

**An die Mitglieder  
des Hauptausschusses  
der Stadt Eberswalde**

Datum 07.12.2017

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Betrifft **Beschlussvorlage BV/593/2017 für den Hauptausschuss am 07.12.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt erhalten Sie eine **Austauschversion der Anlagen 1 und 2** zu der Beschlussvorlage **BV/593/2017** - Anpassung des Gesellschaftsvertrages der WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH an die Regelungen der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg.

Die Austauschversion ist erforderlich, da zwischenzeitlich die Kommunalaufsicht des Landkreises Barnim Hinweise und Empfehlungen gegeben hat, die noch zu berücksichtigen sind. Die Änderungen betreffen im Einzelnen § 2 Abs. 3, § 9 Abs. 1 und 2, § 15 Abs. 4 lit. c) und § 19 Abs. 2 lit. a) und wurden mit grüner Schriftfarbe kenntlich gemacht.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

A. Haß

**Beteiligungs-  
verwaltung**

Bearbeiter  
Herr Haß

Telefon  
03334 64-170  
Telefax  
03334 64-809

Besucheranschrift  
Breite Straße 41-44

Raum  
205 (Rathaus 2. Etage)

E-Mail  
a.hass@eberswalde.de  
(nur für formlose Mitteilungen  
ohne digitale Signatur)

Internet  
www.eberswalde.de

Allgemeine Öffnungszeiten  
der Stadtverwaltung  
dienstags 9 – 12 Uhr  
und 13 – 18 Uhr  
donnerstags 9 – 12 Uhr  
und 13 – 16 Uhr

IBAN:  
DE97 1705 2000 2510 0100 02  
BIC:  
WELADED1GZE

O-Bus  
Linien 861/862  
sowie Bus  
Linien 865, 883, 910, 912, 916,  
918, 921, 922 und 923  
bis Haltestelle  
„Am Markt“

**An die Mitglieder  
der Stadtverordnetenversammlung  
der Stadt Eberswalde**

Datum 07.12.2017

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Betrifft **Beschlussvorlage BV/593/2017  
für die Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt erhalten Sie eine **Austauschversion der Anlagen 1 und 2** zu der Beschlussvorlage **BV/593/2017** - Anpassung des Gesellschaftsvertrages der WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH an die Regelungen der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg.

Die Austauschversion ist erforderlich, da zwischenzeitlich die Kommunalaufsicht des Landkreises Barnim Hinweise und Empfehlungen gegeben hat, die noch zu berücksichtigen sind. Die Änderungen betreffen im Einzelnen § 2 Abs. 3, § 9 Abs. 1 und 2, § 15 Abs. 4 lit. c) und § 19 Abs. 2 lit. a) und wurden mit grüner Schriftfarbe kenntlich gemacht.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

A. Haß

**Beteiligungs-  
verwaltung**

Bearbeiter  
Herr Haß

Telefon  
03334 64-170  
Telefax  
03334 64-809

Besucheranschrift  
Breite Straße 41-44

Raum  
205 (Rathaus 2. Etage)

E-Mail  
a.hass@eberswalde.de  
(nur für formlose Mitteilungen  
ohne digitale Signatur)

Internet  
www.eberswalde.de

Allgemeine Öffnungszeiten  
der Stadtverwaltung  
dienstags 9 – 12 Uhr  
und 13 – 18 Uhr  
donnerstags 9 – 12 Uhr  
und 13 – 16 Uhr

IBAN:  
DE97 1705 2000 2510 0100 02  
BIC:  
WELADED1GZE

O-Bus  
Linien 861/862  
sowie Bus  
Linien 865, 883, 910, 912, 916,  
918, 921, 922 und 923  
bis Haltestelle  
„Am Markt“

## Synopse

### zum Gesellschaftsvertrag der

### WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH, Eberswalde

(Stand: 04/ 2004 zu 12/ 2017)

#### Vorbemerkungen

- Die letzte Änderung des Gesellschaftsvertrages der WHG wurde im Jahr 2004 vorgenommen.
- Die notwendig gewordenen Anpassungen bzw. Ergänzungen erfolgten nach den Vorgaben der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).

Nach § 96 Abs. 1 Nr. 1 bis 8 BbgKVerf ist 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, durch Gesellschaftsvertrag bzw. -satzung sicherzustellen, dass

1. das Unternehmen auf den öffentlichen Zweck ausgerichtet und die Erfüllung der Aufgabe der Gemeinde sichergestellt ist,

Anmerkung:

Dies ist mit den bestehenden Regelungen in § 2 des Gesellschaftsvertrages der WHG erfüllt.

