

Begründung:

Der Gesellschaftsvertrag der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder existiert in der Fassung vom 25. Februar 1997.

Die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg bestimmt in § 96 Absatz 2, dass bei Unternehmen, die vor dem 28. September 2008 gegründet worden sind, der Gesellschaftsvertrag an die Bestimmungen des § 96 Absatz 1 BbgKVerf bis zum 31. Dezember 2013 anzupassen sind. Der §96 Absatz 1 BbgKVerf lautet:

„§ 96 Unternehmen in privater Rechtsform

(1) Bei einem Unternehmen in der Rechtsform des privaten Rechts, an dem die Gemeinde mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist und kommunalen Trägern die Mehrheit der Anteile zusteht, ist durch Gesellschaftsvertrag beziehungsweise -satzung sicherzustellen, dass

1. das Unternehmen auf den öffentlichen Zweck ausgerichtet und die Erfüllung der Aufgabe der Gemeinde sichergestellt ist,
2. die kommunalen Träger einen ihrer Beteiligung nach angemessenen Einfluss in den satzungsgemäßen Aufsichtsgremien erhalten,
3. die Gemeinde sich nur im Ausnahmefall zur Übernahme von Verlusten verpflichtet und die Verlustausgleichsverpflichtung auf einen bestimmten Betrag begrenzt ist, der sich seiner Höhe nach an der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde ausrichtet,
4. bei kleinen Kapitalgesellschaften der Jahresabschluss und der Lagebericht in entsprechender Anwendung der für Eigenbetriebe oder für mittelgroße Kapitalgesellschaften nach dem Handelsgesetzbuch geltenden Vorschriften aufgestellt und geprüft werden,
5. die in § 53 Abs. 1 und § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes normierten Rechte der Gemeinden und der Rechnungsprüfungsbehörde wahrzunehmen sind,
6. in entsprechender Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften für jedes Wirtschaftsjahr ein Wirtschaftsplan aufgestellt wird,
7. der Wirtschaftsplan und der Finanzplan sowie wesentliche Abweichungen hiervon der Gemeinde unverzüglich zur Kenntnis gegeben werden und
8. Art und Umfang der Beteiligung an weiteren Unternehmen an die Zustimmung der Gemeindevertretung gebunden ist; für Beteiligungen ab der dritten Beteiligungsstufe (Enkelgesellschaften der Unternehmen der Gemeinde) kann die Gemeindevertretung auf die Zustimmung allgemein oder für bestimmte Unternehmen verzichten.

Dies gilt nicht, wenn der Einfluss der kommunalen Träger nicht geltend gemacht werden kann. Kommunale Träger sind die Gemeinden, Landkreise, Ämter, Zweckverbände und kommunalen Anstalten sowie die Unternehmen, an denen die Mehrheit der Anteile kommunalen Trägern zusteht.“

Es wurden auch weitere Änderungen aus dem kommunalen Wirtschaftsrecht der BbgKVerf vorgenommen. Selbstverständlich erfolgt auch eine Umstellung von DM-Beträgen in Euro .

Zur besseren Übersichtlichkeit wurde in einer Synopse der gültige Gesellschaftsvertrag dem geänderten Entwurf gegenübergestellt. Die Änderungen sind rot gekennzeichnet.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 24. September 2013 der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Beschluss zu fassen.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

Urfassung vom 10.03.1994 mit eingearbeiteten Änderungen vom 25.02.1997 (grün gekennzeichnet)

der

Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder

§ 1

Firma und Sitz der Gesellschaft

Die Gesellschaft führt die Firma „Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder“.

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Schwedt/Oder.

§ 2

Gegenstand der Gesellschaft

1. Die Gesellschaft betreut, verwaltet, bewirtschaftet und errichtet Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten in allen Rechts- und Nutzungsformen.
2. Die Gesellschaft kann zur Ergänzung der wohnlichen Versorgung ihrer Mieter Gemeinschaftsanlagen, Garagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale,¹ wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, diese Leistungen auch Dritten anzubieten.
3. Die Einrichtung und die Nutzung der von der Gesellschaft bewirtschafteten Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten soll in einer die Umwelt möglichst schonenden Art und Weise erfolgen.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

Neufassung/(Änderungen rot gekennzeichnet)

der

Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder

§ 1

Firma und Sitz der Gesellschaft

Die Gesellschaft führt die Firma „Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder“.

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Schwedt/Oder.

§ 2

Gegenstand der Gesellschaft

1. Die Gesellschaft betreut, verwaltet, bewirtschaftet und errichtet Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten in allen Rechts- und Nutzungsformen. **Hierbei wird die Gesellschaft insbesondere auf die besonderen Anforderungen und Bedürfnissen der Stadt Schwedt/Oder bei deren Erfüllung kommunaler Aufgaben Rücksicht nehmen.**
2. Die Gesellschaft kann zur Ergänzung der wohnlichen Versorgung ihrer Mieter Gemeinschaftsanlagen, Garagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, diese Leistungen auch Dritten anzubieten.
3. Die Einrichtung und die Nutzung der von der Gesellschaft bewirtschafteten Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten soll in einer die Umwelt möglichst schonenden Art und Weise erfolgen.

