

# Gesellschaftsvertrag der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH

Inkrafttreten: 29.07.2008

## I. Firma und Sitz der Gesellschaft

### § 1

Die Gesellschaft führt die Firma Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH. Sie hat ihren Sitz in Bremerhaven.

## II. Gegenstand der Gesellschaft

### § 2

1. Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.
2. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.
3. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.
- 4.

Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, d. h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

### **III. Stammkapital und Stammeinlagen**

#### **§ 3**

- 1.** Das Stammkapital beträgt 2.035.000,-- DM (in Worten: zwei Millionen fünfunddreißigtausend Deutsche Mark).
- 2.** Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Bremerhaven.

#### **§ 4**

Die Abtretung von Geschäftsanteilen oder von Teilen eines Geschäftsanteiles sowie der Beitritt neuer Gesellschafter bei Erhöhung des Stammkapitals bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

### **IV. Organe der Gesellschaft**

#### **§ 5**

Organe der Gesellschaft sind:

- a)** der/die Geschäftsführer,
- b)** der Aufsichtsrat,
- c)** die Gesellschafterversammlung.

## § 6

1. Mit Geschäftsführern und Mitgliedern des Aufsichtsrates dürfen Geschäfte und Rechtsgeschäfte des [§ 2](#) dieses Gesellschaftsvertrages nur abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat dem Abschluß solcher Geschäfte zugestimmt hat.

Die Unabhängigkeit der Gesellschaft von Angehörigen des Bau- und Maklergewerbes und den Baufinanzierungsinstituten soll dadurch gewahrt werden, daß diese in den Organen der Gesellschaft nicht die Mehrheit der Mitglieder stellen.

3. Kein Geschäftsführer und kein Mitglied des Aufsichtsrates darf in Angelegenheiten der Gesellschaft eine ihm selbst Gewinn bringende Tätigkeit übernehmen oder besorgen, wenn nicht in jedem Einzelfalle der Aufsichtsrat unter Ausschluß der Beteiligten zugestimmt hat.

### a) Geschäftsführung

## § 7

1. Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Die Zahl wird durch Beschluß der Gesellschafterversammlung unter Zustimmung des Aufsichtsrates festgelegt.
2. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft in der Weise vertreten, daß jeder Geschäftsführer für sich allein vertretungsberechtigt ist. Jeder Geschäftsführer zeichnet für die Gesellschaft durch Beifügung seiner Namensunterschrift zu der Firma der Gesellschaft.
3. Die Geschäftsführer haben die Geschäfte nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und der Geschäftsanweisung zu führen.
4. Die Geschäftsführer werden durch Beschluß der Gesellschafterversammlung mit Zustimmung des Aufsichtsrates bestellt und abberufen.
5. Die Geschäftsführer haben den Jahresabschluß, den Lagebericht mit dem Prüfungsbericht des Abschlußprüfers unverzüglich nach Eingang des

Prüfungsberichtes dem Aufsichtsrat vorzulegen. Zugleich ist der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns vorzulegen.

6. Die Geschäftsführer haben den Jahresabschluß, den Lagebericht und den Prüfungsbericht des Abschlußprüfers nebst dem Bericht des Aufsichtsrates über das Ergebnis seiner Prüfung unverzüglich den Gesellschaftern vorzulegen.
7. Jeder Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

## **b) Aufsichtsrat**

### **§ 8**

1. Der Aufsichtsrat besteht aus 16 Mitgliedern, von denen 5 Mitglieder von der Stadtverordnetenversammlung und 3 Mitglieder vom Magistrat jeweils aus ihrer Mitte entsandt werden; 8 Vertreter der Arbeitnehmer, die von den Arbeitnehmern des Betriebes in Anlehnung an die Bestimmungen des Betriebsverfassungsgesetzes zu wählen sind, werden vom Gesellschafter entsandt.
2. Die Amtsperiode des Aufsichtsrates entspricht der Dauer der Wahlperiode der Bremerhavener Stadtverordnetenversammlung. Bis zur Entsendung neuer Aufsichtsratsmitglieder führen die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder die Geschäfte fort. Scheidet ein Aufsichtsratsmitglied aus der Stadtverordnetenversammlung, aus dem Magistrat oder als Arbeitnehmer der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH aus, so verliert es seinen Sitz im Aufsichtsrat. Die Entsendung eines Ersatzmitgliedes erfolgt für den Rest der Legislaturperiode.
3. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates und sein Stellvertreter werden von den Mitgliedern des Aufsichtsrates aus ihrer Mitte mit einfacher Mehrheit gewählt. Der Vorsitz wechselt nach Ablauf von jeweils 2 Jahren zwischen einem Vertreter der Arbeitnehmer und einem Vertreter der Gesellschafter.