2. die kommunalen Träger einen ihrer Beteiligung nach angemessenen Einfluss in den satzungsgemäßen Aufsichtsgremien erhalten,

Anmerkung:

Dies ist mit den bestehenden Regelungen in § 5 sowie den §§ 9 bis 19 des Gesellschaftsvertrages der WHG erfüllt.

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,

Anmerkung:

Durch die Wahl der haftungsbegrenzenden Rechtsform der GmbH werden Verlustausgleichsverpflichtungen bzw. Haftungsansprüche vermieden. D.h. enthält der Gesellschaftsvertrag keinerlei diesbezügliche Regelungen, ist

## Anlage 1 zu BV/ 0593/ 2017 (Austauschversion)

*eindeutig klargestellt, dass keine bindenden Verpflichtungen bestehen (Vgl. Potsdamer Kommentar, § 96 BbgKVerf, Rn. 34, 36).*

4. *bei kleinen Kapitalgesellschaften der Jahresabschluss und der Lagebericht in entsprechender Anwendung der für Eigenbetriebe oder für mittelgroße Kapitalgesellschaften nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) geltenden Vorschriften aufgestellt und geprüft werden,*

Anmerkung:

*Dies ist mit den bestehenden Regelungen in § 20 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages der WHG übererfüllt.*

*Die WHG ist nach § 267 Abs. 1 HGB eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Nach den bestehenden Regelungen des Gesellschaftsvertrags sind bzw. waren Jahresabschluss und Lagebericht nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen und zu prüfen.*

*Eine Anpassung als Formulierung einer Mindestvorgabe wurde entsprechend den Vorgaben der BbgKVerf vorgenommen (**siehe Kommentar [BVw15]**).*

5. *die in § 53 Abs. 1 und § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes normierten Rechte der Gemeinden und der Rechnungsprüfungsbehörde wahrzunehmen sind,*

Anmerkung:

*Dies ist mit den bestehenden Regelungen in § 20 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages der WHG erfüllt. Es wurden jedoch geringfügig erforderliche Anpassungen gemäß den Vorgaben bzw. Formulierungen aus der BbgKVerf vorgenommen (**siehe Kommentar [BVw15]**).*

6. *in entsprechender Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften für jedes Wirtschaftsjahr ein Wirtschaftsplan aufgestellt wird,*

Anmerkung:

*Dies ist in den bestehenden gesellschaftsvertraglichen Regelungen nicht enthalten. Es wurde eine Ergänzung in § 20 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der WHG nach den Vorgaben bzw. Formulierungen aus der BbgKVerf vorgenommen (**siehe Kommentar [BVw14]**).*

7. *der Wirtschaftsplan und der Finanzplan sowie wesentliche Abweichungen hiervon der Gemeinde unverzüglich zur Kenntnis gegeben werden und*

Anmerkung:

*Dies ist in den bestehenden gesellschaftsvertraglichen Regelungen nicht enthalten. Es wurde eine entsprechende Ergänzung in § 20 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der WHG nach den Vorgaben der BbgKVerf vorgenommen (siehe Kommentar [BVw14]).*

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.*

Anmerkung:

*Dies ist in den bestehenden gesellschaftsvertraglichen Regelungen nicht enthalten. Es wurde eine Ergänzung in § 2 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages der WHG vorgenommen, die auf die Einhaltung der gemeinderechtlichen Regelungen bei Beteiligung an weiteren Unternehmen abstellt. Ferner wurde auf Empfehlung der Kommunalaufsicht die Regelung dahingehend konkreter gefasst, dass bei Beteiligung an weiteren Unternehmen die Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung erforderlich ist. (siehe Kommentar [BVw4 und 5]).*

*Nach § 97 Abs. 5 BbgKVerf ist im Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsverwaltung gemäß § 98 ein aktives Teilnahmerecht entsprechend § 30 Abs. 3 bei den Aufsichtsratssitzungen einzuräumen, soweit dem nicht im Einzelfall besondere Gründe, die durch Mehrheitsbeschluss des Aufsichtsrates festgestellt werden müssen, entgegenstehen.*

Anmerkung:

*Dies ist in den bestehenden gesellschaftsvertraglichen Regelungen nicht enthalten. Es wurde eine entsprechende Ergänzung in § 9 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages der WHG nach den Vorgaben bzw. Formulierungen der BbgKVerf vorgenommen (siehe Kommentar [BVw10]).*

*Ferner wurden weitere Anpassungen vorgenommen. Dabei handelt es sich im Einzelnen um:*

