

## **Gesellschaftsvertrag zur Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft**

### **§ 1 Firma und Sitz der Gesellschaft**

- (1) Die Gesellschaft führt die Firma „Wohnungsbaugesellschaft Karben mit beschränkter Haftung“.
- (2) Sie hat ihren Sitz in Karben.

### **§ 2 Gegenstand der Gesellschaft**

- (1) Die Gesellschaft übernimmt als Betriebsführerin die wohnungswirtschaftlichen Belange der Stadt Karben. In diesem Rahmen verwaltet die Gesellschaft sämtliche von der Stadt Karben an sie verpachteten Grundstücke.
- (2) Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft ist so zu führen, daß ihr öffentlicher Zweck nachhaltig erfüllt wird. Sie soll einen Ertrag für den Haushalt der Stadt Karben abwerfen, soweit dadurch die Erfüllung des öffentlichen Zwecks nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet, verwertet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale und wirtschaftliche Einrichtungen errichten und bewirtschaften sowie Dienstleistungen bereitstellen.
- (4) Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

### **§ 3 Stammkapital und Stammeinlagen**

- (1) Stammkapital: 100.000,-- DM  
Die Stammeinlage wird von der Stadt Karben übernommen. Die Leistung der Stammeinlage ist sofort fällig.
- (2) Die Abtretung von Geschäftsanteilen und Teilen davon sowie der Beitritt neuer Gesellschafter bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates.

### **§ 4 Organe der Gesellschaft**

- (1) Organe der Gesellschaft sind:
  - a) die Geschäftsführung
  - b) der Aufsichtsrat
  - c) die Gesellschafterversammlung
- (2) Die Organe der Gesellschaft sind verpflichtet, die Kosten des Geschäftsbetriebs nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung auszurichten.
- (3) Mit Geschäftsführern und Mitgliedern des Aufsichtsrates dürfen Geschäfte und Rechtsgeschäfte des § 2 dieses Gesellschaftervertrages nur abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat dem Abschluß solcher Geschäfte zugestimmt hat.

### **§ 5 Geschäftsführung**

- (1) Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer.

- (2) Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so vertreten die Geschäftsführer die Gesellschaft einzeln.
- (3) Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB kann für die Geschäftsführer erteilt werden. Dies wird vom Aufsichtsrat beschlossen und sodann von der Gesellschafterversammlung unverzüglich durch Beschluss umgesetzt.
- (4) Der/Die Geschäftsführer wird/werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von zwei Jahren bestellt. Wiederholte Bestellung ist zulässig.
- (5) Der Aufsichtsrat kann den oder die Geschäftsführer vorläufig des Amtes entheben. Der Beschluss bedarf der Mehrheit von zwei Drittel aller Mitglieder des Aufsichtsrates. Für die Dauer der vorläufigen Amtsenthebung hat der Aufsichtsrat die Fortführung der Geschäfte sicherzustellen. Die Gesellschafterversammlung ist unverzüglich zur Beschlussfassung über den Widerruf der Bestellung des/der Geschäftsführer einzuberufen. Dem/Den Geschäftsführer(n) ist in der Gesellschafterversammlung Gehör zu geben.
- (6) Anstellungsverträge mit Geschäftsführern werden vom Aufsichtsrat abgeschlossen.
- (7) Der Geschäftsführer bzw. die Geschäftsführer vertreten die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich.
- (8) Der Geschäftsführer bzw. die Geschäftsführer führen die Geschäfte der Gesellschaft selbstverantwortlich nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag.
- (9) Der Geschäftsführer bzw. die Geschäftsführer haben den Jahresabschluss und den Lagebericht zusammen mit dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers unverzüglich nach dem Eingang des Prüfungsberichts dem Aufsichtsrat vorzulegen.
- (10) Die Geschäftsführung stellt in sinngemäßer Anwendung der für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan auf. Der Wirtschaftsführung ist eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde zu legen, die der Stadt Karben zur Kenntnis gebracht wird.
- (11) Der Geschäftsführer bzw. die Geschäftsführer haben dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu berichten und ihm auf sein Verlangen in den Sitzungen des Aufsichtsrates Auskunft zu erteilen.

## § 6 Aufsichtsrat

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus elf Mitgliedern:
- a) dem Bürgermeister der Stadt Karben als Vorsitzenden kraft Amtes und zehn weiteren Mitgliedern.  
Diese setzen sich zusammen aus:
  - b) drei Vertretern aus den Reihen des Magistrats der Stadt Karben und
  - c) sieben Vertretern aus den Reihen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben.

