

Prüfbericht des Rechnungshofs Rheinland-Pfalz (LRH) über die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Kreuznach (GEWOBAU) vom 21. November 2017, Az.: 3-P-7061-32-1/2016

Vergleich der geschwärzten und geweißten Version des Prüfberichts:

(Aufgrund der umfangreichen Schwärzungen ist der Vergleich in der folgenden Übersicht nur in Auszügen möglich, Stand 07.04.2019)

Seite	Geschwärzte Version vom 28.02.2019	Geweißte Version vom 15.03.2019
3	[Redacted]	Der Geschäftsführervertrag war zum Teil überprüfungsbedürftig. [Redacted] Neuverträge bedurften der Beteiligung des Stadtrats (Nr.5.3.2)
5	[Redacted]	Ersatzansprüche für die Inanspruchnahme der Kfz-Versicherung von Dienstwagen blieben ungeprüft (Nr. 16.3).
27	Der Geschäftsführer veranlasste nachweislich selbst [Redacted] Begründungen [Redacted]	Der Geschäftsführer veranlasste nachweislich selbst [Redacted] Begründungen für die [Redacted] Zustimmungen oder Genehmigungen des Aufsichtsrates lagen nicht vor.
28	[Redacted]	Urlaub wurde bei den Beschäftigten der GEWOBAU über den 31. März des Folgejahres hinaus generell nicht übertragen. Abgeltungen waren nicht erfolgt. [Redacted]
28	[Redacted]	Nach alledem sind [Redacted] Der Gesellschafterversammlung obliegt es, die [Redacted]
31	[Redacted]	Mit der monatlichen Geschäftsführervergütung ist zugleich eine wöchentliche Mehrarbeit [Redacted]

Seite	Geschwärzte Version vom 28.02.2019	Geweißte Version vom 15.03.2019
	<p>[Redacted]</p>	<p>[Redacted] abgegolten. Der Geschäftsführer nimmt an der (automatischen) Zeiterfassung nicht teil und führt keine Stundenaufzeichnungen. Mithin kann die Erfüllung der geschuldeten Arbeitszeit weder vom Unternehmen überprüft noch vom Geschäftsführer nachgewiesen werden.</p>
33	<p>Die GEWOBAU nutzt sehr häufig externe Dienstleister, ohne dass schriftliche Verträge und transparente Stundennachweise für die erfolgten Abrechnungen vorlagen.</p> <p>[Redacted]</p> <p>Die Firma [Redacted]</p>	<p>Die GEWOBAU nutzt sehr häufig externe Dienstleister, ohne dass schriftliche Verträge und transparente Stundennachweise für die erfolgten Abrechnungen vorlagen. Exemplarisch betraf dies die beauftragte Firma [Redacted] welche unter anderem seit 1997 das im Einsatz befindliche IT-Equipment (Schwerpunkt: Serversysteme, Client, Netzwerk) betreut. An die Firma wurden für den Zeitraum 2011 bis 2016 insgesamt [Redacted] bezahlt.</p> <p>Die Firma [Redacted] wurde nachweislich seit 2002 insbesondere für das Erstellen von Druckvorlagen, Fotos, Türschildern, die Bearbeitung von Presseanfragen, Facebook und der Homepage sowie diverse Beratungen im Bereich der Veranstaltungstechnik beauftragt. Der Firma wurden allein von 2011 bis 2016 insgesamt [Redacted] wiesen.</p>
41	<p>Dem [Redacted]</p> <p>Die Querschnittsprüfung Kommunale Wohnungsbaugesellschaften zeigte, dass selbst bei großen Unternehmen die Gesellschaften ihren Geschäftsführern [Redacted].</p> <p>Das Unternehmen sollte dem Geschäftsführer auch die Leitung einer Abteilung (z. B. Vermietung) übertragen, um dadurch den Personalaufwand zu verringern.</p>	<p>Dem Geschäftsführer war keine Abteilungsleitung übertragen. Die Querschnittsprüfung Kommunale Wohnungsbaugesellschaften zeigte, dass selbst bei großen Unternehmen die Gesellschaften ihren Geschäftsführern zusätzlich die Leitung einer Abteilung übertragen.</p> <p>Das Unternehmen sollte dem Geschäftsführer auch die Leitung einer Abteilung (z. B. Vermietung) übertragen, um dadurch den Personalaufwand zu verringern.</p>
42	<p>[Redacted]</p> <p>Selbst bei deutlich größeren Gesellschaften besteht hierfür keine Notwendigkeit.</p>	<p>Im Hinblick auf den Stellenbedarf wurde anstelle einer Abteilungsleitung nunmehr wieder eine Assistentkraft eingestellt, ohne deren Erfordernis für die GEWOBAU zu belegen. Selbst bei deutlich größeren Gesellschaften besteht hierfür keine Notwendigkeit.</p>
52	<p>[Redacted]</p>	<p>Schüler erhielten bis 2015 für ihre ein- bis zweiwöchigen Praktika ein Wochenentgelt von 50 €. Studenten wurde grundsätzlich ein Monatsentgelt von 300 € bis 550 € gezahlt. Hiervon abweichend erhielt [Redacted]</p>