¹ Dieses Komma steht im Urtext nicht, hätte jedoch m. E. stehen müssen.

Den von ihr verwalteten Bestand soll die Gesellschaft nach ihren Möglichkeiten in einen den zeitgemäßen Bedürfnissen entsprechenden Zustand versetzen.

4. Die Gesellschaft darf zur Erreichung des Gesellschaftszweckes Tochtergesellschaften und/oder Zweigniederlassungen gründen sowie sich an Unternehmen und/oder anderen Zusammenschlüssen beteiligen, die einen vergleichbaren Geschäftszweck haben oder wenn dies den Zwecken der Gesellschaft dient.

§ 3

Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr beginnt am 01.10. eines jeden Jahres und² endet am 30.09. des Folgejahres.

Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet am 30.09.1994.

§ 4

Stammkapital und Stammeinlagen

1. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 40.000.000 DM (in Worten: vierzig Millionen Deutsche Mark). Die gesamte Stammeinlage wird von der Stadt Schwedt/Oder gehalten. Die Stammeinlage wird in voller Höhe dadurch geleistet, dass die Stadt Schwedt/Oder das Reinvermögen³ des kommunalen Eigenbetriebes, der unter der Bezeichnung „Gemeinnützige Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder (i. G.)“ betrieben worden ist, im Wege der Umwandlung gemäß §§ 57, 58 des Umwandlungsgesetzes im Werte von 171.456.248,35 DM auf die Gesellschaft überträgt.
2. Die Veränderung von Geschäftsanteilen oder von Teilen eines Geschäftsanteiles und der Beitritt neuer Gesellschafter bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

Im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft erhalten die ausscheidenden Gesellschafter nicht mehr als ihre eingebrachten Einlagen zurück.

Den von ihr verwalteten Bestand soll die Gesellschaft nach ihren Möglichkeiten in einen den zeitgemäßen Bedürfnissen entsprechenden Zustand versetzen.

4. Die Gesellschaft darf zur Erreichung des Gesellschaftszweckes Tochtergesellschaften und/oder Zweigniederlassungen gründen sowie sich an Unternehmen und/oder anderen Zusammenschlüssen beteiligen, die einen vergleichbaren Geschäftszweck haben oder wenn dies den Zwecken der Gesellschaft dient.

§ 3

Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr beginnt am 01.10. eines jeden Jahres und endet am 30.09. des Folgejahres.

Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet am 30.09.1994.

§ 4

Stammkapital und Stammeinlagen

1. **Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 20.452.000 (in Worten: zwanzig Millionen vierhundertzweiundfünfzigtausend Euro)**Die gesamte Stammeinlage wird von der Stadt Schwedt/Oder gehalten. Die Stammeinlage wird in voller Höhe dadurch geleistet, dass die Stadt Schwedt/Oder das Reinvermögen des kommunalen Eigenbetriebes, der unter der Bezeichnung „Gemeinnützige Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder (i. G.)“ betrieben worden ist, im Wege der Umwandlung gemäß §§ 57, 58 des Umwandlungsgesetzes im Werte von 171.456.248,35 DM auf die Gesellschaft überträgt.
2. Die Veränderung von Geschäftsanteilen oder von Teilen eines Geschäftsanteiles und der Beitritt neuer Gesellschafter bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

Im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft erhalten die ausscheidenden Gesellschafter nicht mehr als ihre eingebrachten Einlagen zurück.

² Das zweite „und“ d. Urtextes wurde herausgenommen.

³ Die handschriftliche Ergänzung an dieser Stelle („Rein-“) in den Urtext wurde übernommen.

3. Für den Fall der Weiterveräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen, die von dem Gesellschafter in die Gesellschaft eingebracht wurden, steht dem Gesellschafter der über den Einbringungswert hinausgehende Verkehrswert für die Dauer von 10 Jahren zu 100 % und für die darauf folgenden 10 Jahre zu 50 % zu.

Die in der Zeit nach Rechtsübertragung von der Gesellschaft erbrachten wertverbessernden Maßnahmen sind von der Gesellschaft nachzuweisen und bei der Wertabschöpfung zu berücksichtigen.

Von dem Recht zur Wertabschöpfung sollte nicht Gebrauch gemacht werden, wenn dadurch die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft beeinträchtigt wird oder es sich um Veräußerungen handelt, die den Regelungen des Altschuldenhilfegesetzes unterliegen.

§ 5

Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind:

1. Die Geschäftsführung
2. Der Aufsichtsrat
3. Die Gesellschafterversammlung

§ 6

Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft

1. Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Sie vertreten die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich. Wird ein Geschäftsführer bestellt, vertritt dieser die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer vorhanden, wird die Gesellschaft jeweils durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Prokura kann auch als Einzelprokura erteilt werden. Die Gesellschaft wird durch einen Geschäftsführer allein vertreten, wenn die Gesellschafterversammlung ihm Alleinvertretungsbefugnis erteilt hat.
2. Geschäftsführer werden nur durch die Gesellschafterversammlung bestellt bzw. abberufen.