Die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrates werden von dem Magistrat der Stadt Karben entsandt (vgl. § 125 Abs. 1, 2 HGO). Sie sind nicht an die Weisungen des Magistrats gebunden. Für die Wahl der Mitglieder zu c) steht der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben ein Vorschlagsrecht zu.

Die erste Amtszeit der weiteren Mitglieder läuft bis zum Ende der laufenden Legislaturperiode der Stadtverordnetenversammlung. Sodann entspricht die Amtszeit der Dauer einer Legislaturperiode der Stadtverordnetenversammlung. Für den Fall einer Wiederholungs- oder Nachwahl läuft die Amtszeit bis zu dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung über die Gültigkeit der Wahl. Nach Ablauf der Legislaturperiode hat der Aufsichtsrat seine Geschäfte so lange fortzuführen, bis ein neuer Aufsichtsrat bestellt ist. Wiederbestellung ist zulässig.

- (2) Die Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern sowie jeden Wechsel von Aufsichtsratsmitgliedern hat der/die Geschäftsführer/in unverzüglich durch den Bundesanzeiger bekanntzumachen und die Bekanntmachung zum Handelsregister einzureichen.
- (3) Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen stellvertretenden Vorsitzenden und einen Schriftführer.

Die Tätigkeit des Aufsichtsrates ist ehrenamtlich. Jedes Mitglied des Aufsichtsrates hat Anspruch auf ein Sitzungsgeld nach Maßgabe der Entschädigungssatzung der Stadt Karben.

- (4) Der Aufsichtsrat hat den/die Geschäftsführer/in in seiner /ihrer Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsanweisung bestimmt.
- (5) Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse wählen, namentlich zu dem Zweck, Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder deren Ausführung zu überwachen.  
Die Mitglieder des Aufsichtsrates können ihre Aufgabe nicht durch andere wahrnehmen lassen.
- (6) Aufsichtsratsmitglieder, die ihre Sorgfaltspflicht verletzen und die ihnen obliegende Verantwortung außer acht lassen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Sie haben die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes anzuwenden.
- (7) Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muß den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn mindestens ein Drittel der Mitglieder oder der/die Geschäftsführer/in dies unter Angabe des Zweckes und der Gründe verlangt. Die Sitzung muß binnen zwei Wochen nach der Einberufung stattfinden.
- (8) Die aktienrechtlichen Vorschriften finden auf den Aufsichtsrat keine Anwendung.

#### **§ 7 Beschlüsse des Aufsichtsrates**

- (1) Der Aufsichtsrat ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder in der Sitzung zugegen sind und an der Beschlußfassung teilnehmen. Er faßt,

soweit durch den Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt ist, seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.

- (2) Der Aufsichtsrat kann Beschlüsse ohne Durchführung einer Sitzung schriftlich fassen, wenn kein Mitglied der schriftlichen Zustimmung widerspricht (Umlaufverfahren).
- (3) Über die Sitzungen und die in ihnen gefaßten Beschlüsse werden Niederschriften angefertigt, die vom Vorsitzenden und dem Schriftführer zu unterschreiben sind.
- (4) Willenserklärungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden, bei dessen Verhinderung von seinem Stellvertreter abgegeben.
- (5) Der/die Geschäftsführer/in nimmt an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil.

#### **§ 8 Aufgaben des Aufsichtsrates**

- (1) Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluß, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinnes zu prüfen und hierüber schriftlich an die Gesellschafterversammlung zu berichten.  
In dem Bericht hat der Aufsichtsrat ferner zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlußprüfer Stellung zu nehmen. Am Schluß des Berichtes hat der Aufsichtsrat zu erklären, ob nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung Einwendungen zu erheben sind und ob er den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluß billigt.
- (2) Der Zuständigkeit des Aufsichtsrates unterliegt nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit dem/der Geschäftsführer/in die Beschlußfassung über

- a) die Grundsätze für den Erwerb und die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
- b) die Einstellung in und die Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen,
- c) die Zustimmung zur Abtretung von Geschäftsanteilen und zum Beitritt neuer Gesellschafter,
- d) die Zustimmung zur Bestellung von Prokuristen,
- e) die Geschäftsanweisung für die Geschäftsführer,
- f) die Wahl des Abschlußprüfers.

### **§ 9 Gesellschafterversammlung**

- (1) Die Gesellschafter üben die ihnen in Angelegenheiten der Gesellschaft zustehenden Rechte gemeinschaftlich in der Gesellschafterversammlung durch Beschlußfassung aus.
- (2) In der Gesellschafterversammlung gewähren je 1000,- DM eines Geschäftsanteils eine Stimme. Das Stimmrecht kann durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten ausgeübt werden.
- (3) Die ordentliche Gesellschafterversammlung beschließt über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Bilanzgewinnes, soweit in § 12 nichts anderes bestimmt ist. Auf Verlangen eines Gesellschafters hat der Abschlußprüfer an den Verhandlungen über die Feststellung des Jahresabschlusses teilzunehmen.

