



# STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)  
[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

StRH III - 19/19

Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

Wohnpark Alt-Erlaa, Prüfung der

Aktualität der Firmenbuchdaten

## KURZFASSUNG

*Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die gestellten Anträge der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa zu ihren Firmenbucheintragungen und die beigelegten Unterlagen einer Prüfung. Es wurde keine Empfehlung ausgesprochen.*

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Gebarung der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa in Bezug auf die Aktualität der Firmenbuchdaten einer stichprobenweisen Prüfung und teilt über 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 Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa.....	7
2.2 Jahresabschlüsse der Jahre 2015 bis 2017 .....	8
3. Rechtliche Grundlagen .....	9
3.1 Firmenbuchgesetz .....	9
3.2 Aktiengesellschaft im Firmenbuch .....	11
3.3 Allgemeine Eintragungen.....	12
3.4 Besondere Eintragungen.....	13
3.5 Zwangsstrafen.....	14
4. Einsicht in die Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa.....	14
4.1 Änderungen im Firmenbuch.....	14
4.2 Hauptbuch.....	14
4.3 Urkundensammlung.....	15
5. Auszug aus der Urkundensammlung .....	16

5.1 Satzung vom 30. August 2018.....	16
5.2 Weiterer Auszug aus der Urkundensammlung .....	18
6. Abschließende Feststellung .....	18

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa - Jahresabschlüsse 2015 bis 2017 .....	9
--	---

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
AktG.....	Aktiengesetz
Arb.VG .....	Arbeitsverfassungsgesetz
bzgl. ....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
etc. ....	et cetera
EUR.....	Euro
FBG .....	Firmenbuchgesetz
ff.....	folgende (Seiten)
g.m.b.H. & Co KG.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
GBG 1955 .....	Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955
GmbH, g.m.b.H., Ges.m.b.H. ....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
inkl. ....	inklusive
LGZ .....	Landesgericht für Zivilrechtssachen
lt. ....	laut

m.b.H.....	mit beschränkter Haftung
Mio. EUR .....	Millionen Euro
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
WGG.....	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
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 Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa 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 vierten Quartal des Jahres 2019. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand in der ersten Oktoberwoche statt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2015 bis 2017, wobei gegebenenfalls auch 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 in der Satzung der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa festgeschrieben.

## **1.5 Vorberichte**

Der Stadtrechnungshof Wien behandelte das gegenständliche Thema bereits in folgenden Berichten:

- Mobilitätsagentur Wien GmbH, Prüfung der Aktualität der Firmenbuchdaten, StRH III - 32/18,
- WISEG, Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG, Prüfung der Aktualität der Firmenbuchdaten, StRH III - 8/19,
- Wohnservice Wien Ges.m.b.H., Prüfung der Aktualität der Firmenbuchdaten, StRH III - 9/19,
- Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH, Prüfung der Aktualität der Firmenbuchdaten, StRH III - 10/19,
- Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H., Prüfung der Aktualität der Firmenbuchdaten, StRH III - 11/19 und
- Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, Prüfung der Aktualität der Firmenbuchdaten, StRH III - 12/19.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa**

2.1.1 Prüfungsgegenständlich war die Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa, eine Beteiligung der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft. Als eine der größten Hausverwaltungen Österreichs verwaltete die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft insgesamt rd. 50.000 Verwaltungseinheiten. Darunter befanden sich u.a. im Jahr 2019 rd. 7.400 Verwaltungseinheiten (inkl. Wohnungen, Garagenplätze, Lokale, sonstige Gebäude bzw.

nicht abgerechnete Gebäude) der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa, für die ein diesbezüglicher Betreuungsvertrag zwischen der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft und der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa bestand.

Die Gründung der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa erfolgte im Jahr 1973 anlässlich der geplanten Errichtung des Wohnparks Alt-Erlaa.

