



# 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 - 20/19

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs-  
und Bauaktiengesellschaft, Prüfung der  
Aktualität der Firmenbuchdaten

## KURZFASSUNG

*Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die gestellten Anträge der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft zu ihren Firmenbucheintragungen und die beigelegten Unterlagen einer Prüfung. Es wurde keine Empfehlung ausgesprochen.*

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Gebarung der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft 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 GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft .....	7
2.2 Jahresabschlüsse der Jahre 2015 bis 2017 .....	9
3. Rechtliche Grundlagen .....	10
3.1 Firmenbuchgesetz .....	10
3.2 Aktiengesellschaft im Firmenbuch .....	11
3.3 Allgemeine Eintragungen .....	13
3.4 Besondere Eintragungen .....	13
3.5 Zwangsstrafen .....	14
4. Einsicht in die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft .....	14
4.1 Änderungen im Firmenbuch .....	14
4.2 Hauptbuch .....	15
4.3 Urkundensammlung .....	16
5. Auszug aus der Urkundensammlung .....	17

5.1 Satzung vom 2. August 2015 .....	17
5.2 Weiterer Auszug aus der Urkundensammlung .....	18
6. Abschließende Feststellung .....	18

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft - Jahresabschlüsse 2015 bis 2017 .....	9
--	---

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
AktG.....	Aktiengesetz
Arb.VG .....	Arbeitsverfassungsgesetz
bzgl. ....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
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
u.zw.....	und zwar
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 GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft 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 GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft 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 GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft**

2.1.1 Prüfungsgegenständlich war die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft. Sie wurde im Jahr 1921 von der Republik Österreich und der Stadt Wien als "Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt GESIBA" gegründet. Das Unternehmen hatte anfangs hauptsächlich die Aufgabe, den Genossenschaften und Siedlervereinen günstiges Baumaterial zur Verfügung zu stellen und bei der Lösung von Finanzierungsfragen unterstützend mitzuwirken.

Als wenige Jahre später die Stadt Wien ihr kommunales Wohnbauprogramm startete, bekam die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft die Aufgabe übertragen, den kommunalen Wohnbau durch die Errichtung von Einfamilienhäusern und Reihenhaussiedlungen sinnvoll zu ergänzen. Dies setzte sie durch den Bau von rd. 5.000 Einfamilienhäusern - "Am Laaerberg", "Heuberg" oder "Spiegelgrund" - um.

Mitten in der Wirtschaftskrise der Zwischenkriegszeit setzte das Unternehmen mit der sogenannten "Werkbundsiedlung" einen Meilenstein. Sie baute zwischen 1929 und 1932 in Zusammenarbeit mit dem Internationalen Werkbund 70 Einfamilienhäuser, von denen jedes einen Prototyp für den weltweiten Einfamilienhausbau darstellte.

Nach dem Wiedererstehen der Republik Österreich im Jahr 1945 schaltete die Stadt Wien das Unternehmen in den Wiederaufbau ein und erteilte ihm auch den Auftrag für den Bau neuer großer Wohnhausanlagen, wie etwa der Per-Albin-Hansson-Siedlung, mit deren Errichtung 1947 begonnen wurde. Mitte der 1950er-Jahre begann die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft schließlich mit dem Bau eigener Mietobjekte. Auch hier setzte sie neue Maßstäbe im sozialen Wohnbau. So entstanden in den 1970er-Jahren große Wohnsiedlungen mit bis zu 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern. Die meisten dieser Siedlungen wurden zwischenzeitlich abgerissen, der Wohnpark Alt-Erlaa jedoch ist immer noch ein begehrtes Wohnobjekt in der Stadt Wien mit einer hohen Mieterinnen- bzw. Mieterzufriedenheit.

Im Rahmen der unternehmenseigenen Bautätigkeit wurden bisher rd. 19.000 Wohnungen errichtet. Als eine der größten Hausverwaltungen Österreichs verwaltete die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft rd. 50.000 Einheiten (darunter auch für die Beteiligungen Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa, für die "Wiener Stadterneuerungsgesellschaft", Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H. und für die Stadt Wien).

Als neues Betätigungsfeld wurde im Jahr 2017 mit der Errichtung der ersten "Gemein-dewohnungen NEU" gestartet. Hiezu wurden zwei neue Gesellschaften gegründet



u.zw. die WGEG Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H. und die WIGEBa Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H. Die Übergabe der ersten neuen Wohnanlage mit 120 Mietwohnungen an die Mieterinnen bzw. Mieter sowie die Benennung in "Barbara-Prammer-Hof" fand im November 2019 statt.