3. Für den Fall der Weiterveräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen, die von dem Gesellschafter in die Gesellschaft eingebracht wurden, steht dem Gesellschafter der über den Einbringungswert hinausgehende Verkehrswert für die Dauer von 10 Jahren zu 100 % und für die darauffolgenden 10 Jahre zu 50 % zu.

Die in der Zeit nach Rechtsübertragung von der Gesellschaft erbrachten wertverbessernden Maßnahmen sind von der Gesellschaft nachzuweisen und bei der Wertabschöpfung zu berücksichtigen.

Von dem Recht zur Wertabschöpfung sollte nicht Gebrauch gemacht werden, wenn dadurch die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft beeinträchtigt wird oder es sich um Veräußerungen handelt, die den Regelungen des Altschuldenhilfegesetzes unterliegen.

§ 5

Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind:

1. Die Geschäftsführung
2. Der Aufsichtsrat
3. Die Gesellschafterversammlung

§ 6

Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft

1. Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Sie vertreten die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich. Wird ein Geschäftsführer bestellt, vertritt dieser die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer vorhanden, wird die Gesellschaft jeweils durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Prokura kann auch als Einzelprokura erteilt werden. Die Gesellschaft wird durch einen Geschäftsführer allein vertreten, wenn die Gesellschafterversammlung ihm Alleinvertretungsbefugnis erteilt hat.
2. Geschäftsführer werden nur durch die Gesellschafterversammlung bestellt bzw. abberufen.

3. Die Geschäftsführer führen die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, des Gesellschaftsvertrages, der Beschlüsse der Gesellschafterversammlung und der vom Aufsichtsrat im Rahmen seiner Befugnisse beschlossenen Grundsätze sowie des Wirtschaftsplanes.
4. Die Geschäftsführer bedürfen der vorherigen Zustimmung durch Beschluss der Gesellschafterversammlung:
 - a) die Errichtung oder Aufhebung von Zweigniederlassungen;
 - b) den Erwerb oder die Belastung von Beteiligungen an anderen Unternehmen und Grundstücken;
 - c) den Erwerb oder die Veräußerung von Betrieben oder Teilbetrieben sowie von Grundstücken und Gebäuden;
 - d) Abtretung und Verpfändung von Geschäftsanteilen (Beteiligungen);
 - e) alle Geschäfte, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen;
 - f) alle Geschäfte, welche die Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss für zustimmungsbedürftig erklären;
 - g) Übernahme von Verpflichtungen für eine Alters- und Hinterbliebenenversorgung;
 - h) Bürgschafts-,⁴ Gewähr- oder anderen ähnlichen wirtschaftlichen Zwecken dienende Verträge außerhalb des üblichen Geschäftsbetriebes; dies gilt nicht, sofern die Erklärungen im Zusammenhang mit genehmigten Kreditaufnahmen oder genehmigten Grundstückskaufverträgen abgegeben werden;
 - i) die Aufnahme einer Gesamtkreditlinie über DM 500.000;
 - j) Einzelinvestitionen über DM 600.000,-- bzw. Veräußerungen von Anlagevermögen mit einem Buchwert von über DM 600.000,--.

3. Die Geschäftsführer führen die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, des Gesellschaftsvertrages, der Beschlüsse der Gesellschafterversammlung und der vom Aufsichtsrat im Rahmen seiner Befugnisse beschlossenen Grundsätze sowie des Wirtschaftsplanes.
4. Die Geschäftsführer bedürfen der vorherigen Zustimmung durch Beschluss der Gesellschafterversammlung:
 - a) die Errichtung oder Aufhebung von Zweigniederlassungen;
 - b) den Erwerb oder die Belastung von Beteiligungen an anderen Unternehmen und Grundstücken;
 - c) den Erwerb oder die Veräußerung von Betrieben oder Teilbetrieben sowie von Grundstücken und Gebäuden;
 - d) Abtretung und Verpfändung von Geschäftsanteilen (Beteiligungen);
 - e) alle Geschäfte, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen;
 - f) alle Geschäfte, welche die Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss für zustimmungsbedürftig erklären;
 - g) Übernahme von Verpflichtungen für eine Alters- und Hinterbliebenenversorgung;
 - h) Bürgschafts-, Gewähr- oder anderen ähnlichen wirtschaftlichen Zwecken dienende Verträge außerhalb des üblichen Geschäftsbetriebes; dies gilt nicht, sofern die Erklärungen im Zusammenhang mit genehmigten Kreditaufnahmen oder genehmigten Grundstückskaufverträgen abgegeben werden;
 - i) die Aufnahme einer Gesamtkreditlinie über EUR260.000,--;
 - j) Einzelinvestitionen über EUR310.000,-- bzw. Veräußerungen von Anlagevermögen mit einem Buchwert von über EUR310.000,--.

Die Gründung und Übernahme von Tochtergesellschaften sowie die Beteiligung an Unternehmen bedarf der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder. Dies gilt nicht für Beteiligungen ab der dritten Beteiligungsstufe (Enkelgesellschaften). Hier ist eine Zustimmung nicht notwendig.