### **§ 9**

- 1.
-

Der Aufsichtsrat wird vom Vorsitzenden oder im Verhinderungsfall von seinem Vertreter einberufen, sooft es die Geschäfte erfordern oder wenn die Einberufung von den Geschäftsführern oder mindestens drei Aufsichtsratsmitgliedern beantragt wird. Die Geschäftsführer nehmen in der Regel an den Sitzungen des Aufsichtsrates beratend teil.

2. Der Aufsichtsrat ist schriftlich unter Mitteilung der Tagesordnung mit einer Frist von einer Woche einzuberufen. In dringenden Fällen kann auf die Einhaltung der Form- und Fristvorschriften verzichtet werden.
3. Der Aufsichtsrat ist beschlußfähig, wenn sämtliche Mitglieder zur Sitzungsordnungsgemäß eingeladen sind und mindestens 7 Mitglieder, darunter der Vorsitzende oder sein Stellvertreter, an der Sitzung teilnehmen.
4. Der Aufsichtsrat faßt seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit, soweit sich aus dieser Satzung nichts anderes ergibt. Kommt bei Beschlüssen keine Mehrheit in der Abstimmung zustande, so ist innerhalb von 3 Tagen eine erneute Aufsichtsratssitzung in dieser Angelegenheit anzusetzen und erneut abzustimmen. Ergibt sich wiederum keine Mehrheit, hat der Aufsichtsratsvorsitzende diese Angelegenheit der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bremerhaven zur Beratung und Beschlußfassung vorzulegen. Den Beschluß der Stadtverordnetenversammlung hat der Aufsichtsratsvorsitzende bei erneuter Beratung und Beschlußfassung im Aufsichtsrat zu vertreten und seiner Entscheidung zugrunde zu legen. Bei Stimmengleichheit gibt er den Ausschlag.
5. Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Aufsichtsrates ist eine Niederschrift anzufertigen, die vom Vorsitzenden der Sitzung und dem Schriftführer zu unterzeichnen ist.
6. Erklärungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden oder im Verhinderungsfalle von seinem Vertreter abgegeben.
7. Die Tätigkeit der Aufsichtsratsmitglieder ist ehrenamtlich.
8. Der Aufsichtsrat kann sich eine Geschäftsordnung geben.

## § 10

1. Der Aufsichtsrat hat, soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt, die Geschäfte zu erledigen, die nach dem Gesetz der Bestimmung der Gesellschafter unterliegen. Zu seinen Befugnissen gehört insbesondere die Beschlußfassung über
  - a) die auf das Stammkapital zu leistenden Zahlungen ([§ 3](#) Abs. 1 dieses Vertrages),
  - b) die Geschäftsanweisung für die Geschäftsführer,
  - c) die Zustimmung zur Bestellung und Abberufung von Geschäftsführern sowie die Zustimmung zur Erteilung der Prokura und der allgemeinen Handlungsvollmachten und zu Tarifverträgen,
  - d) die Vorlagen an die Gesellschafterversammlung,
  - e) die jährlichen Wirtschaftspläne,
  - f) die Einstellung in und die Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen ([§ 17](#) Abs. 2),
  - g) den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken und Erbbaurechten sowie die Vornahme von Bauten,
  - h) die Beteiligung an anderen Unternehmen.
2. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluß, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinns zu prüfen und hierüber der Gesellschafterversammlung zu berichten sowie sich über den Bericht des Abschlußprüfers zu erklären.
3. Unbeschadet seiner gesetzlichen Verantwortung kann der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Ausschüsse zur Vorbereitung oder Ausführung seiner Beschlüsse bilden.

### c) Gesellschafterversammlung

## **§ 11**

Die Rechte, die den Gesellschaftern nach dem Gesetz und diesem Verträge in den Angelegenheiten der Gesellschaft zustehen, werden durch Beschlußfassung in der Gesellschafterversammlung ausgeübt.

## **§ 12**

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung hat spätestens bis zum 31. August jeden Jahres stattzufinden.
2. Die ordentliche Gesellschafterversammlung beschließt über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Bilanzgewinns, soweit in [§§ 17, 18](#) nichts anderes bestimmt ist.

## **§ 13**

1. Die Gesellschafterversammlungen werden mit einer Frist von mindestens einer Woche unter Mitteilung der Tagesordnung durch eingeschriebenen Brief oder gegen Empfangsanzeige von den Geschäftsführern einberufen.
2. Die Gesellschafterversammlung ist beschlußfähig, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist. Kommt eine beschlußfähige Versammlung nicht zustande, so ist eine neue Gesellschafterversammlung mit derselben Tagesordnung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Höhe des vertretenden Stammkapitals beschlußfähig ist.

## **§ 14**

1. Die Leitung der Gesellschafterversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert, so hat das an Jahren älteste anwesende Mitglied des Aufsichtsrates die Versammlung zu eröffnen und einen Versammlungsleiter wählen zu lassen. Der Versammlungsleiter ernennt einen Schriftführer.
- 2.

Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden, sofern nicht das Gesetz oder dieser Vertrag etwas Abweichendes vorschreiben, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

3. Über die Beschlüsse der Versammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Schriftführer und dem die Versammlung schließenden Versammlungsleiter zu unterzeichnen ist.

## **§ 15**

1. Der Gesellschafterversammlung ist Gelegenheit zu geben,
  - a) den Lagebericht,
  - b) den Bericht des Aufsichtsrates,
  - c) den Prüfungsbericht des Abschlußprüferszu beraten.
  
2. Der Beschlußfassung der Gesellschafterversammlung unterliegen
  - d) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
  - e) die Verwendung des Bilanzgewinns,
  - f) den Ausgleich des Bilanzverlustes,
  - g) die Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates,
  - h) die Wahl des Abschlußprüfers,
  - i) die Bestellung und Abberufung von Geschäftsführern mit Zustimmung des Aufsichtsrates,
  - j) die Verfolgung von Rechtsansprüchen gegen Geschäftsführer und Mitglieder des Aufsichtsrates,



- k) die Änderung des Gesellschaftsvertrages, Kapitalerhöhung und die Auflösung der Gesellschaft.

Hiervon sollen die unter a) bis h) angeführten Angelegenheiten in der in den ersten 8 Monaten des Jahres abzuhaltenden Gesellschafterversammlung ([§ 12](#) Abs. 1 dieses Vertrages) erledigt werden.

- 3. Beschlüsse über die Auflösung der Gesellschaft, Änderung des Gesellschaftsvertrages und Erhöhung des Stammkapitals müssen mit drei Vierteln Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt werden.

## **V. Rechnungslegung**

### **§ 16**

- 1. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr begann mit der Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister und endete am 31. Dezember 1941.
- 2. Die Geschäftsführung hat dafür zu sorgen, daß das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Gesellschaft gewährleisten.
- 3. Zum Schluß eines jeden Geschäftsjahres hat die Geschäftsführung ein Inventar aufzustellen und die dafür erforderlichen Bestandsaufnahmen durchzuführen. Aufgrund des Inventars und der Buchführung hat die Geschäftsführung nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluß (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluß muß den gesetzlichen Vorschriften über die Bewertung sowie über die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen. Die vorgeschriebenen Formblätter sind zu beachten.
- 4. Zusammen mit dem Jahresabschluß hat die Geschäftsführung einen Lagebericht aufzustellen. Im Lagebericht sind der Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft darzustellen.
- 5.

Der Jahresabschluß und der Lagebericht sind nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufzustellen und prüfen zu lassen.

## **VI. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung**

### **§ 17**

- 1.** Aus dem Jahresüberschuß abzüglich eines Verlustvortrags ist bei Aufstellung der Bilanz eine Rücklage zu bilden. In diese sind mindestens 10 % des Jahresergebnisses einzustellen bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht oder wieder erreicht ist. Diese Rücklage darf nur wie eine gesetzliche Rücklage des Aktienrechts verwandt werden. § 150 Abs. 3 und 4 AktG gilt entsprechend.
  
- 2.** Außerdem können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Gewinnrücklagen gebildet werden. Über die Einstellungen in und die Entnahmen aus den Gewinnrücklagen beschließt der Aufsichtsrat nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit den Geschäftsführern.

### **§ 18**

- 1.** Der Bilanzgewinn kann unter die Gesellschafter als Gewinnanteil verteilt werden. Er kann zur Bildung von anderen Gewinnrücklagen verwandt oder auf neue Rechnung vorgetragen werden.
  
- 2.** Der ausgeschüttete Gewinnanteil soll 4 % der Einzahlungen der Gesellschafter auf die Stammeinlage nicht übersteigen.
  
- 3.** Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Gesellschaftern nicht zugewendet werden.

## **§ 19**

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Gesellschafterversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, ob und in welchem Umfange die Rücklage nach [§ 17](#) Abs. 1 heranzuziehen ist oder eine Herabsetzung des Stammkapitals erfolgen soll.

## **VII. Offenlegung/Veröffentlichung/Vervielfältigung/Bekanntmachung**

### **§ 20**

- 1.** 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.
- 2.** Von der Gesellschaft ausgehende Bekanntmachungen erfolgen in der „Nordsee-Zeitung“. Sind Bekanntmachungen in diesem Blatt nicht zu erreichen, so werden sie im „Weser-Kurier“ veröffentlicht.

## **VIII. Prüfung der Gesellschaft**

### **§ 21**

Der Stadt Bremerhaven stehen die Befugnisse nach § 53 des Gesetzes über die Grundsätze des Haushaltsrechts des Bundes und der Länder (Haushaltsgrundsätzegesetz) vom 19.08.1969 zu. Das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Bremerhaven erhält die Rechte aus § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes.

## **IX. Auflösung und Abwicklung der Gesellschaft**

### **§ 22**

- 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 durch die Gesellschafter für die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu verwenden.