

# **Neufassung Gesellschaftsvertrag**

## **I. Firma und Sitz der Gesellschaft**

### **§ 1**

Die Gesellschaft führt die Firma

**kwb  
Kommunale Wohnungsbau GmbH  
Rheingau-Taunus**

Sie hat ihren Sitz in Bad Schwalbach

## **II. Gegenstand der Gesellschaft**

### **§ 2**

1) Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck).

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, Zweigniederlassungen zu errichten, 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 Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Sinne dieses Gesellschaftsvertrages.

## **III. Stammkapital und Stammeinlagen**

### **§ 3**

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.748.918,00 € (i.W. fünf-und-zwanzig-Millionen-und-sieben-hundert-und-acht-und-vierzig-tausend-und-neun-hundert-und-acht-zehn Euro).

### **§ 4**

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

## IV. Organe der Gesellschaft

### § 5

Organe der Gesellschaft sind

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

### § 6

(1) Die Organe der Gesellschaft sind verpflichtet, die Kosten des Geschäftsbetriebes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung leistungsbezogen auszurichten.

(2) Mit Geschäftsführern und Mitgliedern des Aufsichtsrats dürfen Geschäfte und Rechtsgeschäfte des § 2 dieses Gesellschaftsvertrages nur abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat dem Abschluss solcher Geschäfte zugestimmt hat.

(3) 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.

### Geschäftsführung

### § 7

(1) Die Gesellschaft hat je nach der Bestimmung des Aufsichtsrates einen oder mehrere Geschäftsführer.

(2) Die Geschäftsführer werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von fünf Jahren bestellt. Wiederholte Bestellung ist zulässig. Die Bestellung kann vorzeitig nur aus wichtigem Grund von der Gesellschafterversammlung widerrufen werden.

(3) Der Aufsichtsrat kann Mitglieder der Geschäftsführung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln aller Mitglieder des Aufsichtsrats. 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) Anstellungsverträge mit besoldeten Geschäftsführern werden vom Aufsichtsrat nach den Bestimmungen des TVÖD auf unbestimmte Zeit abgeschlossen; sie können im Falle des Widerrufs der Bestellung als Geschäftsführer und aus wichtigem Grund vom Aufsichtsrat gekündigt werden.

(5) Bei unbesoldeten Geschäftsführern erlischt das Auftragsverhältnis mit dem Ablauf oder dem Widerruf der Bestellung.

(6) Die Geschäftsführer dürfen ohne Einwilligung des Aufsichtsrates we-

der ein Handelsgewerbe betreiben noch in einem Geschäftszweig der Gesellschaft für eigene oder fremde Rechnung Geschäfte machen. Sie dürfen ohne Einwilligung auch nicht Mitglied des Vorstands oder Geschäftsführer oder persönlich haftender 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) Der/die Geschäftsführer vertritt/vertreten die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so vertreten zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder ein Geschäftsführer gemeinschaftlich mit einem Prokuristen die Gesellschaft.

(2) Bei Bestellung mehrerer Geschäftsführer und eines oder mehrerer Prokuristen sind Willenserklärungen für die Gesellschaft nur verbindlich, wenn sie von zwei Geschäftsführern oder von einem Geschäftsführer und einem Prokuristen abgegeben werden.

(3) Die Geschäftsführer führen die Geschäfte der Gesellschaft selbstverantwortlich nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so können einzelne Geschäftsführer zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigt werden.

(4) Die Geschäftsführer haben den Jahresabschluss und den Lagebericht zusammen mit dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers unverzüglich nach dem Eingang des Prüfungsberichts dem Aufsichtsrat vorzulegen. Zugleich ist der Vor- für die Verwendung des Bilanzgewinns vorzulegen.

(5) Die Geschäftsführer haben den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers nebst dem Bericht des Aufsichtsrats über das Ergebnis seiner Prüfung unverzüglich den Gesellschaftern vorzulegen.

(6) Die Geschäftsführer haben dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates Auskunft zu erteilen.

(7) Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses bilden die Geschäftsführer eine Bauerneneruungsrücklage und beschließen über Einstellung und Entnahme.

## § 9

Geschäftsführer, die ihre Obliegenheiten verletzen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Sie haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

Aufsichtsrat  
§10

(1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Gesellschafterversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen.