⁴ Dieses Komma steht im Urtext nicht, sollte dort aber stehen.

§ 7

Bildung, Zusammensetzung und Amtsdauer des
Aufsichtsrates

1. Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat, der aus sieben Mitgliedern besteht. Diese werden von der Gesellschafterversammlung jeweils für 5 Jahre gewählt, wobei jeder Gesellschafter das Recht hat, Aufsichtsratsmitglieder vorzuschlagen.

(-)

2. Jedes Aufsichtsratsmitglied kann sein Amt unter Einhaltung einer vierwöchigen Frist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gesellschaft niederlegen.
3. Ein Aufsichtsratsmitglied kann vor Ablauf seiner Amtszeit durch die Gesellschafterversammlung abberufen werden.
4. Die Tätigkeit des Aufsichtsrates ist ehrenamtlich. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten nur Sitzungsgelder und Reisekostenentschädigungen in der von der Gesellschafterversammlung festgelegten Höhe.

§ 8

§ 7

Bildung, Zusammensetzung und Amtsdauer des
Aufsichtsrates

1. Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat, der aus sieben Mitgliedern besteht.

(-)

Der Bürgermeister der Stadt/Schwedt ist geborenes Mitglied des Aufsichtsrates. Die weiteren Mitglieder werden von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder nach den Vorschriften der Kommunalverfassung für die Dauer der Wahlperiode der Stadtverordnetenversammlung entsendet. Sie üben ihr Amt bis zum Amtsantritt formgerecht entsandter neuer Mitglieder aus.

2. Jedes Aufsichtsratsmitglied kann sein Amt unter Einhaltung einer vierwöchigen Frist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gesellschaft niederlegen.
3. Ein Aufsichtsratsmitglied kann vor Ablauf seiner Amtszeit durch die Gesellschafterversammlung abberufen werden.
4. Die Tätigkeit des Aufsichtsrates ist ehrenamtlich. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten nur Sitzungsgelder und Reisekostenentschädigungen in der von der Gesellschafterversammlung festgelegten Höhe.
5. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sollen über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachliche Eignung verfügen.
6. Die Teilungsverwaltung der Stadt Schwedt/Oder erhält gem. § 98 BbgKVerf ein aktives Teilnahmerecht entsprechend § 30 Abs. 3 BbgKVerf an den Aufsichtsratssitzungen, soweit nicht im Einzelfall besondere Gründe, die durch Mehrheitsbeschluss des Aufsichtsrates festgestellt werden müssen, entgegenstehen.

§ 8

Innere Ordnung, Einberufung und Beschlussfassung des Aufsichtsrates

1. Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte den Vorsitzenden.
2. Der Aufsichtsrat hat mindestens einmal halbjährlich eine Sitzung abzuhalten. Die Geschäftsführung nimmt an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil, wenn der Aufsichtsrat im Einzelfall nicht etwas anderes beschließt. Sachverständige und Auskunftspersonen können zur Beratung hinzugezogen werden.
3. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden oder im Fall seiner Verhinderung von dem stellvertretenden Vorsitzenden unter Mitteilung der Tagesordnung mit einer Frist von mindestens 10 Tagen schriftlich einberufen, wobei der Tag der Absendung und der Tag der Sitzung nicht mitgerechnet werden.

Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder geladen sind und mindestens 5 Mitglieder, darunter der Vorsitzende oder der stellvertretende Vorsitzende, an der Beschlussfassung teilnehmen.

Er beschließt mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht durch Gesetz oder diesen Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmt ist. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag. Abwesende Aufsichtsratsmitglieder können schriftliche Stimmabgaben durch andere Aufsichtsratsmitglieder überreichen lassen.

4. In dringenden Fällen kann der Vorsitzende eine schriftliche oder telegraphische Abstimmung herbeiführen, wenn kein Mitglied dieser Form der Beschlussfassung widerspricht und mindestens 5 Mitglieder ihre Stimme abgeben.

Das Ergebnis der Abstimmung ist unverzüglich allen Mitgliedern schriftlich bekanntzugeben.

5. Über die Sitzungen des Aufsichtsrates und über Beschlüsse nach Ziffer 4 ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Protokollführer und dem in der Sitzung amtierenden Vorsitzenden zu unterzeichnen ist.
6. Erklärungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden unter der Bezeichnung „Aufsichtsrat der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder“ abgegeben. Erklärungen gegenüber dem Aufsichtsrat werden vom Vorsitzenden entgegengenommen.
7. Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung. Die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages sind zu beachten.

Innere Ordnung, Einberufung und Beschlussfassung des Aufsichtsrates

1. Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte den Vorsitzenden.
2. Der Aufsichtsrat hat mindestens einmal halbjährlich eine Sitzung abzuhalten. Die Geschäftsführung nimmt an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil, wenn der Aufsichtsrat im Einzelfall nicht etwas anderes beschließt. Sachverständige und Auskunftspersonen können zur Beratung hinzugezogen werden.
3. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden oder im Fall seiner Verhinderung von dem stellvertretenden Vorsitzenden unter Mitteilung der Tagesordnung mit einer Frist von mindestens 10 Tagen schriftlich einberufen, wobei der Tag der Absendung und der Tag der Sitzung nicht mitgerechnet werden.

Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder geladen sind und mindestens 5 Mitglieder, darunter der Vorsitzende oder der stellvertretende Vorsitzende, an der Beschlussfassung teilnehmen.

Er beschließt mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht durch Gesetz oder diesen Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmt ist. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag. Abwesende Aufsichtsratsmitglieder können schriftliche Stimmabgaben durch andere Aufsichtsratsmitglieder überreichen lassen.

4. In dringenden Fällen kann der Vorsitzende eine schriftliche oder telegraphische Abstimmung herbeiführen, wenn kein Mitglied dieser Form der Beschlussfassung widerspricht und mindestens 5 Mitglieder ihre Stimme abgeben.

Das Ergebnis der Abstimmung ist unverzüglich allen Mitgliedern schriftlich bekanntzugeben.

5. Über die Sitzungen des Aufsichtsrates und über Beschlüsse nach Ziffer 4 ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Protokollführer und dem in der Sitzung amtierenden Vorsitzenden zu unterzeichnen ist.
6. Erklärungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden unter der Bezeichnung „Aufsichtsrat der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder“ abgegeben. Erklärungen gegenüber dem Aufsichtsrat werden vom Vorsitzenden entgegengenommen.
7. Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung. Die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages sind zu beachten.

8. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind zur Verschwiegenheit über die Angelegenheit der Gesellschaft verpflichtet.

§ 9

Aufgaben des Aufsichtsrates

1. Der Aufsichtsrat überwacht und berät die Geschäftsführung und vertritt die Gesellschaft gegenüber den Geschäftsführern gerichtlich und außergerichtlich. Ihm steht ein umfassendes Auskunfts- und Informationsrecht zu.
2. Der Aufsichtsrat berät die Vorlagen für die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung und gibt Beschlussempfehlungen ab.
3. Der Zuständigkeit des Aufsichtsrates unterliegen:
 - a) Befreiung der Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB
 - b) Wahl des Abschlussprüfers
 - c) Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes und des Vorschlages zur Ergebnisverwendung
(-)
 - d) die Beschlussfassung über die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung
 - e) Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplanes
4. Der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen:
 - a) Erwerb und Veräußerung von Unternehmen, Teilen von Unternehmen und Beteiligungen
 - b) Hingabe von Darlehen, Übernahme von Bürgschaften, Abschluss von Gewährverträgen und Bestellungen sonstiger Sicherheiten
 - c) Schenkungen und Verzicht auf Ansprüche
 - d) Erwerb, dingliche Belastung und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten
 - e) Erteilung und Widerruf von Prokuren
 - f) Gewährung von Darlehen an Mitarbeiter, an die Geschäftsführung, die Prokuristen

8. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind zur Verschwiegenheit über die Angelegenheit der Gesellschaft verpflichtet.

§ 9

Aufgaben des Aufsichtsrates

1. Der Aufsichtsrat überwacht und berät die Geschäftsführung und vertritt die Gesellschaft gegenüber den Geschäftsführern gerichtlich und außergerichtlich. Ihm steht ein umfassendes Auskunfts- und Informationsrecht zu.
2. Der Aufsichtsrat berät die Vorlagen für die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung und gibt Beschlussempfehlungen ab.
3. Der Zuständigkeit des Aufsichtsrates unterliegen:
 - a) Befreiung der Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB
 - b) Wahl des Abschlussprüfers
 - c) Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes und des Vorschlages zur Ergebnisverwendung
(-)
 - d) die Beschlussfassung über die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung
 - e) Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplanes
4. Der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen:
 - a) Erwerb und Veräußerung von Unternehmen, Teilen von Unternehmen und Beteiligungen
 - b) Hingabe von Darlehen, Übernahme von Bürgschaften, Abschluss von Gewährverträgen und Bestellungen sonstiger Sicherheiten
 - c) Schenkungen und Verzicht auf Ansprüche
 - d) Erwerb, dingliche Belastung und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten
 - e) Erteilung und Widerruf von Prokuren
 - f) Gewährung von Darlehen an Mitarbeiter, an die Geschäftsführung, die Prokuristen

und deren Angehörige

Der Aufsichtsrat kann durch Beschluss bestimmen, dass Rechtsgeschäfte und Maßnahmen nach den Nummern b - d bis zu einer bestimmten Wertgrenze von dem Zustimmungsvorbehalt befreit werden.

Die Zustimmung des Aufsichtsrates nach Ziffer 4 kann in Fällen, in denen unverzügliches Handeln im Interesse der Gesellschaft geboten erscheint und eine Beschlussfassung des Aufsichtsrates nach § 8 Ziffer 3 oder 4 nicht rechtzeitig herbeigeführt werden kann, durch vorherige Zustimmung des Aufsichtsratsvorsitzenden und seines Stellvertreters ersetzt werden.

Die Gründe für die Eilentscheidung und die Art der Erledigung sind dem Aufsichtsrat in der nächsten Sitzung mitzuteilen.