- *Streichung des Wortes „geborenes“ in 9 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages und Ergänzung um den Satz „Er kann einen Beschäftigten der Stadt dauerhaft mit der Wahrnehmung dieser Aufgabe betrauen.“*

## Anlage 1 zu BV/ 0593/ 2017 (Austauschversion)

---

Anmerkung:

Gemäß § 97 Abs. 2 der BbgKVerf vertritt der Hauptverwaltungsbeamte die Gemeinde im Aufsichtsrat. Damit ist er kraft Amtes Mitglied des Aufsichtsrates. Ferner kann er einen Beschäftigten der Gemeinde mit der Wahrnehmung der Aufgaben dauerhaft betrauen. Laut Hinweis der Kommunalaufsicht, darf diese Entscheidungsfreiheit des Hauptverwaltungsbeamten, d.h. ob er diese Aufgabe selbst wahrnimmt oder einen Beschäftigten mit der Wahrnehmung betraut und welchen er hierfür auswählt, nicht durch eine Regelung im Gesellschaftsvertrag eingeschränkt werden (**siehe Kommentar [BVw6 und 8]**).

- Streichung der Abberufungsmöglichkeiten von Aufsichtsratsmitgliedern durch die Gesellschafterversammlung in § 15 Abs. 4 lit. c) und § 19 Abs. 2 lit. a).

Anmerkung:

Diese Regelungen im Gesellschaftsvertrag der WHG sind widersprüchlich zum Entsendungsrecht. Daher wurden betreffende Regelungen auf Empfehlung der Kommunalaufsicht gestrichen (**siehe Kommentar [BVw12 und 13]**).

- Streichung der Postanschrift in § 1, Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der WHG

Anmerkung:

Die Postanschrift ist gesellschaftsrechtlich kein Bestandteil der Firmierung (Firma = der rechtliche Name der Gesellschaft). Ferner ist der Sitz der Gesellschaft mit Eberswalde bereits in § 1 Abs. 4 definiert (**siehe Kommentar [BVw1]**).

- Die Streichung des Firmenlogos in § 1, Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages der WHG.

Anmerkung:

Es ist unüblich ein Logo im Gesellschaftsvertrag aufzunehmen. Hierzu werden i.d.R. Corporate Designs erstellt. Ferner läuft dies auch in Leere, da wesentliche Angaben, wie z.B. Formate, Farben etc., fehlen (**siehe Kommentar [BVw2]**).

\_\_\_\_\_ Ende der Vorbemerkungen \_\_\_\_\_

## Gesellschaftsvertrag

der

## WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH, Eberswalde

### I. Dauer der Gesellschaft, Firma und Sitz der Gesellschaft

#### § 1

- (1) Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Zeit errichtet. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr läuft vom Tag der Eintragung der Gesellschaft bis zum Ende des betreffenden Kalenderjahres, es ist ein Rumpfgeschäftsjahr.
- (2) Die Gesellschaft führt die Firma  
WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH, Dorfstr. 9, 16227 Eberswalde
- ~~(3) Die Firma führt ein neues Logo ein.~~



- ~~(4)~~(3) Die Gesellschaft Sie hat ihren Sitz in Eberswalde.

### II. Gegenstand der Gesellschaft

#### § 2

- (1) Zweck der Gesellschaft ist die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung der Stadt Eberswalde mit Wohnraum zu sozial vertretbaren Mieten.
- (2) Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen auch 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 und erwerben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Laden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.
- (3) Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen, **soweit diese sich innerhalb des Tätigkeitsumfanges des Gesellschaftsgegenstandes der Muttergesellschaft betätigen und gemeinderechtliche Regelungen dem nicht entgegenstehen.** **Die Beteiligung an weiteren Unternehmen bedarf der Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde.**

**Kommentar [BVw1]:** Die Angabe der Postanschrift ist gesellschaftsrechtlich kein Bestandteil der Firmierung. Ferner ist der Sitz der Gesellschaft in Punkt 4 definiert.

**Kommentar [BVw2]:** Die Aufnahme bzw. Angabe eines Firmenlogos im Gesellschaftsvertrag ist unüblich. Es steht einem modernem Marketing gegenüber und wirkt ggf. sogar kontraproduktiv. Darüber hinaus läuft die Vorschrift in ihrer bestehenden Fassung ohnehin leer, da weder Farben, wie z.B. RAL-Nr. noch exakte Formate definiert wurden.