Im Jahr 1973 war zugleich Baubeginn des Projektes Wohnpark Alt-Erlaa im 23. Wiener Gemeindebezirk, Anton-Baumgartner-Straße. Erstmals wurden in diesem Wohnprojekt - damals als Luxus bezeichnet - Freizeiteinrichtungen wie Hallenbäder, Saunen, Schwimmbäder am Dach, Sonnendecks, großzügige Grünflächen und Gemeinschaftsräume, Plätze für ein aktives Vereinsleben etc. realisiert. Von Dezember 1976 bis Dezember des Folgejahres erfolgte die erste Besiedlung des Blocks A. Bereits im September 1978 fand die erste von insgesamt zwei Studien über die Wohnzufriedenheit im Wohnpark Alt-Erlaa statt. Im September 1979 erfolgte die Eröffnung des Kaufparks Alt-Erlaa. Die Besiedlung der Wohnblöcke B und C erfolgte in den Jahren 1978/79 bzw. im Jahr 1985.

Neben dem Wohnpark Alt-Erlaa waren im Prüfungszeitraum vier weitere Wohnhausanlagen - davon zwei im 11. Wiener Gemeindebezirk und je eine im 12. und im 23. Wiener Gemeindebezirk - im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa.

2.1.2 Die Vertretung der Aktiengesellschaft war durch einen Vorstand und vier Prokuristinnen bzw. Prokuristen geregelt. Die Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa wies zum Zeitpunkt der Prüfung 13 Aufsichtsratsmitglieder aus.

## **2.2 Jahresabschlüsse der Jahre 2015 bis 2017**

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



Tabelle 1: Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa - Jahresabschlüsse 2015 bis 2017

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
A. Anlagevermögen	236.843.970,68	247.845.456,50	252.020.650,96
B. Umlaufvermögen	32.575.002,11	21.685.610,83	21.727.799,36
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	15.633.850,12	6.699.959,82	4.252.032,20
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	16.941.151,99	14.985.651,01	17.475.767,16
C. Rechnungsabgrenzungsposten	22.164.725,03	21.897.007,11	21.631.162,30
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>291.583.697,82</b>	<b>291.428.074,44</b>	<b>295.379.612,62</b>
A. Eigenkapital	177.038.908,24	181.889.402,93	187.694.528,68
I. Eingefordertes Grundkapital	3.640.000,00	3.640.000,00	3.640.000,00
II. Kapital- und Gewinnrücklagen	169.814.921,79	174.963.977,72	180.111.507,40
III. Bilanzgewinn	3.583.986,45	3.285.425,21	3.943.021,28
B. Rückstellungen	711.750,86	682.849,54	1.349.706,59
C. Verbindlichkeiten	113.833.038,72	108.855.821,97	106.335.377,35
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-	-	-
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	113.599.447,42	108.624.841,07	106.142.954,27
3. Sonstige Verbindlichkeiten	233.591,30	230.980,90	192.423,08
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>291.583.697,82</b>	<b>291.428.074,44</b>	<b>295.379.612,62</b>

Quelle: Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa

Wie aus der Tabelle 1 erkennbar ist, konnte der Bilanzgewinn im Zeitraum 2015 bis 2017 von rd. 3,58 Mio. EUR auf rd. 3,94 Mio. EUR gesteigert werden. Der Mitarbeitendenstand betrug im Jahr 2015 lt. geprüfter Stelle 44, im Jahr 2016 43 und im Jahr 2017 45 Mitarbeitende. Das VZÄ betrug im Jahr 2015 44, im Jahr 2016 43 und im Jahr 2017 45.

### 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 Rechts-

verkehr 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 Speicherung 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 Ist eine Anmeldung zur Eintragung in das Firmenbuch unvollständig oder steht der Eintragung ein sonstiges behebbares Hindernis entgegen, sieht § 17 Abs. 1 FBG vor, dass das Gericht der Antragstellerin bzw. dem Antragsteller die Behebung des Mangels aufträgt. Erforderlichenfalls kann das Gericht hierfür die notwendigen Anleitungen geben und eine angemessene Frist setzen. Wird der Mangel fristgerecht behoben, so ist die Anmeldung als am Tag ihres ersten Einlangens überreicht anzusehen.