§ 10

Gesellschafterversammlung

1. Die Gesellschafterversammlung ist von den Geschäftsführern schriftlich unter Mitteilung der Tagesordnung und Übersendung der dazugehörigen Unterlagen mit einer Frist von 2 Wochen einzuberufen, wenn Beschlüsse zu fassen sind oder die Einberufung aus einem sonstigen Grund im Interesse der Gesellschaft notwendig ist. § 8 Ziffer 3 Satz 1 gilt entsprechend.

Gesellschafterversammlungen finden am Sitz der Gesellschaft statt.

2. Darüber hinaus ist die Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn es die Lage der Gesellschaft erfordert und ein Gesellschafter dies unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt und die Gesellschafterversammlung für die Beschlussfassung über den Gegenstand des Verlangens zuständig ist.
3. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter anwesend oder vertreten sind. Ergibt sich die Beschlussunfähigkeit, so ist mit gleicher Tagesordnung eine neue Gesellschafterversammlung einzuberufen, die binnen eines Monats, gerechnet von dem Tag der ersten Gesellschafterversammlung, stattzufinden hat. Diese Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Gesellschafter und Stimmen beschlussfähig. Auf diesen Umstand ist bei der Einladung hinzuweisen.

und deren Angehörige

Der Aufsichtsrat kann durch Beschluss bestimmen, dass Rechtsgeschäfte und Maßnahmen nach den Nummern b - d bis zu einer bestimmten Wertgrenze von dem Zustimmungsvorbehalt befreit werden.

Die Zustimmung des Aufsichtsrates nach Ziffer 4 kann in Fällen, in denen unverzügliches Handeln im Interesse der Gesellschaft geboten erscheint und eine Beschlussfassung des Aufsichtsrates nach § 8 Ziffer 3 oder 4 nicht rechtzeitig herbeigeführt werden kann, durch vorherige Zustimmung des Aufsichtsratsvorsitzenden und seines Stellvertreters ersetzt werden.

Die Gründe für die Eilentscheidung und die Art der Erledigung sind dem Aufsichtsrat in der nächsten Sitzung mitzuteilen.

§ 10

Gesellschafterversammlung

1. Die Gesellschafterversammlung ist von den Geschäftsführern schriftlich unter Mitteilung der Tagesordnung und Übersendung der dazugehörigen Unterlagen mit einer Frist von 2 Wochen einzuberufen, wenn Beschlüsse zu fassen sind oder die Einberufung aus einem sonstigen Grund im Interesse der Gesellschaft notwendig ist. § 8 Ziffer 3 Satz 1 gilt entsprechend.

Gesellschafterversammlungen finden am Sitz der Gesellschaft statt.

2. Darüber hinaus ist die Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn es die Lage der Gesellschaft erfordert und ein Gesellschafter dies unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt und die Gesellschafterversammlung für die Beschlussfassung über den Gegenstand des Verlangens zuständig ist.
3. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter anwesend oder vertreten sind. Ergibt sich die Beschlussunfähigkeit, so ist mit gleicher Tagesordnung eine neue Gesellschafterversammlung einzuberufen, die binnen eines Monats, gerechnet von dem Tag der ersten Gesellschafterversammlung, stattzufinden hat. Diese Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Gesellschafter und Stimmen beschlussfähig. Auf diesen Umstand ist bei der Einladung hinzuweisen.

4. Beschlüsse der Gesellschafter werden in einer Gesellschafterversammlung oder gemäß § 48 Abs. 2 GmbH-Gesetz gefasst. Die Gesellschafterversammlung entscheidet mit einfacher Mehrheit nach Stimmanteilen (100 DM Anteil = 1 Stimme), soweit das GmbH-Gesetz nicht zwingend eine andere Stimmenmehrheit vorschreibt. Stimmenthaltungen gelten als Nein-Stimmen.
5. Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Gesellschafterversammlungen ist eine Niederschrift anzufertigen, die vom Versammlungsleiter zu unterzeichnen ist. Die Urschrift der Niederschrift ist zu den Akten der Gesellschaft zu nehmen. Einer Niederschrift bedarf es nicht, soweit die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung notariell beurkundet werden.

§ 11

Aufgaben der Gesellschafterversammlung

1. Die Gesellschafterversammlung ist für alle Angelegenheiten zuständig, die nicht den Geschäftsführern (§ 6 des Gesellschaftsvertrages) übertragen oder der Bestimmung durch den Aufsichtsrat (§ 9 des Gesellschaftsvertrages) überlassen sind.
2. Die Gesellschafterversammlung entscheidet über:
 - a) Änderung des Gesellschaftsvertrages einschließlich Kapitalerhöhungen und -herabsetzungen
 - b) Auflösung des Unternehmens bzw. Einstellung der Unternehmenstätigkeit, Änderung des Gesellschaftszweckes
 - c) Beteiligung an anderen Unternehmen
 - d) Grundstücksangelegenheiten
 - e) Festsetzung der Sitzungsgelder und Reisekostenentschädigungen der Aufsichtsratsmitglieder
 - f) Feststellung des Jahresabschlusses, Beschlussfassung über die Ergebnisverwendung und Entlastung des Aufsichtsrates **und Entlastung der Geschäftsführung.**
 - g) Aufnahme weiterer Gesellschafter
 - h) die Bestellung bzw. die Entlassung des Geschäftsführers bzw. der Geschäftsführer und der/des Prokuristen sowie die Änderung der Dienstverträge dieser Per-