Seite	Geschwärtzte Version vom 28.02.2019	Geweißte Version vom 15.03.2019
		Student für sein Praktikum 687 € bar ausgezahlt.
56f	<p>Die Beschäftigten der GEWOBAU erhalten für ihre Arbeitsleistungen bereits seit 2007 eine [REDACTED]</p> <p>Für ihre Arbeitsleistung erhielten die Mitarbeiter [REDACTED] demnach [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] fehlende Anrechnungen nicht vermieden. Beschäftigte der kommunalen Kernverwaltungen erhalten für ihre Leistungen [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>...</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>Die Beschäftigten der GEWOBAU erhalten für ihre Arbeitsleistungen bereits seit 2007 eine leistungsorientierte Bezahlung nach § 18 TVÖD.</p> <p>Für ihre Arbeitsleistung erhielten die Mitarbeiter neben der normalen Vergütung demnach zwei Leistungsentgelte. Eine Mehrfachvergütung wurde insbesondere durch fehlende Anrechnungen nicht vermieden. Beschäftigte der kommunalen Kernverwaltungen erhalten für ihre Leistungen ausschließlich Tarifvergütungen. Deren Aufgabenwahrnehmung unterscheidet sich bei Gesamtbetrachtung weder der Wertigkeit, Güte noch Qualität von den erbrachten Mitarbeiterleistungen bei der GEWOBAU. Für übertarifliche pauschale Leistungs- oder Sondervergütungen besteht kein Anlass.</p> <p>...</p> <p>Nach wie vor unbeantwortet bleiben unter anderem die Aspekte der spezifischen Leistungsfeststellung, Leistungsbewertung und die (tarifliche und außertarifliche) Mehrfachvergütung gleicher Leistungen einschließlich Anrechnungsverzicht.</p>
57f	<p>Die Gesellschaft wendete im Prüfungszeitraum nachweislich [REDACTED] für Mitarbeiterveranstaltungen auf.</p> <p>...</p> <p>[REDACTED]</p> <p>...</p> <p>In Verwaltungen von kommunalen Gesellschaftern werden solche Veranstaltungen in der Regel vollständig oder überwiegend von den Beschäftigten finanziert.</p>	<p>Die Gesellschaft wendete im Prüfungszeitraum nachweislich mindestens 26.000 € für Mitarbeiterveranstaltungen auf.</p> <p>...</p> <p>Allein ein dreitägiger Ausflug nach München (Oktoberfest 2013) war mit Aufwendungen in Höhe von mindestens 7.100 € verbunden.</p> <p>...</p> <p>In Verwaltungen von kommunalen Gesellschaftern werden solche Veranstaltungen in der Regel vollständig oder überwiegend von den Beschäftigten finanziert.</p>
79	<p>[REDACTED]</p> <p>Eine Übersicht gab es weder zu der Anzahl ausgegebener Blöcke (z. B. mittels Entnahmeliste, Nummerierungen) noch im Hinblick auf ausgestellte Quittungen.</p>	<p>Die Blanko-Barkassenquittungsblöcke wurden bei Bedarf vom [REDACTED] an die zuständigen Mitarbeiter ausgehändigt. Zudem wurden Quittungen in der Regel auch von [REDACTED] mit ausgestellt. Eine Übersicht gab es weder zu der Anzahl ausgegebener Blöcke (z. B. mittels Entnahmeliste, Nummerierungen) noch im Hinblick auf ausgestellte Quittungen.</p>
82	[REDACTED]	Kassenprüfungen erfolgten nicht. Stattdessen führten unterschiedliche Mitarbeiter ausschließlich Kassenbestandsaufnahmen durch. In mindestens zwei Fällen oblag dies

