

**Gesellschaftsvertrag**  
**der Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau GmbH**  
**Marktredwitz**  
**in der Fassung vom 29.04.2020**

**I. Firma und Sitz der Gesellschaft**

**§ 1**

Die Gesellschaft führt die Firma

„Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau  
GmbH Marktredwitz“.

Sie hat Ihren Sitz in Marktredwitz.

**II. Gegenstand der Gesellschaft**

**§ 2**

- (1) 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. Ihre Tätigkeit ist auch die eines Sanierungsträgers im Sinne der §§ 157 bis 161 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen, soweit es dem Gesellschaftszweck nicht widerspricht.
- (2) Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

**III. Stammkapital und Stammeinlagen****§ 3**

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt

946.000,00 Euro

(in Worten: Neunhundertsechszigtausend Euro).

Gesellschafter ist die Stadt Marktredwitz.

**§ 4**

Die Abtretung von Geschäftsanteilen sowie der Beitritt neuer Gesellschafter 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) Die Organe der Gesellschaft sind verpflichtet, die Kosten des Geschäftsbetriebes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung leistungsbezogen auszurichten.
- (2) 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.

- (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 bestellt. Die Bestellung kann 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 zwei Dritteln 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) Anstellungsverträge mit Geschäftsführern werden vom Aufsichtsrat abgeschlossen; sie können auch im Falle des Widerrufs der Bestellung als Geschäftsführer nur aus wichtigem Grund vom Aufsichtsrat gekündigt werden.
- (5) 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 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.
- (6) Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

**§ 8**

- (1) Der Geschäftsführer vertritt die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so vertreten zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder ein Geschäftsführer gemeinschaftlich mit einem Prokuristen die Gesellschaft.  
Der Aufsichtsrat kann jedoch durch Beschluss Geschäftsführern Einzelvertretungsbefugnis erteilen. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt dieser die Gesellschaft allein.
- (2) ~~-gestrichen-~~ (Gesell..Versammlung v. 29.04.2020)
- (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.

Ergänzend kann der Aufsichtsrat eine Geschäftsanweisung erlassen.

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 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns vorzulegen.

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.

Die Geschäftsführer haben dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates, an denen sie auf dessen Verlangen teilnehmen, Auskunft zu erteilen.

**§ 9**

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

**Aufsichtsrat****§ 10**

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus 9 Mitgliedern. Die Oberbürgermeisterin/der Oberbürgermeister ist Mitglied des Aufsichtsrates. Sie/er kann die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat auf die weiteren Bürgermeister, nach deren Anhörung auch einem Stadtratsmitglied übertragen. Im Übrigen entsendet der Gesellschafter die Aufsichtsratsmitglieder nach dem Stärkeverhältnis der Fraktionen im Stadtrat Marktrechwitz.  
Für jedes Aufsichtsratsmitglied wird vom Gesellschafter ein Stellvertreter für den Fall der Verhinderung bestellt. Ist ein Aufsichtsratsmitglied endgültig oder vorübergehend verhindert, so vertritt ihn sein Stellvertreter.
- (2) Die entsandten Aufsichtsratsmitglieder sowie deren Stellvertreter, mit Ausnahme der Oberbürgermeisterin/des Oberbürgermeisters, bzw. desjenigen, dem sie/er ihre/seine Befugnisse übertragen hat, können vom Gesellschafter (durch Stadtratsbeschluss) jederzeit abberufen und durch andere ersetzt werden. Bei Ausscheiden eines Aufsichtsratsmitgliedes hat der Gesellschafter unverzüglich eine Ersatzbenennung vorzunehmen. Entsendung, Widerruf und Ersatzbenennung erfolgen durch Erklärung des Gesellschafters gegenüber der Geschäftsführung.
- (3) Den Vorsitz im Aufsichtsrat führt grundsätzlich die Oberbürgermeisterin/der Oberbürgermeister, bzw. derjenige, dem die Oberbürgermeisterin/der Oberbürgermeister ihre/seine Befugnisse übertragen hat. Die Vertretung der/des Vorsitzenden des Aufsichtsrates richtet sich nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern.
- (4) Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte den Schriftführer und seinen Vertreter.
- (5) 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 bekanntzumachen und die Bekanntmachung zum Handelsregister einzureichen.
- (6) 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.
- (7) Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind ehrenamtlich tätig. Für ihre Tätigkeit erhalten sie eine Entschädigung, die von der Gesellschafterversammlung festgesetzt wird.

**§ 11**

- (1) Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführer in ihrer Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsanweisung 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.
- (4) Die Mitglieder des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können die Ausübung ihrer Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen.

**§ 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 von der/dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Die/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 zugegen 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 Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (3) Der Aufsichtsrat kann Beschlüsse schriftlich fassen, wenn seine sämtlichen Mitglieder der schriftlichen Abstimmung zustimmen.