3.1.4 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).

3.1.5 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 Aktiengesellschaft im Firmenbuch**

3.2.1 Die Aktiengesellschaft ist eine mit Rechtspersönlichkeit ausgestattete Kapitalgesellschaft, deren Gesellschafter mit Einlagen auf das in Aktien zerlegte Grundkapital beteiligt sind, ohne persönlich für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft zu haften. Die Aktionäre, die den Gesellschaftsvertrag (die Satzung) festgestellt haben, sind die Gründer der Gesellschaft. Die Firma der Aktiengesellschaft muss die Bezeichnung "Aktiengesellschaft" enthalten, wobei diese Bezeichnung auch abgekürzt werden kann.

3.2.2 Die Gesellschaft ist gemäß § 28 Abs. 1 AktG beim Gericht von sämtlichen Gründern und Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden. Der Anmeldung sind gemäß § 29 Abs. 2 AktG u.a. die Satzung inkl. die Namen der Gründer, bei Nennbetragsaktien der Nennbetrag, bei Stückaktien die Zahl, der Ausgabebetrag und gegebenenfalls die Gattung der Aktien, die Urkunden über die Bestellung des Vorstandes und des Aufsichtsrates, der Gründungsbericht und die Prüfungsberichte der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates und der Gründungsprüfer samt urkundlichen Unterlagen sowie - falls es einer behördlichen Genehmigung bedarf - die Genehmigungsurkunde beizufügen. Die Vorstandsmitglieder haben ihre Namensunterschrift zur Aufbewahrung beim Gericht zu zeichnen.

Bei der Eintragung sind gemäß § 3 FBG u.a. die Firma, der Sitz sowie die Geschäftsanschrift der Gesellschaft, der Tag der Feststellung der Satzung, Namen und Geburtsdaten der vertretungsbefugten Personen sowie allenfalls Prokuristinnen bzw. Prokuristen und gegebenenfalls die Firmenbuchnummer anzugeben.

Des Weiteren sind die Höhe des Grundkapitals sowie Namen und Geburtsdaten der bzw. des Vorsitzenden, ihrer bzw. seiner Stellvertretung und der übrigen Mitglieder des Aufsichtsrates bekannt zu geben.

Darüber hinaus ist einzutragen, welche Befugnisse die vertretungsbefugten Personen haben und wie lange die Gesellschaft bestehen soll.

3.2.3 Eine Abänderung der Satzung kann gemäß §§ 145ff AktG nur durch Beschluss der Hauptversammlung erfolgen. Der Beschluss muss notariell beurkundet werden. Die Abänderung ist erst rechtlich wirksam, wenn die Firmenbucheintragung vorgenommen wurde.

Des Weiteren ist jegliche Änderung der Satzung gemäß § 148 AktG vom Vorstand zum Firmenbuch anzumelden. Der Anmeldung ist der notariell beurkundete Abänderungsbeschluss mit dem Nachweis des gültigen Zustandekommens anzuschließen.

Verlegungen der Hauptniederlassung oder des Sitzes 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 Aktiengesellschaften gelten

und z.B. von der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa zu erbringen waren:

- Firmenbuchnummer,
- Firma,
- Rechtsform,
- Sitz und Geschäftsanschrift,
- Bezeichnung des Geschäftszweiges nach eigener Angabe,
- Tag der Feststellung der Satzung,
- Namen und Geburtsdaten der vertretungsbefugten Personen sowie Beginn und Art ihrer Vertretungsbefugnis,
- Namen der Prokuristinnen bzw. Prokuristen, deren Geburtsdaten sowie der Beginn und die Art ihrer Vertretungsbefugnis und
- bei der Eintragung natürlicher Personen ist auch deren Anschrift ersichtlich zu machen.