Seite	Geschwärzte Version vom 28.02.2019	Geweißte Version vom 15.03.2019
	<p>Eine Dienstanweisung oder sonstige Regelungen bezüglich Kassenprüfungen bestanden nicht.</p>	<p>dem _____, welcher zugleich mit Aufgaben der Kassenführung betraut war. Eine Dienstanweisung oder sonstige Regelungen bezüglich Kassenprüfungen bestanden nicht.</p>
93	<p>[Redacted]</p>	<p>2015 wurden durch die Vermietung von zuletzt elf Gewerbeeinheiten 133.416 € (Vorjahr: 129.387 €) erwirtschaftet. Bei sieben Objekten fehlten Mietkalkulationen oder Wirtschaftlichkeitsberechnungen.</p>
98	<p>Darüber hinaus unterstützte die GEWOBAU den Betrieb des Cafés unter anderem durch _____ den. Ein Beleg für _____ bis zum Abschluss der örtlichen Erhebungen nicht vorgelegt werden (z.B. Jahresabschlüsse und Steuererklärungen des Pächters).</p>	<p>Darüber hinaus unterstützte die GEWOBAU den Betrieb des Cafés unter anderem durch den Kauf von mehr als _____ Frühstücksgutscheinen (_____ €), den Kauf von Präsenten _____ €) und das Abhalten von Aufsichtsratssitzungen im Café _____). Damit waren im Prüfungszeitraum weitere Aufwendungen von mindestens _____ verbunden. Ein Beleg für das Erfordernis der Pachtminderungen und sonstigen monetären Unterstützungen konnte bis zum Abschluss der örtlichen Erhebungen nicht vorgelegt werden (z.B. Jahresabschlüsse und Steuererklärungen des Pächters).</p>
115	<p>Beispielsweise wurde beim _____ für das Gewerk "Rohbauarbeiten" mit dem zweitgünstigsten Anbieter der Submission nachverhandelt. [Redacted]</p>	<p>Beispielsweise wurde beim Neubauprojekt _____ für das Gewerk "Rohbauarbeiten" mit dem zweitgünstigsten Anbieter der Submission nachverhandelt. Dessen Erstangebot lag mit _____ € etwa _____ über dem günstigsten Anbieter. Durch Nachverhandlung reduzierte sich die Auftragssumme um _____ € auf _____ Mio. €. Inwieweit mit dem günstigsten oder weiteren Anbietern der Submission Nachverhandlungen geführt wurden, war weder dokumentiert noch eine Auskunft seitens der GEWOBAU zu erhalten.</p>
117	<p>Einzelne Firmen erhielten im Zeitraum 2011 bis 2015 Gesamtaufträge von _____ bis _____, je Einzelauftrag durchschnittlich _____ Vergleichsangebote und schriftliche Leistungsbeschreibungen lagen den Aufträgen stets nicht zugrunde. Insbesondere durch die unzureichenden Auftragsbeschreibungen sind in der Folge die gestellten Rechnungen nicht prüffähig.</p>	<p>Einzelne Firmen erhielten im Zeitraum 2011 bis 2015 Gesamtaufträge von _____ bis _____, je Einzelauftrag durchschnittlich von _____ € bis _____ €. Vergleichsangebote und schriftliche Leistungsbeschreibungen lagen den Aufträgen stets nicht zugrunde. Insbesondere durch die unzureichenden Auftragsbeschreibungen sind in der Folge die gestellten Rechnungen nicht prüffähig.</p>
124	<p>Für das geleaste Dienstfahrzeug des Geschäftsführers bestand eine _____</p>	<p>Für das geleaste Dienstfahrzeug des Geschäftsführers bestand eine Vollkaskoversicherung mit 500 € Selbstbeteiligung (Teilkasko 150 €). Im Zeitraum 2011 bis 2015 stieg die</p>