**Kommentar [BVw3]:** Klarstellung

**Kommentar [BVw4]:** Ergänzung zur Umsetzung von § 96 Abs. 1 Nr. 8 BbgKVerf,

**Kommentar [BVw5]:** Konkretisierung auf Empfehlung der Kommunaufsicht, dass bei Beteiligung an weiteren Unternehmen, die Zustimmung der StVW erforderlich ist

## Anlage 1 zu BV/ 0593/ 2017 (Austauschversion)

---

- (4) Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach den Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit und im Sinne dieses Gesellschaftsvertrages.
- (5) 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 wird angestrebt.

### III. Stammkapital und Stammeinlagen

#### § 3

- (1) Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 120.000,00 Euro (in Worten: Einhundertzwanzigtausend Euro)
- (2) Dieses Stammkapital hält die Stadt Eberswalde als Alleingesellschafterin. Es ist voll eingezahlt.

#### § 4

Die Abtretung von Geschäftsanteilen sowie der Beitritt neuer Gesellschafter bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates.

### IV. Organe der Gesellschaft

#### § 5

Organe der Gesellschaft sind

- a) die Gesellschafterversammlung,
- b) der Aufsichtsrat,
- c) die Geschäftsführung.

#### § 6

- (1) Die Organe der Gesellschaft sind verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu führen.
- (2) Mit Geschäftsführern und Mitgliedern des Aufsichtsrates dürfen Rechtsgeschäfte im Sinne des § 2 dieses Gesellschaftsvertrages nur abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat dem Abschluss solcher Geschäfte zugestimmt hat.
- (3) Personen, die den Gesellschafter in der Gesellschafterversammlung vertreten oder Aufsichtsräte, haben vor Beginn ihrer Tätigkeit offenzulegen, ob sie Angehörige des Bau- und/ oder Maklergewerbes und/ oder von Baufinanzierungsinstitutionen sind; sie



haben ggf. Stimmenthaltung zu üben, um die Unabhängigkeit der Gesellschaft von Berufsinteressen solcher Personen zu wahren.

### **Geschäftsführung**

#### **§ 7**

- (1) Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer.
- (2) Der/ die Geschäftsführer werden von der Gesellschafterversammlung auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Wiederholte Bestellung ist zulässig.
- (3) Die Bestellung kann vorzeitig nur aus wichtigem Grund und nur von der Gesellschafterversammlung widerrufen werden.

Der Aufsichtsrat kann Mitglieder der Geschäftsführung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln der Stimmen aller Mitglieder des Aufsichtsrates. Für die Dauer der vorläufigen Amtsenthebung von Mitgliedern der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat die Fortführung der Geschäfte sicherzustellen; die Gesellschafterversammlung ist unverzüglich einzuberufen. Den vorläufig ihres Amtes enthobenen Mitgliedern der Geschäftsführung ist in der Gesellschafterversammlung Gehör zu geben.

- (4) Die Geschäftsführer dürfen ohne Einwilligung des Aufsichtsrates weder ein Handelsgewerbe betreiben noch im Geschäftszweig der Gesellschaft für eigene oder fremde Rechnung Geschäfte machen.

Sie dürfen ohne Einwilligung auch nicht Mitglied des Vorstandes oder Geschäftsführer oder persönlich haftende(r) Gesellschafter einer anderen Handelsgesellschaft sein. Die Einwilligung des Aufsichtsrates kann nur für bestimmte Handelsgewerbe oder Handelsgesellschaften oder für bestimmte Arten von Geschäften erteilt werden. Im Übrigen gilt § 88 AktG entsprechend.

#### **§ 8**

- (1) Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, wird die Gesellschaft von zwei Geschäftsführern gemeinschaftlich oder von einem Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt dieser die Gesellschaft allein. Die Gesellschafterversammlung kann einzelnen Geschäftsführern Alleinvertretungsbefugnis erteilen und/ oder sie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien.
- (2) Die Geschäftsführer führen die Geschäfte der Gesellschaft selbst verantwortlich nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung für die Geschäftsführung sowie unter Beachtung der Beschlüsse der Gesellschafterversammlung und des Aufsichtsrates. Einzelnen Geschäftsführern kann durch den Aufsichtsrat zur Vornahme be-

## Anlage 1 zu BV/ 0593/ 2017 (Austauschversion)

stimmter Rechtsgeschäfte oder bestimmter Arten von Rechtsgeschäften Einzelvertretungsbefugnis erteilt werden, auch wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind.

- (3) Die Geschäftsführer haben den Jahresabschluss und den Lagebericht zusammen mit dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers unverzüglich nach dem Eingang des Prüfungsberichtes dem Aufsichtsrat vorzulegen. Zugleich ist der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns bzw. für den Ausgleich des Bilanzverlustes vorzulegen.
- (4) 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.
- (5) Die Geschäftsführer haben dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Angelegenheit der Gesellschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates Auskunft zu erteilen.