### **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 Aktiengesellschaften gelten und im Speziellen von der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa zu erbringen waren:

- Die Höhe des Grund- oder Stammkapitals sowie die Art der Aktien (Nennbetragsaktien oder Stückaktien) und bei Stückaktien deren Zahl,
- der Tag der Einreichung des Jahresabschlusses sowie dessen Abschlussstichtag und
- gehören alle Anteile an einer Aktiengesellschaft allein oder neben der Gesellschaft einer Aktionärin bzw. einem Aktionär: dieser Umstand sowie ihr bzw. sein Name, gegebenenfalls ihr bzw. sein Geburtsdatum oder Firmenbuchnummer.

### **3.5 Zwangsstrafen**

Im Zuge der Gebarungsprüfung nahm der Stadtrechnungshof Wien auch in der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa Einsicht, ob gemäß § 24 FBG gegenüber der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa 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 Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa keine Zwangsstrafen durch das Handelsgericht Wien gegen diese verhängt wurden.

## **4. Einsicht in die Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa**

### **4.1 Änderungen im Firmenbuch**

Dem Stadtrechnungshof Wien konnten seit dem Jahr 2005 nachweislich 50 Anträge im Firmenbuch zur Kenntnis gebracht werden. Davon erfolgten 11 Änderungen im Prüfungszeitraum 2015 bis 2017. Diese Änderungen betrafen Jahresabschlüsse, Protokolle der Hauptversammlungen und Anträge auf z.B. Satzungsänderungen und Änderungen in der Prokura und im Aufsichtsrat.

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

### **4.2 Hauptbuch**

Das Hauptbuch des Firmenbuches wies zum Zeitpunkt der Prüfung betreffend die Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa aus:

- die Firmenbuchnummer,
- den Firmennamen,
- die Rechtsform,
- den Sitz,
- die Geschäftsanschrift,
- das Stammkapital,
- den Stichtag für den Jahresabschluss (31. Dezember),
- die eingereichten Jahresabschlüsse,
- die Vertretungsbefugnis,
- die Satzung der Aktiengesellschaft,
- 14 Protokolle der Hauptversammlungsbeschlüsse,
- Namen und Geburtsdaten des Vorstandes und der Prokuristinnen bzw. Prokuristen sowie die Stichtage deren Vertretungsbefugnis,
- Namen, Geburtsdaten, Funktion der Aufsichtsratsmitglieder und
- Namen, Geburtsdaten und Adressen natürlicher Personen.

Als Eigentümerinnen bzw. Eigentümer der Aktiengesellschaft werden die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft mit einem Anteil von 66,03 % und Mieterinnen bzw. Mieter des Wohnparks Alt-Erlaa mit 33,97 % 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 in der Satzung der Aktiengesellschaft, Anträge bzw. Anmeldungen auf Änderungen im Firmenbuch und die Jahresabschlüsse in der Urkundensammlung vorliegen. Des Weiteren hatten Musterzeichnungen des Vorstandes und der Prokuristinnen bzw. Prokuristen sowie die Beschlüsse der Eigentümerin bzw. des Eigentümers und Protokolle der Hauptversammlung in der Urkundensammlung vorzuliegen.

Die elektronische Erfassung der Urkunden durch die Firmenbuchgerichte erfolgte erst ab dem 11. Juli 2005. Die Dokumente vor diesem Zeitpunkt liegen dem Firmenbuchgericht nur in Papierform vor.

Im Fall der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa bestand die Urkundensammlung ab dem Jahr 2005 tatsächlich aus folgenden Dokumenten:

- 4 Musterzeichnungen des Vorstandes und der Prokuristinnen bzw. Prokuristen,
- 15 Anträge bzgl. der Jahresabschlüsse der Jahre 2004 bis 2018,
- 14 Protokolle der Hauptversammlungen und
- 11 Anträge bzgl. Protokolle der Aufsichtsratssitzungen.