Seite	Geschwärtzte Version vom 28.02.2019	Geweißte Version vom 15.03.2019
	<p>[REDACTED] blieben vom Unternehmen ungeprüft.</p>	<p>Versicherungsprämie von [REDACTED] € auf [REDACTED] € Aufgrund von mindestens [REDACTED] Schadensereignissen wendete die GEWOBAU allein in den Jahren 2013 bis 2015 für Wertminderungen, Reparaturkosten und Selbstbeteiligungen mindestens 9.800 € auf. Den Schadensmeldungen lag [REDACTED] zugrunde. Erstattungsansprüche der GEWOBAU [REDACTED] blieben vom Unternehmen ungeprüft.</p>
125	<p>Geschäftsführer haften der Gesellschaft gemäß § 43 GmbHG bei Verstößen gegen die ihnen obliegenden Sorgfaltspflichten. Hierzu zählen beispielsweise [REDACTED] ... Zudem [REDACTED] Verfügung. Insofern ist die [REDACTED]</p>	<p>Geschäftsführer haften der Gesellschaft gemäß § 43 GmbHG bei Verstößen gegen die ihnen obliegenden Sorgfaltspflichten. Hierzu zählen beispielsweise auch selbstverschuldete Schäden an einem von ihnen geführten Dienstwagen. ... Zudem steht dem Geschäftsführer das Fahrzeug auch zur privaten Nutzung zur Verfügung. Insofern ist die Einbringung der eigenen Schadensfreiheitsklassen nicht unüblich. [REDACTED]</p>
125f	<p>Ferner geht die Geschäftsführung lediglich auf die Versicherungsprämien ein, ohne sich [REDACTED] ausgeglichen werden mussten. Allein hierdurch werden die von der GEWOBAU [REDACTED]</p>	<p>Ferner geht die Geschäftsführung lediglich auf die Versicherungsprämien ein, ohne sich zu den Kosten für Wertminderungen und Reparaturen (2013-2015: [REDACTED] €) zu äußern, welche vom Unternehmen neben den Selbstbeteiligungen [REDACTED] liquiditätswirksam ausgeglichen werden mussten. Allein hierdurch werden die von der GEWOBAU dargestellten Prämienvorteile (2011-2015: [REDACTED] deutlich aufgehoben.</p>
126	<p>[REDACTED]</p>	<p>Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegenüber Geschäftsführern obliegt der Gesellschafterversammlung (§ 7 Abs. 2 Buchst. g Gesellschaftsvertrag). Ersatzansprüche gegenüber dem Geschäftsführer sind unverzüglich zu prüfen.</p>
135	<p>Im Prüfungszeitraum wurden für den - teilweise zeitlich parallelen - [REDACTED] konkrete Aufgabenbeschreibungen für die Personalberater lagen nicht vor.</p>	<p>Im Prüfungszeitraum wurden für den - teilweise zeitlich parallelen - Einsatz von drei Personalberatungsunternehmen in der Gesellschaft insgesamt [REDACTED] € (brutto) verausgabt. Der jährliche Aufwand betrug bis zu [REDACTED] €. Schriftliche Verträge und konkrete Aufgabenbeschreibungen für die Personalberater lagen nicht vor.</p>