(2) Der Aufsichtsrat wird von der Gesellschafterversammlung auf die Dauer von 3 Geschäftsjahren gewählt. Das Jahr der Wahl wird nicht mitgezählt. Den Vorsitzenden, den Stellvertreter und den Schriftführer wählt der Aufsichtsrat aus seiner Mitte in der ersten Sitzung nach der Gesellschafterversammlung, in der der Aufsichtsrat gewählt worden ist. Die einschränkenden Bestimmungen des § 95 Aktiengesetz findet keine Anwendung. Die Neuwahl des Aufsichtsrates hat im dritten Geschäftsjahr so zu erfolgen, dass die erste ordentliche Sitzung im darauf folgenden Jahr abgehalten werden kann.

(3) Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Gesellschafterversammlung abzurufen und durch Neuwahl zu ersetzen. Sinkt die Mitgliederzahl des Aufsichtsrats durch vorzeitiges Ausscheiden von Mitgliedern unter die für die Beschlussfähigkeit notwendige Zahl (§ 13 Abs. 2), so muss unverzüglich eine 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.

(4) Die Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern sowie jeden Wechsel von Aufsichtsratsmitgliedern haben die Geschäftsführer unverzüglich durch den Bundesanzeiger und die im Gesellschaftsvertrag für die Bekanntmachung der Gesellschaft bestimmten anderen öffentlichen Blätter bekannt zu machen und die Bekanntmachung zum Handelsregister einzureichen.

(5) Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Geschäftsführer sein. Sie dürfen auch nicht als Angestellte die Geschäfte der Gesellschaft führen. Nur für einen im voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Geschäftsführern bestellen. In dieser Zeit dürfen sie keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglieder ausüben.

(6) Jedes Mitglied des Aufsichtsrats hat Anspruch auf eine Vergütung/ein Sitzungsgeld. Die Höhe ist von der Gesellschafterversammlung festzulegen.

§ 11

(1) Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführer in ihrer Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrats werden durch Gesetz und Gesellschaftsvertrag bestimmt.

(2) Der Aufsichtsrat hat der Gesellschafterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.

(3) Der Aufsichtsrat kann Ausschüsse wählen, insbesondere zu dem Zweck, seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen. Die Mitglieder dieser Ausschüsse müssen dem Kreis der Gesellschafter zuzurechnen sein.

(4) Die Mitglieder des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse können die

Ausübung ihrer Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen. Sie können sich jedoch zur Erfüllung ihrer Aufgaben Dritter bedienen.

(5) Der Aufsichtsrat kann sich eine Geschäftsordnung geben.

## § 12

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 Geschäftsmannes anzuwenden.

## § 13

(1) Der Aufsichtsrat hält bei Bedarf, mindestens aber zwei Sitzungen jährlich ab. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn mindestens ein Drittel der Mitglieder oder die Geschäftsführer dies unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen. Die Sitzung muss binnen zwei Wochen nach der Einberufung stattfinden.

(2) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder (§10) in der Sitzung anwesend sind und mindestens drei Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Er fasst, soweit durch den Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt ist, seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

(3) Der Aufsichtsrat kann Beschlüsse schriftlich fassen, wenn alle Mitglieder der schriftlichen Abstimmung zustimmen.

(4) Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden und Schriftführer zu unterschreiben sind.

(5) Willenserklärungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden, bei dessen Verhinderung von seinem Stellvertreter abgegeben.

(6) Die Geschäftsführer nehmen an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil, es sei denn, der Aufsichtsrat beschließt anders.

## § 14

(1) Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinns zu prüfen und hierüber an die Gesellschafterversammlung zu berichten. In dem Bericht hat der Aufsichtsrat ferner zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen. Am Schluss des Berichts hat der Aufsichtsrat zu erklären, ob nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung Einwendungen zu erheben sind und ob er den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss billigt.

- (2) Der Zuständigkeit des Aufsichtsrats unterliegt nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit den Geschäftsführern die Beschlussfassung über
- a) Die Zustimmung zum Wohnungsbauprogramm und in diesem Rahmen über die jährliche zu errichtenden Wohnungsbauten, sowie die Durchführung des Programms in jährlichen Teilabschnitten.
  - b) die Grundsätze für den Erwerb und die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
  - c) die Einstellung und die Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen (§ 22 Abs. 3),
  - d) die Zustimmung zur Abtretung von Geschäftsanteilen und zum Beitritt neuer Gesellschafter (§ 4),
  - e) die Zustimmung zur Bestellung von Prokuristen und zum Abschluss von Anstellungsverträgen, soweit der Aufsichtsrat dies nicht ausdrücklich anders geregelt hat.
  - f) die Vorbereitung der Vorlagen an die Gesellschafterversammlung,
  - g) die Geschäftsordnung für die Geschäftsführer,
  - h) die Wahl des Abschlussprüfers,
  - i) die Grundsätze für die Vergabe von Wohnungen.