4. Beschlüsse der Gesellschafter werden in einer Gesellschafterversammlung oder gemäß § 48 Abs. 2 GmbH-Gesetz gefasst. **Die Gesellschafterversammlung entscheidet mit einfacher Mehrheit nach Stimmanteilen (EUR 50,- Anteil = 1 Stimme),** soweit das GmbH-Gesetz nicht zwingend eine andere Stimmenmehrheit vorschreibt. Stimmenthaltungen gelten als Nein-Stimmen.
5. Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Gesellschafterversammlungen ist eine Niederschrift anzufertigen, die vom Versammlungsleiter zu unterzeichnen ist. Die Urschrift der Niederschrift ist zu den Akten der Gesellschaft zu nehmen. Einer Niederschrift bedarf es nicht, soweit die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung notariell beurkundet werden.

§ 11

Aufgaben der Gesellschafterversammlung

1. Die Gesellschafterversammlung ist für alle Angelegenheiten zuständig, die nicht den Geschäftsführern (§ 6 des Gesellschaftsvertrages) übertragen oder der Bestimmung durch den Aufsichtsrat (§ 9 des Gesellschaftsvertrages) überlassen sind.
2. Die Gesellschafterversammlung entscheidet über:
 - a) Änderung des Gesellschaftsvertrages einschließlich Kapitalerhöhungen und -herabsetzungen
 - b) Auflösung des Unternehmens bzw. Einstellung der Unternehmenstätigkeit, Änderung des Gesellschaftszweckes
 - c) Beteiligung an anderen Unternehmen
 - d) Grundstücksangelegenheiten
 - e) Festsetzung der Sitzungsgelder und Reisekostenentschädigungen der Aufsichtsratsmitglieder
 - f) Feststellung des Jahresabschlusses, Beschlussfassung über die Ergebnisverwendung und Entlastung des Aufsichtsrates **und Entlastung der Geschäftsführung.**
 - g) Aufnahme weiterer Gesellschafter
 - h) die Bestellung bzw. die Entlassung des Geschäftsführers bzw. der Geschäftsführer und der/des Prokuristen sowie die Änderung der Dienstverträge dieser Per-

sonen

§ 12

Wirtschaftsplan

Die Geschäftsführung stellt so rechtzeitig einen Wirtschaftsplan auf, dass der Aufsichtsrat vor oder zu Beginn des Geschäftsjahres darüber beschließen kann. Der Wirtschaftsplan umfasst den Investitions-, Finanz- und Erfolgsplan sowie den Personalplan.

§ 13

Jahresabschluss, Lagebericht und Prüfung

1. Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und Lagebericht sind von der Geschäftsführung in den ersten 6 Monaten des Geschäftsjahres für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen.
2. Jahresabschluss und Lagebericht sind nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufzustellen und zu prüfen.

Im Rahmen der Abschlussprüfung ist auch die Ordnungsmäßigkeit der Gesellschaft zu prüfen. Der Abschlussprüfer ist zu beauftragen, in seinem Bericht

- die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität der Gesellschaft,
- verlustbringende Geschäfte und die Ursachen der Verluste, sofern diese Geschäfte und die Ursachen für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren und
- die Ursachen eines in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresfehlbetrages

darzustellen.

sonen

§ 12

Wirtschaftsplan

Die Geschäftsführung stellt so rechtzeitig einen Wirtschaftsplan auf, dass der Aufsichtsrat vor oder zu Beginn des Geschäftsjahres darüber beschließen kann.

(-).

Der Wirtschaftsplan ist in entsprechender Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften aufzustellen. Der Stadt Schwedt/Oder sind der Wirtschaftsplan und der Finanzplan sowie wesentliche Abweichungen davon unverzüglich zur Kenntnis zu geben.

§ 13

Jahresabschluss, Lagebericht und Prüfung

1. Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und Lagebericht sind von der Geschäftsführung in den ersten 6 Monaten des Geschäftsjahres für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen.
2. Jahresabschluss und Lagebericht sind nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufzustellen und zu prüfen.

Im Rahmen der Abschlussprüfung ist auch die Ordnungsmäßigkeit der **Geschäftsführung** zu prüfen. Der Abschlussprüfer ist zu beauftragen, in seinem Bericht

- die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität der Gesellschaft,
- verlustbringende Geschäfte und die Ursachen der Verluste, sofern diese Geschäfte und die Ursachen für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren und
- die Ursachen eines in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresfehlbetrages

darzustellen.

Zur Klärung von Sachverhalten, die der Bestätigung eines Gesellschafters bedürfen, kann nach § 54 HGrG die zuständige Rechnungsprüfungsbehörde des jeweiligen Gesellschafters zur Entscheidungsfindung hinzugezogen werden. Zu diesem Zweck kann in die Bücher und Schriften des Unternehmens Einsicht genommen werden.