### Aufsichtsrat

#### § 9

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus elf Mitgliedern.

Der Bürgermeister der Stadt Eberswalde gehört dem Aufsichtsrat als ~~geborenes~~ Mitglied an. Er kann einen Beschäftigten der Stadt Eberswalde mit der Wahrnehmung dieser Aufgabe dauerhaft betrauen. Die weiteren zehn Mitglieder werden durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde, entsprechend den jeweils gültigen gemeinderechtlichen Regelungen, ~~bestimmt entsandt~~.

- (2) Die Amtszeit des Aufsichtsrates endet mit Ablauf der jeweiligen Wahlperiode der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde. Der alte Aufsichtsrat führt seine Geschäfte bis zur Bildung des neuen Aufsichtsrates fort. Scheidet ein Aufsichtsratsmitglied während der Amtszeit aus, so erfolgt eine erneute Bestellung für den Rest der Amtszeit.

- (3) Den Vorsitz des Aufsichtsrates führt der Bürgermeister der Stadt Eberswalde. Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, der Schriftführer und der stellvertretende Schriftführer werden vom Aufsichtsrat gewählt.

- (4) Der Beteiligungsverwaltung gemäß § 98 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) der Stadt Eberswalde wird ein aktives Teilnahmerecht entsprechend § 30 Abs. 3 BbgKVerf an den Aufsichtsratssitzungen eingeräumt, soweit dem nicht im Einzelfall besondere Gründe, die durch Mehrheitsbeschluss des Aufsichtsrates festgestellt werden müssen, entgegenstehen.

- (4)(5) Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Gesellschafterversammlung abuberufen und durch Neuwahl zu ersetzen.

Sinkt die Mitgliederzahl des Aufsichtsrates durch vorzeitiges Ausscheiden von Mitgliedern unter die für die qualifizierte Beschlussfähigkeit notwendige Zahl, so muss

**Kommentar [BVw6]:**  
Berücksichtigung des § 97 Abs. 1 und 2 auf Empfehlung der Kommunalaufsicht

**Kommentar [BVw7]:** Ergänzung um einen allgemein gültigen Bezug zum jeweilig gemeinderechtlich verankerten Wahlverfahren zu schaffen

**Kommentar [BVw8]:**  
Änderung von „bestimmt“ in „entsandt“ auf Empfehlung der Kommunalaufsicht

**Kommentar [BVw9]:**  
Klarstellung

**Kommentar [BVw10]:** Ergänzung zur Umsetzung von § 97 Abs. 5 BbgKVerf

## Anlage 1 zu BV/ 0593/ 2017 (Austauschversion)

unverzüglich eine außerordentliche Gesellschafterversammlung zur Vornahme von Ersatzwahlen einberufen werden. Die Amtsdauer des an Stelle eines vorzeitig ausgeschiedenen Mitglieds Gewählten beschränkt sich auf die restliche Amtsdauer des Ausgeschiedenen.

- (5)(6) Die Festlegung der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder obliegt der Gesellschafterversammlung.

### § 10

- (1) Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung in ihrer Tätigkeit zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Gesellschaftsvertrag bestimmt.
- (2) Der Aufsichtsrat hat der Gesellschafterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- (3) Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse wählen, namentlich zu dem Zweck, seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.

Zum Zwecke der Erfüllung der Verpflichtungen nach dem Altschuldenhilfegesetz (AHG) kann ein Ausschuss als sog. „Privatisierungskommission“ gebildet werden, der beschließenden Charakter hat. Die Zusammensetzung dieses Ausschusses soll in sinngemäßer Anwendung des § 50 Abs. 2 und 3 der Gemeindeordnung der jeweils für die Bildung von Ausschüssen gültigen gemeinderechtlichen Regelungen des Landes Brandenburg erfolgen.

Die Geschäftsordnung der Ausschüsse bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates.

- (4) Die Mitglieder des Aufsichtsrates können ihre Aufgaben nicht durch Andere wahrnehmen lassen. Sie können sie jedoch zur Erfüllung ihrer Aufgaben Dritter bedienen.
- (5) Der Aufsichtsrat kann sich eine Geschäftsordnung geben.

### § 11

Aufsichtsratsmitglieder, die ihre Sorgfaltspflichten 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.

### § 12

- (1) Der Aufsichtsrat hält bei Bedarf, mindestens aber zwei Sitzungen jährlich ab. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Zwi-

**Kommentar [BVw11]:** Änderung, um einen allgemein gültigen Bezug zum jeweilig gemeinderechtlich verankerten Wahlverfahren zu schaffen

## Anlage 1 zu BV/ 0593/ 2017 (Austauschversion)

---

schen dem Tag der Sitzung und dem Tage der Absendung des die Einladung enthaltenden Schreibens muss eine Frist von mindestens 14 Tagen liegen.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn mindestens ein Drittel der Mitglieder oder ein Geschäftsführer dies unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen.