**STEWOG**  
**Gesellschaftsvertrag**  
**660**

- (4) Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die von der/dem Vorsitzenden zu unterschreiben sind.
- (5) Willenserklärungen des Aufsichtsrates werden von der/dem Vorsitzenden, bei deren/dessen Verhinderung von ihrem/seinem Vertreter 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 schriftlich an die Gesellschafterversammlung zu berichten. In dem Bericht hat der Aufsichtsrat ferner zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen. Am Schluss des 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 Aufsichtsrates unterliegt, soweit sachlich erforderlich, nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit den Geschäftsführern, die Beschlussfassung über:
  - a) die Bestimmung der Zahl der Geschäftsführer, die Bestellung der Geschäftsführer, der Abschluss und die Kündigung ihrer Anstellungsverträge (§ 7 Abs. 1, 2 und 4)
  - b) die vorläufige Amtsenthebung von Geschäftsführern (7 Abs. 3)
  - c) Einwilligungen nach § 7 Abs. 5
  - d) die Zustimmung zum jährlichen Wohnungsbauprogramm (Errichtung von Häusern und sonstigen Anlagen, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen) einschließlich der von der Geschäftsführung aufzustellenden erforderlichen Pläne
  - e) die Zustimmung zum Erwerb, Veräußerung und Belastung von bebauten und unbebauten Grundstücken, soweit im Einzelfall der Kaufpreis bzw. die Belastungssumme den Betrag von 25.000,00 Euro überschreitet
  - f) Mietpreisänderungen, mit Ausnahme solcher, welche durch den Abbau von Subventionen und Modernisierungen bedingt sind; diese sind dem Aufsichtsrat lediglich zur Kenntnis zu bringen

**STEWOG**  
**Gesellschaftsvertrag**  
**660**

- g) die Vergabe von Aufträgen mit einer Auftragssumme im Einzelfall von mehr als 50.000,00 Euro, im Rahmen einer beschlossenen Maßnahme
- h) die Einstellung und die Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen (§ 18 Abs. 3)
- i) ~~-gestrichen-~~ (*Gesell.Versammlung v. 28.08.2006*)
- j) die Erteilung von Prokura und allgemeinen Handlungsvollmachten
- k) die Vorbereitung von Vorlagen an die Gesellschafterversammlung
- l) eine Geschäftsanweisung für die Geschäftsführer
- m) die Wahl des Abschlussprüfers
- n) die Beschlussfassung über die Aufnahme und Rückzahlung von Darlehen sowie die Eingehung von Wechselverbindlichkeiten

In Angelegenheiten, die keinen Aufschub dulden, ist die Einholung der Zustimmung der/des Vorsitzenden des Aufsichtsrates – im Verhinderungsfall ihres/seines Stellvertreters – ausreichend. In diesen Fällen ist der Aufsichtsrat nachträglich zu unterrichten.

## **Gesellschafterversammlung**

### **§ 15**

Der Gesellschafter übt die ihm in Angelegenheiten der Gesellschaft zustehenden Rechte durch Beschluss aus.

### **§ 16**

Der Gesellschafterversammlung ist Gelegenheit zu geben

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



Ihr unterliegt die Beschlussfassung über

- d) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn und Verlustrechnung, Anhang)
- e) die Verwendung des Bilanzgewinns
- f) den Ausgleich des Bilanzverlustes
- g) den Gesamtbetrag, bis zu dem Darlehen übernommen oder Schuldverschreibungen ausgegeben werden sollen
- h) die Einbeziehung von Geschäftsanteilen
- i) die Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates
- j) den Widerruf der Bestellung von Geschäftsführern aus wichtigem Grund (§ 7 Abs. 2) und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern
- k) die Genehmigung der Geschäftsanweisung für die Mitglieder des Aufsichtsrates
- l) 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
- m) die Änderung des Gesellschaftsvertrages
- o) die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft
- p) die Beteiligung an anderen Unternehmen unter Beachtung des Art. 93 Abs. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern nach vorheriger Beratung und auf Vorschlag durch den Aufsichtsrat.

## **V. Rechnungslegung**

### **§ 17**

- (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, Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluss ist nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufzustellen und zu prüfen.
- (4) Zusammen mit dem Jahresabschluss hat die Geschäftsführung einen Lagebericht aufzustellen. Im Lagebericht sind zumindest der Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.  
Auch der Lagebericht hat den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften nach HGB zu entsprechen.

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

### **§ 18**

- (1) Aus dem Jahresabschluss abzüglich eines Verlustvortrages 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 Rückstellung für Bauerneuerung und beschließen über Einstellung und Entnahme.
- (3) 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.

### **§ 19**

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Gesellschafterversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, ob und in welchem Umfange die Rücklage nach § 18 Abs. 1 heranzuziehen ist oder eine Herabsetzung des Stammkapitals erfolgen soll.

**VII. Offenlegung/Veröffentlichung/Vervielfältigung/Bekanntmachung****§ 20**

Für die Offenlegung, Veröffentlichung und Vervielfältigungen 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 Jahresfehlbetrages sind die §§ 325, 326, 327, 328 HGB anzuwenden.

**VIII. Prüfung der Gesellschaft****§ 21**

Die Gesellschaft ist Mitglied des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen. Dieser steht als Abschlussprüfer zur Wahl.

Der Abschlussprüfer nimmt auch die Prüfung nach § 53 Abs. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz vor.

Der Stadt Marktredwitz und dem für sie zuständigen überörtlichen Prüfungsorgan werden die nach § 54 HGrG vorgesehenen Befugnisse eingeräumt.

**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.