Seite	Geschwärzte Version vom 28.02.2019	Geweißte Version vom 15.03.2019
137	<p>2011 bis 2016 betrugen die Aufwendungen für Rechtsberatung [REDACTED] jährlich [REDACTED].</p> <p>Mit Rechtsberatungen wurde in den letzten Jahren fast ausschließlich die Rechts [REDACTED].</p> <p>[REDACTED] Wohnungsbaugesellschaften hatten deutlich geringeren Aufwand für allgemeine Anwaltsberatungen.</p>	<p>2011 bis 2016 betrugen die Aufwendungen für Rechtsberatung [REDACTED], jährlich zuletzt [REDACTED].</p> <p>Mit Rechtsberatungen wurde in den letzten Jahren fast ausschließlich die Rechtsanwaltskanzlei [REDACTED] beauftragt (2016: 1 [REDACTED]).</p> <p>Der Rechtsberatungsaufwand ist im Betrachtungszeitraum um mehr als das Dreifache gestiegen und lag über denen vergleichbarer Kommunalunternehmen. Selbst größere Wohnungsbaugesellschaften hatten deutlich geringeren Aufwand für allgemeine Anwaltsberatungen.</p>
137f	<p>Darüber hinaus bestand sehr oft kein Erfordernis für eine anwaltliche Rechtsberatung.</p> <p>Beispiele:</p> <p>[REDACTED] zum Abschluss der örtlichen Erhebungen berechnete die Anwaltskanzlei mindestens [REDACTED].</p> <p>Die Prüfungsbefugnisse sind gesetzlich und durch § 15a Gesellschaftsvertrag der GEWOBAU gesichert.</p> <p>Zudem bestand die Möglichkeit die Beteiligungsverwaltung oder das Rechtsamt des Mehrheitsgesellschafters hiermit unentgeltlich zu befassen.</p>	<p>Darüber hinaus bestand sehr oft kein Erfordernis für eine anwaltliche Rechtsberatung.</p> <p>Beispiele:</p> <p>Der Geschäftsführer informierte sich [REDACTED]. Bis zum Abschluss der örtlichen Erhebungen berechnete die Anwaltskanzlei mindestens [REDACTED].</p> <p>Die Prüfungsbefugnisse sind gesetzlich und durch § 15a Gesellschaftsvertrag der GEWOBAU gesichert.</p> <p>Zudem bestand die Möglichkeit die Beteiligungsverwaltung oder das Rechtsamt des Mehrheitsgesellschafters hiermit unentgeltlich zu befassen.</p>
138	<p>[REDACTED] die Anwaltskanzlei mit einer entsprechenden Prüfung betraut, welche zuletzt [REDACTED].</p> <p>[REDACTED] begründen können Soweit dies eigenständig nicht möglich ist, bestand kein Bedarf.</p> <p>Die [REDACTED] in der Gesellschafterversammlung war Gegenstand einer Beauftragung (Aufwand: [REDACTED]).</p> <p>Durch eine frühzeitige Kontaktierung der zuständigen Kommunalaufsichtsbehörden lässt sich derartiger Aufwand vermeiden.</p>	<p>Es ist bedenklich dass die GEWOBAU zur [REDACTED] mit einer entsprechenden Prüfung betraut, welche zuletzt [REDACTED].</p> <p>[REDACTED] begründen können Soweit dies eigenständig nicht möglich ist, bestand kein Bedarf.</p> <p>Die [REDACTED] in der Gesellschafterversammlung war Gegenstand einer Beauftragung (Aufwand: [REDACTED]).</p> <p>Durch eine frühzeitige Kontaktierung der zuständigen Kommunalaufsichtsbehörden lässt sich derartiger Aufwand vermeiden.</p>
139	<p>Äußerung der Geschäftsführung:</p> <p>...</p> <p>Zudem gehe die Rechtsberatung auf</p>	<p>Äußerung der Geschäftsführung:</p> <p>...</p> <p>Zudem gehe die Rechtsberatung auf</p>