#### Gesellschafterversammlung § 15

(1) Die Gesellschafter üben die ihnen in Angelegenheiten der Gesellschaft zustehenden Rechte gemeinschaftlich in der Gesellschafterversammlung durch Beschlussfassung aus.

(2) In der Gesellschafterversammlung gewähren je angefangene 5.000,00 Euro eines Geschäftsanteils eine Stimme. Das Stimmrecht kann durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten ausgeübt werden.

(3) Ein Gesellschafter, der durch die Beschlussfassung entlastet oder von einer Verbindlichkeit bereit werden soll, hat hierbei kein Stimmrecht und darf ein solches auch nicht für andere ausüben. Das gilt auch von einer Beschlussfassung, welche die Vornahme eines Rechtsgeschäfts oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegenüber einem Gesellschafter betrifft.

#### § 16

(1) Die ordentliche Gesellschafterversammlung soll mindestens einmal im Jahr stattfinden.

(2) Die ordentliche Gesellschafterversammlung beschließt über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Bilanzgewinns, soweit in §§ 22, 23 nichts anderes bestimmt ist. Auf Verlangen eines Gesellschafters hat der Abschlussprüfer an den Verhandlungen über die Feststellung des Jahresabschlusses teilzunehmen.

(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 Aufsichtsrats erforderliche Zahl sinkt (§ 13 Abs. 2)
- 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 zutreffenden Bestimmung oder mit der schriftlichen Abgabe der Stimmen sich einverstanden erklären.

## § 17

(1) Die Gesellschafterversammlung wird in der Regel von den Geschäftsführern einberufen.

(2) Die Einladung zur Gesellschafterversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung an die Gesellschafter. Zwischen dem Tage der Gesellschafterversammlung und dem Tage der Absendung des die Einladung enthaltenden Schreibens muss ein Zeitraum von mindestens einer Woche liegen. Dabei wird der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht mitgezählt.

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

(4) Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Nachträglich können Anträge auf Beschlussfassung, soweit sie zur Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gehören, aufgenommen werden, wenn sie spätestens drei Tage vor der Gesellschafterversammlung in der in Abs. 2 festgesetzten Form bekannt gemacht worden sind. Dasselbe gilt für Anträge der Geschäftsführer oder des Aufsichtsrats. Zur Beschlussfassung über die Leitung der Versammlung oder über den in der Versammlung gestellten Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung bedarf es keiner Ankündigung.

(5) Ist die Versammlung nicht ordnungsgemäß berufen oder sind die Gegenstände, über die nach der Tagesordnung ein Beschluss gefasst werden soll, nicht ordnungsgemäß angekündigt, so können Beschlüsse nur gefasst werden, wenn sämtliche Gesellschafter anwesend sind.

## § 18

(1) Die Leitung der Gesellschafterversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrats oder bei seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert, so hat ein Mitglied der Geschäftsführung die Versammlung zu leiten.

(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 vertretenen Stammkapitals beschlussfähig ist.

(3) Auf Antrag kann die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen geheim durch Stimmzettel abzustimmen. Bei der Beschlussfassung zu § 19 f, g, h, i ist durch Stimmzettel geheim abzustimmen, wenn Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, dieses auf Antrag eines Gesellschafters beschließen.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

## § 19

Der Gesellschafterversammlung ist Gelegenheit zu geben,

- a) den Lagebericht,
- b) den Bericht des Aufsichtsrats,
- c) den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers

zu beraten.

Ihr unterliegt die Beschlussfassung über:

- a) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang),
- b) die Verwendung des Bilanzgewinns,
- c) den Ausgleich des Bilanzverlustes
- d) den Gesamtbetrag, bis zu dem Darlehen übernommen oder Schuldverschreibungen ausgegeben werden sollen,
- e) die Einziehung von Geschäftsanteilen
- f) die Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrats,

- g) die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern,
- h) den Widerruf der Bestellung von Geschäftsführern, aus wichtigem Grund (§7 Abs. 4) und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern
- i) die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen Geschäftsführer, und die Wahl von Bevollmächtigten zur Vertretung der Gesellschaft bei Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten mit Geschäftsführern,
- k) die Änderung des Gesellschaftsvertrages,
- l) die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft.