- (4) Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind, abgesehen von den im Gesetz oder in diesem Vertrag ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint.
- (5) Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung muß unverzüglich einberufen werden, wenn
  - a) sich aus der Jahresbilanz oder aus einer im Laufe des Geschäftsjahres aufgestellten Bilanz ergibt, daß die Hälfte des Stammkapitals verloren ist,
  - b) die Bestellung eines Geschäftsführers widerrufen werden soll.
- (6) Die Gesellschafterversammlung wird in der Regel von dem/der Geschäftsführer/in einberufen. Die Einladung zur Gesellschafterversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch Brief an die Gesellschafter. Zwischen dem Tage der Gesellschafterversammlung und dem Tage der Absendung des die Einladung enthaltenen Schreibens muß ein Zeitraum von mindestens einer Woche liegen. Dabei wird der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht gezählt.
- (7) Verlangen Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Beschlußfassung über bestimmte, zur Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gehörende Gegenstände, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.
- (8) Die Leitung der Gesellschafterversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert, so hat der/die Geschäftsführer/in die Versammlung zu leiten.

## **§ 10 Beschlüsse der Gesellschafterversammlung**

(1) Die Gesellschafterversammlung ist beschlußfähig, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist. Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Schriftführer und dem die Versammlung schließenden Versammlungsleiter zu unterzeichnen ist. Bei Wahlen sind die Namen der vorgeschlagenen Personen und die Zahl der auf sie entfallenden Stimmen anzugeben.

(2) Der Gesellschafterversammlung ist Gelegenheit zu geben,

- a) den Lagebericht,
- b) den Bericht des Aufsichtsrates,
- c) den Prüfungsbericht des Abschlußprüfers zu beraten.

Ihr unterliegt die Beschlußfassung über

- d) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang),
- e) die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- f) den Ausgleich des Bilanzverlustes.
- g) die Entlastung des/der Geschäftsführer/Geschäftsführerin und des Aufsichtsrates.
- h) den Widerruf der Bestellung von Geschäftsführern (§ 5 Abs. 2),

- i) die Änderung des Gesellschaftsvertrages.
- j) die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft,
- k) die Auflösung der Gesellschaft und Wahl der Liquidatoren.

### **§ 11 Rechnungslegung**

- (1) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr läuft vom Tage der Eintragung der Gesellschaft bis zum Ende des betreffenden Kalenderjahres.
- (2) Die Geschäftsführung hat dafür zu sorgen, daß das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Gesellschaft gewährleisten.
- (3) Soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen eingreifen, gelten für die Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes die Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) entsprechend.
- (4) Die Geschäftsführung hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluß (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluß muß den gesetzlichen Vorschriften über die Bewertung und über die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen.
- (5) Zusammen mit dem Jahresabschluß hat die Geschäftsführung einen Lagebericht aufzustellen. Im Lagebericht sind zumindest der Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft so darzustellen, daß ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

- (6) Die Geschäftsführung ist verpflichtet, die Abschlußprüfer zu beauftragen, im Rahmen der Abschlußprüfung auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen. Ferner hat sie die Abschlußprüfer zu beauftragen, in ihrem Bericht auch darzustellen
- a) die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität der Gesellschaft,
  - b) verlustbringende Geschäfte und die Ursachen der Verluste, wenn diese Geschäfte und die Ursachen für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren und
  - c) die Ursache eines in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresfehlbetrages.

### **§ 12 Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung**

- (1) Aus dem Jahresüberschuß abzüglich eines Verlustvortrages ist bei Aufstellung der Bilanz eine Rücklage zu bilden. In diese sind mindestens zehn Prozent des Jahresergebnisses einzustellen bis 50 % des Stammkapitals erreicht sind. Diese Rücklage darf nur wie eine gesetzliche Rücklage des Aktienrechts verwandt werden. § 150 Abs. 3 und 4 AktG gelten entsprechend.
- (2) Bei Aufstellung des Jahresabschlusses bildet der/die Geschäftsführer/in eine Bauerneuerungsrücklage und beschließt über Einstellung und Entnahme.
- (3) Außerdem können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Gewinnrücklagen gebildet werden. Über die Einstellungen und die Entnahmen aus den Gewinnrücklagen beschließt der Aufsichtsrat nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit dem/der Geschäftsführer/in.