- (2) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder (§ 9) in der Sitzung zugegen sind und an der Beschlussfassung teilnehmen. Er fasst, soweit durch Gesetz oder durch diesen Gesellschaftsvertrag nicht anderes bestimmt ist, seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Aufsichtsratsvorsitzenden.

Abwesende Aufsichtsratsmitglieder können ihr Stimmrecht durch schriftliche Vollmacht auf ein anderes Aufsichtsratsmitglied übertragen, das die Funktion des Stimmrechtsboten wahrnimmt.

- (3) Der Aufsichtsrat kann Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren fassen, wenn seine sämtlichen Mitglieder der schriftlichen Abstimmung zustimmen.
- (4) Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden zu unterschreiben sind.
- (5) Willenserklärungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden, bei dessen Verhinderung von seinem Stellvertreter, abgegeben.

### § 13

- (1) Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Gewinns zu prüfen und hierüber schriftlich an die Gesellschafterversammlung zu berichten. Im Bericht hat der Aufsichtsrat ferner zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen.
- (2) Der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit der Geschäftsführung,
- a) das Bauprogramm für die folgenden Geschäftsjahre,
  - b) die Grundsätze für den Erwerb und die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
  - c) die Grundsätze für die Vergabe von Wohnungen und für die Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen,
  - d) die Grundsätze der Finanzplanung und der Wohnungsbewirtschaftung,
  - e) die Zustimmung zur Bestellung von Prokuristen,
  - f) die Vorlagen an die Gesellschafterversammlung.

## Anlage 1 zu BV/ 0593/ 2017 (Austauschversion)

---

- (3) Die Geschäftsführung bedarf weiterhin der Einwilligung des Aufsichtsrates zu allen Geschäften, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen. Als solche Geschäfte sind insbesondere anzusehen:
- a) Veräußerung und Belastung sowie Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, soweit der Wert von 50.000,00 Euro überschritten wird;
  - b) Errichtung und wesentliche Veränderung von Gebäuden, soweit die Kosten dafür 500.000,00 Euro überschreiten;
  - c) Aufnahme von Darlehen außerhalb eines vom Aufsichtsrat beschlossenen Kontokorrentkredites, soweit diese insgesamt den Betrag von 500.000,00 Euro überschreiten, sowie Hingabe von Darlehen;
  - d) Übernahme von Bürgschaften und Garantien durch die Gesellschaft, soweit nicht die Gesellschafterversammlung zuständig ist (§ 18);
  - e) Stundung von Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gesellschaft, Abschluss von Vergleichen und Gewährung von Zahlungsbedingungen im Geschäftsverkehr, die über das übliche und der finanziellen Lage der Gesellschaft angemessene Maß hinausgehen, soweit eine vom Aufsichtsrat festgelegte Wertgrenze überschritten wird;
  - f) Führung von Rechtsstreiten, soweit eine vom Aufsichtsrat festgelegte Wertgrenze überschritten wird.
- (4) Der Aufsichtsrat kann festlegen, dass sonstige Rechtsgeschäfte oder Rechtshandlungen der Geschäftsführung seiner Zustimmung bedürfen.
- (5) Die Zustimmung des Aufsichtsrates ist auch einzuholen, wenn die Geschäftsführung bei Beteiligungsgesellschaften in ihrer Eigenschaft als Gesellschaftsvertreter an Geschäften mitwirkt, die im Innenverhältnis der Entscheidung durch die Gesellschafterversammlung vorbehalten sind.

### Gesellschafterversammlung

#### § 14

- (1) Die Gesellschafter üben die ihnen in Angelegenheiten der Gesellschaft zustehenden Rechte gemeinschaftlich in der Gesellschafterversammlung oder durch schriftliches Umlaufverfahren durch Beschlussfassung aus.
- (2) In der Gesellschafterversammlung gewähren je 500,00 Euro eines Geschäftsanteils eine Stimme. Das Stimmrecht kann durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten ausgeübt werden. Die Vertreter eines Gesellschafters können nur einheitlich abstimmen.
- (3) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist.