3. Unverzüglich nach Eingang des Prüfberichtes haben die Geschäftsführer den Jahresabschluss zusammen mit dem Lagebericht und dem Prüfbericht des Abschlussprüfers dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen. Der Bericht des Aufsichtsrates über das Ergebnis seiner Prüfung ist zusammen mit dem Jahresabschluss, dem Lagebericht, dem Bericht des Abschlussprüfers und dem Vorschlag zur Ergebnisverwendung den Gesellschaftern unverzüglich zur Beschlussfassung gemäß § 11 Punkt 2, Ziffer f vorzulegen.
4. Die Gesellschafter haben spätestens bis zum Ablauf der ersten 9 Monate des folgenden Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Ergebnisverwendung zu beschließen.

§ 14

Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im Bundesanzeiger.

§ 15

Schriftform

Alle das Geschäftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen zwischen Gesellschaft und Gesellschaftern bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht kraft Gesetzes notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Das gilt auch für einen etwaigen Verzicht auf das Erfordernis der Schriftform.

§ 16

Kosten der Gesellschaftsgründung

Nach § 54 HGrG kann sich die zuständige Rechnungsprüfungsbehörde des jeweiligen Gesellschafters zur Klärung von Sachverhalten, die bei der Prüfung nach § 44 HGrG auftreten unmittelbar unterrichten lassen. Zu diesem Zweck kann sein die Bücher und Schriften des Unternehmens Einsicht nehmen.

3. Unverzüglich nach Eingang des Prüfberichtes haben die Geschäftsführer den Jahresabschluss zusammen mit dem Lagebericht und dem Prüfbericht des Abschlussprüfers dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen. Der Bericht des Aufsichtsrates über das Ergebnis seiner Prüfung ist zusammen mit dem Jahresabschluss, dem Lagebericht, dem Bericht des Abschlussprüfers und dem Vorschlag zur Ergebnisverwendung den Gesellschaftern unverzüglich zur Beschlussfassung gemäß § 11 Punkt 2, Ziffer f vorzulegen.
4. Die Gesellschafter haben spätestens bis zum Ablauf der ersten 9 Monate des folgenden Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Ergebnisverwendung zu beschließen.

§ 14

Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im Bundesanzeiger.

§ 15

Schriftform

Alle das Geschäftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen zwischen Gesellschaft und Gesellschaftern bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht kraft Gesetzes notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Das gilt auch für einen etwaigen Verzicht auf das Erfordernis der Schriftform.

§ 16

Kosten der Gesellschaftsgründung

Den Gründungsaufwand trägt die Gesellschaft. Zum Gründungsaufwand gehören die Kosten der notariellen Beurkundung und der Eintragung im Handelsregister sowie die sonstigen im Zusammenhang mit der Gründung entstehenden Steuern und Gebühren.

Der Gründungsaufwand wird mit ca. 200.000 DM geschätzt.

§ 17

Auflösung der Gesellschaft

Im Falle der Auflösung erfolgt die Abwicklung durch den oder die Geschäftsführer, sofern die Abwicklung nicht durch Beschluss der Gesellschafterversammlung anderen Personen übertragen wird.

Im Fall der Auflösung der Gesellschaft ist das gesamte Grundvermögen gegen Übernahme der Belastungen an die Stadt Schwedt/Oder zurückzuübertragen.

§ 18

Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein sollten oder unwirksam werden sollten, oder dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem⁵ Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht. Im Falle von Lücken gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.

Insbesondere gilt auch dies in Bezug auf die Berücksichtigung der Rechtsgrundlagen dieses Vertrages, falls Durchführungsbestimmungen zum Zeitpunkt des Vertrages nicht vorliegen.

Den Gründungsaufwand trägt die Gesellschaft. Zum Gründungsaufwand gehören die Kosten der notariellen Beurkundung und der Eintragung im Handelsregister sowie die sonstigen im Zusammenhang mit der Gründung entstehenden Steuern und Gebühren.

Der Gründungsaufwand wird mit ca. 102.258,38 EUR geschätzt.

§ 17

Auflösung der Gesellschaft

Im Falle der Auflösung erfolgt die Abwicklung durch den oder die Geschäftsführer, sofern die Abwicklung nicht durch Beschluss der Gesellschafterversammlung anderen Personen übertragen wird.

Im Fall der Auflösung der Gesellschaft ist das gesamte Grundvermögen gegen Übernahme der Belastungen an die Stadt Schwedt/Oder zurückzuübertragen.

§ 18

Salvatorische Klausel

Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein sollten oder unwirksam werden sollten, oder dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht. Im Falle von Lücken gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.

Insbesondere gilt auch dies in Bezug auf die Berücksichtigung der Rechtsgrundlagen dieses Vertrages, falls Durchführungsbestimmungen zum Zeitpunkt des Vertrages nicht vorliegen.

⁵ Korrektur Grammatik d. Urtextes an dieser Stelle, welcher den Artikel ‚den‘ als Ergänzung des Verbes ‚entsprechen‘ vorsah.