## § 20

(1) Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

(2) Beschlüsse der Gesellschafterversammlung über

- a) den Widerruf der Bestellung von Geschäftsführern aus wichtigem Grund (§ 7 Abs. 4) und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
- b) die Änderung des Gesellschaftsvertrages (§ 19 Buchst. k),
- c) die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft (§ 19 Buchst. l)

bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen (§ 18 Abs. 4)

(3) Ein Beschluss über die Verschmelzung, Vermögensübertragung, Umwandlung oder Auflösung der Gesellschaft kann nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Gesellschafter sowie die Hälfte des Stammkapitals in der Gesellschafterversammlung vertreten sind. Trifft das nicht zu, so 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.

## V. Rechnungslegung

### § 21

(1) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

(2) Die Geschäftsführung hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Gesellschaft gewährleisten. Die Richtlinien des Spitzenverbandes sind maßgebend.

(3) Die Geschäftsführung hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und einen Lagebericht aufzustellen. Jahresabschluss und Lagebericht sind nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufzustellen.

## VI Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung

### § 22

(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 gelten entsprechend.

(2) Bei Aufstellung des Jahresabschlusses bilden die Geschäftsführer eine Bauerneuerungsrücklage und beschließen die Einstellung und Entnahme.

(3) Außerdem können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Gewinnrücklagen gebildet werden. Über die Einstellungen in und die Entnahme aus den Gewinnrücklagen beschließt der Aufsichtsrat nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit den Geschäftsführern.

### § 23

(1) Der Bilanzgewinn kann unter die Gesellschafter als Gewinnanteil verteilt, zur Bildung von anderen Gewinnrücklagen verwandt oder auf neue Rechnung vorgetragen werden.

(2) Der ausgeschüttete Gewinnanteil darf 4% der Einzahlungen der Gesellschafter auf die Stammeinlage einschließlich der hierauf entfallenden Steuern (Bruttodividende) nicht übersteigen.

(3) Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Gesellschaftern nicht zugewendet werden.

(4) Die Gewinnanteile sind vier Wochen nach der Gesellschafterversammlung fällig. Der Anspruch auf Auszahlung der Gewinnanteile verjährt in drei Jahren nach Fälligkeit.

(5) Die Geschäftsführung ist nicht befugt, außerhalb eines von der Gesellschafterversammlung ordnungsgemäß gefassten Gewinnverteilungsbeschlusses den Gesellschaftern oder ihnen nahe stehenden Personen oder Gesellschaften Vorteile irgendwelcher Art vertragsgemäß oder durch einseitige Handlungen zuzuwenden. Die Gesellschafter, die solche Zuwendungen erhalten haben oder denn die Zuwendungsempfänger nahe stehen, 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 anrechenbaren Körperschaftsteuer, die auf ihre Ertragssteuerverpflichteten anzurechnen ist, abführen.

### § 24

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Gesellschafterversammlung über den Verlustausgleich zu beschließen, insbesondere darüber, ob

und in welchem Umfange die Rücklage nach § 22 Abs. 1 heranzuziehen ist oder eine Herabsetzung des Stammkapitals erfolgen soll.

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

##### § 25

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

(2) Die Bekanntmachungen der Gesellschaft werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

#### VII. Prüfung der Gesellschaft

##### § 26

(1) Die Gesellschaft ist Mitglied im Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

(2) Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches zu prüfen. Der Abschlussprüfer ist zu verpflichten, die Prüfung auch auf die Erfordernisse des § 53 Abs. 1 HGrG zu erstrecken.

(3) Den Gesellschaftern werden die Rechte aus §§ 53, 54 HGrG eingeräumt. Die örtlichen und überörtlichen Prüfungsbehörden haben die Befugnisse nach § 54 HGrG.

#### IX. Auflösung und Abwicklung der Gesellschaft

##### § 27

(1) Die Gesellschaft wird aufgelöst

- a) durch Beschluss der Gesellschafterversammlung,
- b) durch Eröffnung des Konkursverfahrens.

(2) Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des GmbH Gesetzes maßgebend.

Bei der Verteilung des Gesellschaftsvermögens erhalten die Gesellschafter nach Befriedigung sämtlicher Gläubiger nicht mehr als ihre eingezahlten Einlagen ausgezahlt.