### § 15

- (1) Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet in den ersten acht Monaten des Geschäftsjahres statt.
- (2) Auf Verlangen eines Gesellschafters hat die Geschäftsführung den Abschlussprüfer der Gesellschaft zur Gesellschafterversammlung einzuladen.
- (3) Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind, abgesehen von den im Gesetz oder in diesem Vertrag ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint.
- (4) 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 Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter die zur Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrates erforderliche Zahl sinkt (§ 9 Abs. 4),
  - c) die Bestellung eines Geschäftsführers widerrufen ~~oder ein Aufsichtsratsmitglied abberufen~~ werden soll,
  - d) 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 Einberufung der Versammlung verlangen.
- (5) Der Abhaltung einer Gesellschafterversammlung bedarf es nicht, wenn sämtliche Gesellschafter schriftlich mit der zu treffenden Bestimmung oder mit der schriftlichen Abgabe der Stimmen sich einverstanden erklären.

### § 16

- (1) Die Gesellschafterversammlung ist von der Geschäftsführung einzuberufen.
- (2) Die Einladung zur Gesellschafterversammlung erfolgt unter Angabe der Tagesordnung durch Brief an die Gesellschafter. Zwischen dem Tag der Gesellschafterversammlung und den Tage der Absendung des die Einladung enthaltenden Schreibens muss ein Zeitraum von mindestens 7 Tagen liegen. Dabei wird der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht mitgezählt.

In dringenden Fällen kann die Geschäftsführung eine andere Form der Einladung und ist wählen.
- (3) 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,

**Kommentar [BVw12]:**

Streichung auf Empfehlung der Kommunalaufsicht, steht widersprüchlich zum Entsendungsrecht

## Anlage 1 zu BV/ 0593/ 2017 (Austauschversion)

---

zur Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gehörende Gegenstände, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.

- (4) Ist die Versammlung nicht ordnungsgemäß berufen, so können Beschlüsse nur gefasst werden, wenn sämtliche Gesellschafter anwesend und einverstanden sind.

### § 17

- (1) Auf Antrag kann die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen. Bei der Beschlussfassung zu § 18 a - n, ist durch Stimmzettel geheim abzustimmen, wenn Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, dieses auf Antrag eines Gesellschafters beschließen.
- (2) Bei Stimmenthaltung gilt die Stimme als nicht abgegeben, das gleiche gilt im Falle schriftlicher Abstimmung bei Abgabe ungültiger oder unbeschriebener Stimmzettel. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (3) Bei Wahlen ist nur derjenige gewählt, der mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen auf sich vereinigt. Im Übrigen wird der Wahlvorgang durch eine von der Gesellschafterversammlung zu beschließende Wahlordnung geregelt.
- (4) 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.

### § 18

Die Gesellschafterversammlung berät den Lagebericht, den Bericht des Aufsichtsrates und den Prüfbericht des Abschlussprüfers. Ihr obliegt die Beschlussfassung über

- a) Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplanes, die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang);
- b) die Gewinnverwendung (vergleiche § 21 Absätze 1 und 2);
- c) den Ausgleich eines eventuellen Bilanzverlustes;
- d) die Wahl des Abschlussprüfers;
- e) den Gesamtbetrag, bis zu dem Darlehen aufgenommen werden sollen;
- f) Übernahme von Bürgschaften und Garantien durch die Gesellschaft, soweit der Wert von 250.000,00 Euro überschritten wird;
- g) die Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates;
- h) Bestellung und Widerruf der Bestellung von Geschäftsführern

## Anlage 1 zu BV/ 0593/ 2017 (Austauschversion)

- i) die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen Geschäftsführer, Mitglieder des Aufsichtsrates oder Gesellschafter und die Wahl von Bevollmächtigten zur Vertretung der Gesellschaft bei Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten mit Geschäftsführern;
- j) die Änderung des Gesellschaftsvertrages
- k) die Beteiligung an anderen Unternehmen;
- l) die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft;
- m) die Einziehung von Geschäftsanteilen;
- n) die Auflösung der Gesellschaft und die Wahl der Liquidatoren.

### § 19

- (1) Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.
- (2) Beschlüsse der Gesellschafterversammlung über
  - a) die Abberufung von Geschäftsführern aus wichtigem Grund ~~und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern~~;
  - b) die Änderung des Gesellschaftsvertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen,
  - c) die Verschmelzung, Vermögensübertragung, Umwandlung oder Auflösung der Gesellschaft kann nur beschlossen werden, wenn mindestens die Hälfte aller Gesellschafter sowie die Hälfte des Stammkapitals in der Gesellschafterversammlung vertreten sind. Trifft das nicht zu, ist mit einem Zwischenraum von mindestens zwei und höchstens vier Wochen eine weitere Gesellschafterversammlung mit der gleichen Tagesordnung einzuberufen, die beschlussfähig ist, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist.