Seite	Geschwätzte Version vom 28.02.2019	Geweißte Version vom 15.03.2019
	Äußerungen des Rechnungshofs zurück. [redacted] Geschäftsführer zu prüfen.	Äußerungen des Rechnungshofs zurück. Dies betraße insbesondere [redacted] Geschäftsführer zu prüfen.
142	Aus Sicht des Rechnungshofs muss die GEWOBAU sehr wohl – ohne Inanspruchnahme der beauftragten Anwaltskanzleien – insbesondere Auftragsdaten, Gegenstände der Mandatierungen sowie die Notwendigkeiten einer anwaltlichen Beratung [redacted] [redacted]	Aus Sicht des Rechnungshofs muss die GEWOBAU sehr wohl – ohne Inanspruchnahme der beauftragten Anwaltskanzleien – insbesondere Auftragsdaten, Gegenstände der Mandatierungen sowie die Notwendigkeiten einer anwaltlichen Beratung in allen Einzelfällen darlegen können. [redacted] [redacted]
143f	Im Rahmen der Stellungnahme vom 15. August 2017 hat die Geschäftsführung unter anderem verdeutlicht, dass Rechtsaufwendungen von [redacted] durch [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] Prüfergebnis berichten.	Im Rahmen der Stellungnahme vom 15. August 2017 hat die Geschäftsführung unter anderem verdeutlicht, dass Rechtsaufwendungen von mehr [redacted]) durch [redacted] [redacted] Offen bleibt, ob daraus gegebenenfalls erwachsende Ersatzansprüche geprüft und geltend gemacht wurden. Für fehlerhaftes Verwaltungshandeln von kommunalen Vertretern und Mitarbeitern besteht bei Kommunen und kommunalen Unternehmen regelmäßig Versicherungsschutz (z.B. Eigenschadenversicherung). Die Geschäftsführung sollte Erstattungsansprüche aufgrund der von ihr dargestellten Versäumnisse prüfen und über das Prüfergebnis berichten.
144f	Die Anwaltskanzlei wurde [redacted] [redacted] Konkrete Ermächtigungen der Gesellschafterversammlung oder des Aufsichtsrats zur Auftragsvergabe und zum Führen der Korrespondenz waren bisher nicht ersichtlich. Folgende anwaltliche Tätigkeiten wurden beispielsweise in diesem Zusammenhang mit der GEWOBAU abgerechnet: [redacted] [redacted]	Die Anwaltskanzlei wurde [redacted] [redacted] aufträgt. Konkrete Ermächtigungen der Gesellschafterversammlung oder des Aufsichtsrats zur Auftragsvergabe und zum Führen der Korrespondenz waren bisher nicht ersichtlich. Folgende anwaltliche Tätigkeiten wurden beispielsweise in diesem Zusammenhang mit der GEWOBAU abgerechnet: [redacted] [redacted]

Seite	Geschwärzte Version vom 28.02.2019	Geweißte Version vom 15.03.2019
	<p>[Redacted]</p>	<p>[Redacted]</p>
	<p>...</p> <p>In der Folgezeit [Redacted]</p>	<p>...</p> <p>In der Folgezeit [Redacted]</p>
	<p>...</p> <p>[Redacted]</p>	<p>...</p> <p>[Redacted]</p>
	<p>Insgesamt betragen die Anwaltskosten für rechtliche Aspekte [Redacted]</p>	<p>Insgesamt betragen die Anwaltskosten für rechtliche Aspekte der [Redacted] überschlägig [Redacted] €.</p>
	<p>Gegen die Vorgehensweise bestehen rechtliche Bedenken.</p>	<p>Gegen die Vorgehensweise bestehen rechtliche Bedenken.</p>
	<p>...</p> <p>[Redacted]</p>	<p>...</p> <p>Demnach ist ein Geschäftsführer aufgrund unstreitig bestehender Interessenkonflikte [Redacted]</p> <p>Hiervon unabhängig kann ein [Redacted] betreffende Rechtsfragen [Redacted]</p>
	<p>...</p> <p>Abhängig vom Prüfungsergebnis sind gegebenenfalls [Redacted]</p>	<p>...</p> <p>Abhängig vom Prüfungsergebnis sind gegebenenfalls [Redacted]</p>