(3) Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, so ist es nach Beschluss der Gesellschafterversammlung für die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu verwenden.

Ich bescheinige hiermit in meiner Eigenschaft als Notar, dass die in dem vorstehenden Gesellschaftsvertrag geänderten Bestimmungen mit dem in meiner Urkunde UR 187/2020 vom 26.03.2020 gefassten Beschluss über die Änderung des Gesellschaftsvertrages und den unveränderten Bestimmungen mit dem zuletzt zum Handelsregister eingereichten vollständigen Wortlaut des Gesellschaftsvertrages übereinstimmen.

Bad Schwalbach, den 05.06.2020

  
Laube, Notar



# Geschäftsordnung

für die  
Geschäftsführer  
– Wohnungsgesellschaften (GmbH) –

der ..... kwb Kommunalen Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus .....  
.....

Der Geschäftsordnung liegt der Mustergesellschaftsvertrag  
für Wohnungsgesellschaften (GmbH)  
Ausgabe 2014  
des GdW zugrunde

Herausgegeben vom  
GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

---

Ausgabe 2014



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
§ 1 Geschäftsführung	5
§ 2 Erteilung von Vollmachten	5
§ 3 Beschlüsse der Geschäftsführung	6
§ 4 Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat	7
§ 5 Mitwirkung bei der Gesellschafterversammlung	7

Die nachfolgenden Bestimmungen beinhalten sowohl die weibliche als auch die männliche Form.



# **Geschäftsordnung für die Geschäftsführer**

der kwb Kommunalen Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

---

---

– Wohnungsgesellschaft mbH –

## **§ 1 Geschäftsführung**

(1) Die Geschäftsführer führen die Geschäfte der Gesellschaft selbstverantwortlich nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und dieser Geschäftsordnung. Sie haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmanns anzuwenden.

(2) Sind zwei oder mehr Geschäftsführer bestellt, so leiten sie den Geschäftsbetrieb gemeinschaftlich in der Weise, dass Angelegenheiten grundsätzlicher Art und von wesentlicher finanzieller Bedeutung unter Mitwirkung aller Mitglieder der Geschäftsführung zu regeln sind. Unbeschadet der gemeinschaftlichen Geschäftsführung obliegt den einzelnen Geschäftsführern die eigenverantwortliche Durchführung ihres Geschäftsbereichs.

(3) Die Geschäftsverteilung wird von der Geschäftsführung einvernehmlich geregelt. Der Geschäftsverteilungsplan ist dem Aufsichtsrat zur Kenntnis zu bringen. Der Geschäftsverteilungsplan ist den jeweiligen Erfordernissen bzw. Veränderungen in der Geschäftsführung anzupassen. Die Geschäftsführer arbeiten vertrauensvoll zusammen und unterrichtet sich gegenseitig über wichtige Maßnahmen und Vorgänge in ihren Geschäftsbereichen.

(4) Die Geschäftsführung richtet ein dem Umfang der Unternehmens-tätigkeit angemessenes Risikomanagementsystem ein. Sie gibt hiervon dem Aufsichtsrat Kenntnis.

## **§ 2 Erteilung von Vollmachten**

Die Bestellung von Prokuristen und Handlungsbevollmächtigten obliegt der Geschäftsführung. Die Bestellung von Prokuristen und Handlungsbevollmächtigten bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates.

### § 3 Beschlüsse der Geschäftsführung

(1) Die Geschäftsführung beschließt insbesondere über folgende Angelegenheiten:

- a) Die Regelung der rechtsgeschäftlichen Vertretungen,
- b) die Vorbereitung aller Angelegenheiten, die nach dem Gesellschaftsvertrag dem Aufsichtsrat vorzulegen sind,
- c) die Einberufung der Gesellschafterversammlung nach Abstimmung mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden,
- d) den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken,
- e) Steuerfragen und Rechtsstreitigkeiten grundsätzlicher Art oder von erheblicher finanzieller Bedeutung,
- f) Zwischenabschlüsse und die Aufstellung von Jahresabschlüssen und Lageberichten,
- g) gesetzliche und andere Prüfungen,
- h) Fragen der Betriebsorganisation, insbesondere des internen Kontrollsystems und des Risikomanagements,
- i)<sup>\*)</sup> die Prüfung der Wirtschaftlichkeit, der Finanzierung und der Vergabe von Neubauvorhaben und umfassender Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen,
- j) die Aufnahme von Darlehen, Zwischenkrediten sowie die Übernahme von Bürgschaften und das Eingehen von Wechselverbindlichkeiten,
- k) die Grundsätze über
  - die Vergabe von Wohnungen,
  - die Mietpreisgestaltung,
  - die Bautenkontrolle und Überwachung sonstigen Grundbesitzes,
  - die Durchführung von Instandsetzungsarbeiten und Modernisierung,
  - den Abschluss von Versicherungsverträgen,
  - die Anstellung und Entlassung von Arbeitnehmern.