**Kommentar [BVw13]:**

Streichung auf Empfehlung der Kommunalaufsicht, steht widersprüchlich zum Entsendungsrecht

## V. Rechnungslegung

### § 20

- (1) Die Geschäftsführung hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Gesellschaft gewährleistet.
- (2) Die Geschäftsführung stellt so rechtzeitig einen Wirtschaftsplan auf, dass die Gesellschafterversammlung vor oder zu Beginn des Geschäftsjahres darüber beschließen kann. **Der Wirtschaftsplan ist in entsprechender Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften für jedes Wirtschaftsjahr aufzustellen. Der Wirtschafts- und Finanzplan sowie wesentliche Abweichungen hiervon sind den Gesellschaftern unverzüglich zur Kenntnis zu geben.**

**Kommentar [BVw14]:** Ergänzung zur Umsetzung von 96 Abs. 1 Nr. 6 und 7 BbgKVerf



## Anlage 1 zu BV/ 0593/ 2017 (Austauschversion)

- (3) Die Geschäftsführung hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluss muss den gesetzlichen Vorschriften über die Bewertung sowie über die Gliederung der Bilanz entsprechen.
- (4) Jahresabschluss und Lagebericht sind ~~nach den~~ **mindestens in entsprechender Anwendung der für Eigenbetriebe oder für große mittelgroße Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des nach dem Handelsgesetzbuch geltenden Vorschriften** aufzustellen und zu prüfen. Der Auftrag an den Abschlussprüfer ist auch auf die Aufgaben nach § 53 Abs. 1 ~~Nr. 1 und 2~~ des Haushaltsgrundsatzgesetzes (HGrG) zu erstrecken. Der Stadt Eberswalde stehen die ~~Rechte nach §§ 53, Abs. 1 Nr. 3 HGrG und § 54 HGrG~~ **normierten Rechte** zu.

**Kommentar [BVw15]:** Änderung bzw. Ergänzung zur Umsetzung von § 96 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BbgKVerf

### § 21

- (1) Die Gesellschafterversammlung kann beschließen, den Gewinn an die Gesellschafter auszuschütten, den Gewinn in die Rücklagen einzustellen oder den Gewinn auf das nächste Geschäftsjahr vorzutragen.
- (2) Wird der Gewinn an die Gesellschafter ausgeschüttet, so hat dies im Verhältnis ihrer Geschäftsanteile zu geschehen.
- (3) Die Gewinnanteile sind vier Wochen nach der Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung zur Auszahlung fällig.

Der Anspruch auf Auszahlung der Gewinnanteile verjährt in drei Jahren nach Fälligkeit.

- (4) Die Geschäftsführung ist nicht befugt, außerhalb eines von der Gesellschafterversammlung ordnungsgemäß gefassten Gewinnverteilungsbeschlusses den Gesellschaftern oder ihnen nahestehenden Personen oder Gesellschaften Vorteile irgendwelcher Art vertragsgemäß oder durch einseitige Handlungen zuzuwenden. Die Gesellschafter, die solche Zuwendungen erhalten haben oder denen die Zuwendungsempfänger nahestehen, sind zur Rückgabe bzw. zum Wertersatz verpflichtet. Die genannten Gesellschafter müssen in diesem Fall an die Gesellschaft - zusätzlich - einen Betrag in Höhe der auf die Zuwendung entfallenden abrechenbaren Körperschaftsteuer, die auf ihre Ertragssteuerverpflichtungen anzurechnen ist, abzuführen.

### § 22

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Gesellschafterversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, ob und in welchem Umfange die Rücklage nach § 21 Abs. 1. heranzuziehen ist.

### VI. Bekanntmachungen

#### § 23

Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen, soweit gesetzlich erforderlich, im Bundesanzeiger.

### VII. Auflösung und Abwicklung der Gesellschaft

#### § 24

- (1) Die Gesellschaft wird aufgelöst durch Beschluss der Gesellschafterversammlung oder von Gesetzes wegen.
- (2) Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, so ist es nach Beschluss der Gesellschafterversammlung zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum im sozialen Wohnungsbau einzusetzen.

#### § 25

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages sich als ungültig erweisen oder ungültig werden, so wird hiervon die Gültigkeit des Gesellschaftsvertrages im Übrigen nicht berührt.

Eine etwaige ungültige Bestimmung des Gesellschaftsvertrages ist so zu ergänzen oder zu ändern, dass der beabsichtigte wirtschaftliche und steuerliche Zweck erreicht wird.

Das gleiche gilt, wenn bei Undurchführbarkeit des Gesellschaftsvertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke offenbar wird.