Es war festzuhalten, dass diese Auflistung nur jene Dokumente beinhaltete, die bereits vom Firmenbuchgericht elektronisch in der Urkundensammlung eingetragen werden konnten.

## **5. Auszug aus der Urkundensammlung**

### **5.1 Satzung vom 30. August 2018**

In der 43. ordentlichen Hauptversammlung vom 30. August 2018 wurde die zum Zeitpunkt der Einschau des Stadtrechnungshofes Wien gültige Satzung der geprüften Gesellschaft beschlossen.

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug 3.640.000,-- EUR. Es war in 10.000 Nennbetragsaktien (Stammaktien) zu je 364,-- EUR zerlegt. Sämtliche Aktien liefen auf Namen.

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



Die Organe der Gesellschaft waren der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Der Vorstand bestand aus einer, zwei oder drei Personen, die jeweilige Anzahl bestimmte der Aufsichtsrat.

Die Hauptversammlung war einmal jährlich in den ersten acht Monaten des Geschäftsjahres einzuberufen, abgesehen davon, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich war. Dieses war besonders dann anzunehmen, wenn der Prüfungsverband des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband die Einberufung zur Besprechung des Prüfungsberichtes oder zur Erörterung der Lage der Gesellschaft für erforderlich hielt.

Der Aufsichtsrat bestand aus mindestens drei gewählten und insgesamt höchstens zwölf Mitgliedern (ohne die gemäß § 110 Arb.VG entsandten Arbeitnehmervertreterinnen bzw. Arbeitnehmervertreter). Sofern dem Aufsichtsrat weniger als drei gewählte Mitglieder angehörten, bedurfte es einer Ersatzwahl durch eine außerordentliche Hauptversammlung. Ersatzwahlen erfolgen auf den Rest der Funktionsperiode des ausgeschiedenen Mitgliedes.

Innerhalb der ersten fünf Monate eines jeden Geschäftsjahres hatte der Vorstand für das vergangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) und den Geschäftsbericht nach den Vorschriften des WGG und den Durchführungsverordnungen zum WGG, weiters den Vorschriften des UGB sowie den Vorschriften des AktG aufzustellen und nach Prüfung durch die Abschlussprüferinnen bzw. Abschlussprüfer mit einem Vorschlag über die Verwendung des Jahresergebnisses dem Aufsichtsrat vorzulegen.

Der Aufsichtsrat hatte sich innerhalb von zwei Monaten nach der Vorlage gegenüber dem Vorstand über den Jahresabschluss zu erklären. Billigte er den Jahresabschluss, so war dieser festgestellt, wenn sich nicht Vorstand und Aufsichtsrat für eine Feststellung durch die Hauptversammlung entschlossen. Entschieden sie sich für die Feststellung durch die Hauptversammlung oder billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss nicht, so hatte der Vorstand unverzüglich die Hauptversammlung einzuberufen.

Der Jahresabschluss, der Vorschlag zur Gewinnverteilung bzw. Verlustdeckung sowie der Geschäftsbericht waren nebst dem Bericht des Aufsichtsrates mindestens ab dem 21. Tag (§ 108 AktG) vor der Hauptversammlung in den Geschäftsräumen der Gesellschaft zur Einsicht der Aktionäre aufzulegen. Auf Verlangen war jedem Aktionär eine Abschrift dieser Vorlagen zu erteilen.

### **5.2 Weiterer Auszug aus der Urkundensammlung**

Im August 2015 kam es zu einer Änderung der Satzung der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa. Am 27. August 2015 wurde diese im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung genehmigt und am selben Tag vom Notar beurkundet. Die Satzung wurde in den §§ 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23 und 24 geändert.

### **6. Abschließende Feststellung**

Es waren aufgrund des Ergebnisses der Prüfung keine Empfehlungen auszusprechen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im November 2020