2.1.2 Die Vertretung der Aktiengesellschaft war durch den Vorstand und fünf Prokuristinnen bzw. Prokuristen geregelt. Die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft wies zum Zeitpunkt der Prüfung 15 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: GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft - Jahresabschlüsse 2015 bis 2017

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
A. Anlagevermögen	1.326.927.276,30	1.331.234.837,55	1.346.215.084,29
B. Umlaufvermögen	155.161.210,18	158.864.363,35	196.502.804,97
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	57.336.546,64	59.951.787,74	78.643.623,34
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	97.824.663,54	98.912.575,61	117.859.181,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten	43.876.352,58	43.267.126,76	42.722.935,17
Bilanzsumme Aktiva	1.525.964.839,06	1.533.366.327,66	1.585.440.824,43
A. Eigenkapital	509.528.119,97	544.499.821,00	582.352.799,50
I. Eingefordertes Grundkapital	85.640.600,00	85.640.600,00	85.640.600,00
II. Kapital- und Gewinnrücklagen	414.062.361,18	447.521.487,08	479.201.506,99
III. Bilanzgewinn	9.825.158,79	11.337.733,92	17.510.692,51
B. Rückstellungen	27.504.423,68	18.435.492,72	19.556.719,90
C. Verbindlichkeiten	988.932.295,41	970.431.013,94	983.531.305,03
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-	-	-
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	987.277.293,80	968.372.296,30	981.293.065,75
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.655.001,61	2.058.717,64	2.238.239,28
Bilanzsumme Passiva	1.525.964.839,06	1.533.366.327,66	1.585.440.824,43

Quelle: GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

Wie aus der Tabelle 1 erkennbar ist, konnte der Bilanzgewinn im Zeitraum 2015 bis 2017 von rd. 9,80 Mio. EUR auf rd. 17,50 Mio. EUR gesteigert werden. Der Mitarbeitendenstand betrug im Jahr 2015 lt. geprüfter Stelle 368, im Jahr 2016 387 und im Jahr 2017 403 Mitarbeitende. Das VZÄ betrug im Jahr 2015 349,30, im Jahr 2016 367,60 und im Jahr 2017 383,30.

### **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. diejenigen, 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 GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft 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 GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft 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 GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft Einsicht, ob gemäß § 24 FBG gegenüber der geprüften Stelle 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 GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft keine Zwangsstrafen durch das Handelsgericht Wien gegen diese verhängt wurden.

## **4. Einsicht in die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft**

### **4.1 Änderungen im Firmenbuch**

Dem Stadtrechnungshof Wien konnten seit dem Jahr 2005 nachweislich 67 Anträge im Firmenbuch zur Kenntnis gebracht werden. Davon erfolgten 15 Änderungen im Prüfungszeitraum 2015 bis 2017. Diese Änderungen betrafen Konzernabschlüsse,

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 GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft aus:

- die Firmenbuchnummer,
- den Firmennamen,
- die Rechtsform,
- den Sitz,
- die Geschäftsanschrift,
- das Stammkapital,
- den Stichtag für den Jahresabschluss (31. Dezember),
- die eingereichten Konzernabschlüsse,
- die eingereichten Jahresabschlüsse,
- die Vertretungsbefugnis,
- die Satzung der Aktiengesellschaft,
- 16 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 Eigentümerin bzw. Eigentümer der Aktiengesellschaft werden die Stadt Wien mit einem Anteil von 99,97 % und der Österreichische Siedlungsverband mit 0,03 % 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 Konzern- bzw. 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 GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft bestand die Urkundensammlung ab dem Jahr 2005 tatsächlich aus folgenden Dokumenten:

- 4 Musterzeichnungen des Vorstandes und der Prokuristinnen bzw. Prokuristen,
- 15 Anträge bzgl. der Konzernabschlüsse der Jahre 2005 bis 2018,
- 15 Anträge bzgl. der Jahresabschlüsse der Jahre 2004 bis 2018,
- 16 Protokolle der Hauptversammlungen und
- 12 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 27. August 2015**

In der achten außerordentlichen Hauptversammlung vom 27. August 2015 wurde die im Betrachtungszeitraum der Einschau des Stadtrechnungshofes Wien gültige Satzung der geprüften Gesellschaft beschlossen.

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug 85.640.600,-- EUR. Es war in 117.800 Nennbetragsaktien (Stammaktien) zu je 727,-- 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 mindestens 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 erfolgten 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 GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft. Am 27. August 2015 wurde diese im Rahmen der außerordentlichen 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, 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