- (4) Der Bilanzgewinn kann unter die Gesellschafter verteilt werden. Er kann zur Bildung von anderen Gewinnrücklagen verwandt oder auf neue Rechnung vortragen werden.
- (5) Der Gewinnanteil soll so bemessen sein, daß die Gesellschaft im Rahmen des Gesellschaftszwecks ihre Aufgaben dauerhaft erfüllen kann. Insbesondere ist eine ausreichende Rücklagenbildung anzustreben. Über die Höhe des Gewinnanteils beschließen die Gesellschafter.

### **§ 13 Offenlegung, Bekanntmachung**

Für die Offenlegung, Veröffentlichung und Vervielfältigung des Jahresabschlusses mit dem Bestätigungsvermerk, des Lageberichts, des Berichts des Aufsichtsrates, des Vorschlags für die Verwendung des Ergebnisses und des Beschlusses über seine Verwendung unter Angabe des Jahresüberschusses oder Jahresfehlbetrages sind die §§ 325, 326, 327, 328 HGB anzuwenden.

### **§ 14 Prüfung der Gesellschaft**

- (1) Die Gesellschaft ist Mitglied des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft.
- (2) Der Abschlußprüfer wird durch den Aufsichtsrat bestellt. Der Abschlußprüfer nimmt auch die Prüfung nach § 53 Abs. 1 Haushaltsgrundsätzegesetz vor.

Die Gesellschaft übersendet der Stadt Karben den Prüfungsbericht der Abschlußprüfer unverzüglich nach Eingang.

Zur Klärung von Fragen, die die Betätigung der Stadt Karben bei der Gesellschaft betreffen, kann sich das Rechnungsprüfungsamt des Wetteraukreises nach Übertragung dieser Aufgaben durch den Magistrat der Stadt Karben sowie der Präsident des Hessischen Rechnungshofes - überörtliche Prüfung kommunaler Körperschaften - unmittelbar unterrichten und zu diesem Zweck den Betrieb, die Bücher und die Schriften des Unternehmens einsehen, wenn nur auf diese Weise eine Unterrichtung möglich ist.

#### **§ 15 Auflösung und Abwicklung der Gesellschaft**

- (1) Die Gesellschaft wird aufgelöst
  - a) durch Beschluß der Gesellschafterversammlung,
  - b) durch Eröffnung des Konkursverfahrens.
- (2) Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des GmbH-Gesetzes maßgebend. Bei der Verteilung des Gesellschaftsvermögens erhalten die Gesellschafter nach Befriedigung sämtlicher Gläubiger nicht mehr als ihre eingezahlten Einlagen ausgezahlt.
- (3) Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, so ist es nach Beschluß der Gesellschafterversammlung für die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu verwenden.

Der Gesellschaftsvertrag tritt am Tag der notariellen Beurkundung in Kraft. Die Gesellschaft nimmt Ihre Geschäftstätigkeit zum 01.01.1995 auf.

Zur Klärung von Fragen, die die Betätigung der Stadt Karben bei der Gesellschaft betreffen, kann sich das Rechnungsprüfungsamt des Wetteraukreises nach Übertragung dieser Aufgaben durch den Magistrat der Stadt Karben sowie der Präsident des Hessischen Rechnungshofes - überörtliche Prüfung kommunaler Körperschaften - unmittelbar unterrichten und zu diesem Zweck den Betrieb, die Bücher und die Schriften des Unternehmens einsehen, wenn nur auf diese Weise eine Unterrichtung möglich ist.

#### **§ 15 Auflösung und Abwicklung der Gesellschaft**

- (1) Die Gesellschaft wird aufgelöst
  - a) durch Beschluß der Gesellschafterversammlung,
  - b) durch Eröffnung des Konkursverfahrens.
- (2) Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des GmbH-Gesetzes maßgebend. Bei der Verteilung des Gesellschaftsvermögens erhalten die Gesellschafter nach Befriedigung sämtlicher Gläubiger nicht mehr als ihre eingezahlten Einlagen ausgezahlt.
- (3) Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, so ist es nach Beschluß der Gesellschafterversammlung für die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu verwenden.

Der Gesellschaftsvertrag tritt am Tag der notariellen Beurkundung in Kraft. Die Gesellschaft nimmt Ihre Geschäftstätigkeit zum 01.01.1995 auf.

Bescheinigung des Notars gem. § 54 GmbHG:

Zu dem vorstehend wiedergegebenen Wortlaut des Gesellschaftsvertrages bescheinige ich, dass die geänderten Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages mit dem Beschluss über die Änderung des Gesellschaftsvertrages und die unveränderten Bestimmungen mit dem zuletzt zum Handelsregister eingereichten vollständigen Wortlaut des Gesellschaftsvertrages übereinstimmen.

Karben, den 20. Juli 2015



*Dieter*  
Notar