(2) Beschlüsse sind mit Stimmenmehrheit der bestellten Geschäftsführung zu fassen. Beschlüsse können auch im Umlaufverfahren schriftlich<sup>\*)</sup> / in Textform<sup>\*)</sup> gefasst werden, wenn sämtliche Geschäftsführer diesem Verfahren zustimmen.

(3) Wesentliche Ergebnisse der Beschlussfassung der Geschäftsführung sind schriftlich festzuhalten und von allen Mitgliedern der Geschäftsführung zu unterzeichnen.

---

<sup>\*)</sup> Nichtzutreffendes bitte streichen.

(4) Beschlüsse über die Vornahme von Rechtsgeschäften, die nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und dieser Geschäftsordnung der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, sind dem Aufsichtsrat zuzuleiten. Sie dürfen erst ausgeführt werden, wenn dessen Zustimmung vorliegt, es sei denn, Gefahr ist im Verzug oder die Belange der Gesellschaft erfordern ein sofortiges Handeln. In diesem Fall ist der Vorsitzende des Aufsichtsrates hierüber unverzüglich zu unterrichten und die nachträgliche Genehmigung des Aufsichtsrates einzuholen.

#### **§ 4**

#### **Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat**

(1) Die Geschäftsführung hat auf Verlangen dem Aufsichtsrat über die Geschäftsführung und die Angelegenheiten der Gesellschaft zu berichten sowie Auskünfte zu erteilen; dabei ist auch auf die Risiken der künftigen Entwicklung einzugehen. Die Geschäftsführung hat auch auf Verlangen eines einzelnen Aufsichtsratsmitglieds zu berichten, jedoch nur an den gesamten Aufsichtsrat.

(2) Die Geschäftsführung kann unter Angabe von Zweck und Grund die Einberufung einer Sitzung des Aufsichtsrates vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates verlangen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint.

(3) Die Geschäftsführung nimmt an den Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse teil, es sei denn, der Aufsichtsrat beschließt anders. Sie bereitet regelmäßig die in der Sitzung zu behandelnden Angelegenheiten vor und führt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und des Gesellschaftsvertrags die gefassten Beschlüsse des Aufsichtsrates aus.

~~(4) Die Geschäftsführung hat bei jeder Änderung in den Personen des Aufsichtsrates eine Liste der Mitglieder des Aufsichtsrates unverzüglich zum Handelsregister einzureichen.~~

#### **§ 5**

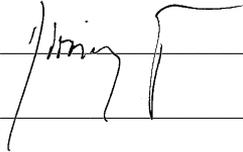
#### **Mitwirkungen bei der Gesellschafterversammlung**

(1) Die Geschäftsführung hat nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags die Gesellschafterversammlung einzuberufen.

(2) Die Geschäftsführung hat gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Gesellschafterversammlung vorzubereiten und die im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und des Gesellschaftsvertrags gefassten Beschlüsse der Gesellschafterversammlung auszuführen.

Die Geschäftsführung gibt sich einvernehmlich diese Geschäftsordnung.

Ditmar Joest



\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

**Herausgegeben vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.**

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG • Tangstedter Landstraße 83 • 22415 Hamburg

Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg  
Registergericht Freiburg, HRA 4408  
Komplementäre: Haufe-Lexware Verwaltungs GmbH,  
Sitz Freiburg, Registergericht Freiburg, HRB 5557;  
Martin Laqua

Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Randolf Jessl,  
Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies  
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

© Haufe-Lexware GmbH & Co. KG. Alle Rechte vorbehalten.  
Nachdruck, auch auszugsweise, verboten. Kein Teil des Formulars darf ohne schriftliche Einwilligung des Verlages in irgendeiner Form (Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren), auch nicht für Zwecke der Unterrichtsgestaltung reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

**Ausgabe: 2014**  
**Mat.-Nr.: 06536-0096**