jahresabschlüsse der Jahre 2015 bis 2017.

4.2 Hauptbuch

Das Hauptbuch des Firmenbuches wies zum Zeitpunkt der Prüfung betreffend die Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. aus:

- Die Firmenbuchnummer,
- den Firmennamen,
- die Rechtsform,
- den Sitz,
- die Geschäftsanschrift,
- den Geschäftszweig,
- das Stammkapital,
- den Stichtag für den Jahresabschluss (31. Dezember),
- die eingereichten Jahresabschlüsse,
- die Vertretungsbefugnis,
- der Gesellschaftsvertrag vom 18. November 2010,
- die Namen, Geburtsdaten, Adressen der Geschäftsführenden und des Prokuristen,
- die Gesellschafterinnen mit Anteil an der Stammeinlage und
- die Namen, Geburtsdaten und Adressen natürlicher Personen.

Als Gesellschafterinnen werden die Firma at home Immobilien-GmbH und die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen genannt.

4.3 Urkundensammlung

Nach § 12 Abs. 1 FBG sind Urkunden, aufgrund deren eine Eintragung im Hauptbuch vorgenommen wird oder für die die Aufbewahrung bei Gericht angeordnet ist, in die Urkundensammlung aufzunehmen.

Entsprechend der rechtlichen Vorgaben sollten etwaige Änderungen im Gesellschaftsvertrag, Anträge bzw. Anmeldungen auf Änderungen im Firmenbuch und die

Jahresabschlüsse in der Urkundensammlung vorliegen. Des Weiteren hatten Musterzeichnungen der beiden Geschäftsführer und die Beschlüsse der Gesellschafterinnen über die Protokolle der Generalversammlung in der Urkundensammlung vorzuliegen.

Im Fall der Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. bestand die Urkundensammlung tatsächlich aus folgenden Dokumenten:

- Die Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft vom 18. November 2010,
- fünf Musterzeichnungen der Geschäftsführenden,
- die Jahresabschlüsse der Jahre 2010 bis 2019,
- drei Anträge in den Jahren 2010 bis 2019 und
- sechs Beschlüsse der Gesellschafterinnen.

Die angeführten Dokumente fanden sich sowohl im Firmenbuch als auch in einer internen Auflistung der Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. wieder.

Alle aufgezählten Änderungen wurden im Firmenbuch zeitnahe eingetragen und waren ebenso in den im Zuge der Prüfung übermittelten Unterlagen für den Stadtrechnungshof Wien ersichtlich.

5. Auszüge aus der Urkundensammlung

5.1 Gründungsgesellschaftsvertrag

Am 18. November 2010 wurde der Gesellschaftsvertrag der Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. notariell beglaubigt.

Das Stammkapital der Gesellschaft betrug 35.000,-- EUR und wurde von der Stadt Wien zu 5 % und der Firma at home Immobilien-GmbH zu 95 % übernommen und sofort bar eingezahlt. Eine Nachschusspflicht wurde von den Gesellschafterinnen nicht vereinbart.

Die Dauer der Gesellschaft war unbestimmt. Das erste volle Geschäftsjahr begann mit der Eintragung der Gesellschaft in das Firmenbuch und endete am darauffolgenden 31. Dezember. Die weiteren Geschäftsjahre fielen mit den Kalenderjahren zusammen.

Der Gesellschaftsvertrag legte fest, dass die Gesellschaft, wenn mehrere Geschäftsführende bestellt sind, durch zwei Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer gemeinsam oder durch eine Geschäftsführerin bzw. einen Geschäftsführer zusammen mit einer Prokuristin bzw. einem Prokuristen vertreten wird.

Die Geschäftsführung hatte in den ersten fünf Monaten des Geschäftsjahres einen Jahresabschluss aufzustellen. Die Generalversammlung des Unternehmens kann - vorbehaltlich der Genehmigung durch das Finanzamt - ein vom Kalenderjahr abweichendes Wirtschaftsjahr beschließen.

Die Organe der Gesellschaft sind die aus einer Person oder mehreren Personen bestehende Geschäftsführung und die Generalversammlung.

Die Verwendung des Jahresergebnisses der Gesellschaft beschloss die Generalversammlung. Weiters war das Prüfungsrecht des damaligen Kontrollamtes der Stadt Wien in den sonstigen Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages verankert.

5.2 Jahresabschlüsse

Die Jahresabschlüsse des Prüfungszeitraumes der Jahre 2015 bis 2017 wurden fristgerecht beim zuständigen Firmenbuchgericht eingereicht.

6. Abschließende Feststellung

Es waren aufgrund des Ergebnisses der Prüfung keine Empfehlungen auszusprechen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im April 2020