

Begründung

zu den Änderungen des Gesellschaftsvertrages der WWV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH

zu 1. Gegenstand und Zweck des Unternehmens

Der noch in der ursprünglichen Fassung des Gründungsgesellschaftsvertrages von 1991 erhaltene ausführliche Unternehmensgegenstand entsprach damaligen Vorstellungen. Er hat sich inzwischen in der langjährigen Praxis auf das reduziert und konzentriert, was üblicher Weise Gegenstand eines kommunalen Wohnungsunternehmens ist und sich im Rahmen der Wohnungswirtschaft nach den Vorschriften über eine zulässige wirtschaftliche Betätigung von Kommunen hält. Danach gehört die wirtschaftliche Betätigung in den Bereich der Wohnungswirtschaft zur engeren Daseinsvorsorge und dient bereits kraft Gesetzes einem öffentlichen Zweck. Sie hat sich auf das Gebiet der Stadt zu beschränken und im Rahmen der Leistungsfähigkeit und des voraussichtlichen Bedarfs in der Stadt zu halten. Der öffentliche Zweck besteht in der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Wohnraum. Tätigkeiten mit reiner Gewinnerzielungsabsicht – und zwar auch innerhalb des Bereiches der Wohnungswirtschaft – sind nicht zulässig (vgl. insbesondere § 128 Kommunalverfassungsgesetz).

Der neu gefasste Gegenstand und Zweck des Unternehmens bringt dies zum Ausdruck.

zu 2. Streichung des Belegungsrechtes der Stadt

§ 3 Abs. 3 räumt der Stadt das Belegungsrecht für freie Wohnungen ein. Danach durfte die Stadt der WWV Mieter für freie Wohnungen benennen, mit denen die Gesellschaft zu den üblichen Bedingungen Mietverträge abzuschließen hatte. Dieses Recht war befristet auf Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 2015 in Gebäuden frei werden, die sich auf mit den Kapitalerhöhungen 1993 und 1994 eingebrachten Grundstücken befinden.

Dieses Belegungsrecht hat sich längst durch Zeitablauf und auch in der Sache erledigt.

zu 3. Dauer der Geschäftsführerbestellung

Die Geschäftsführerbestellung und der Abschluss des darauf beruhenden Geschäftsführer-Anstellungsvertrages ist durch den Gesellschaftsvertrag dem Aufsichtsrat übertragen. Weder das Gesellschaftsrecht, noch der Gesellschaftsvertrag der WWV GmbH sehen hierfür eine Vorgabe bzw. Begrenzung der Dauer der Bestellung bzw. des Anstellungsvertrages vor. Der Aufsichtsrat handhabte dies in der Weise, dass die Anstellungsverträge befristet waren. Dies soll nunmehr einen klaren Vorgabe durch den Gesellschafter im Gesellschaftsvertrag zugeführt werden. Dabei wird die Geschäftsführerbestellung auf die Maximaldauer von 5 Jahren beschränkt. Dies ist eine übliche Größe. Dem Aufsichtsrat obliegt innerhalb dieses Rahmens nach pflichtgemäßem Ermessen die Festlegung im Einzelfall. Die Dauer (Befristung) des Anstellungsvertrages ergibt sich aus der Dauer der Geschäftsführerbestellung.

zu 4. zulässige In-Sich-Geschäfte

§ 6 Satz 1 regelt, dass die Gesellschaft, wenn nur ein Geschäftsführer bestellt ist, von diesem vertreten wird. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, dann wird die Gesellschaft gemeinschaftlich von zwei Geschäftsführern oder einem Geschäftsführer und einem Prokuristen vertreten.

Der Gesellschaftsvertrag enthält bisher keine Regelung zur Befreiung von Geschäftsführern von § 181 BGB (In-Sich-Geschäft).

Dabei geht es um Fallgestaltungen, in denen der Geschäftsführer bei Rechtsgeschäften auf der einen Seite die Gesellschaft vertritt und auf der anderen Seite selbst am Rechtsgeschäft beteiligt ist oder einen Dritten vertritt.

Nach § 181 BGB sind solche In-Sich-Geschäfte grundsätzlich unzulässig, es sei denn, dass das Rechtsgeschäft ausschließlich in der Erfüllung einer Verbindlichkeit besteht oder eine Gestattung vorliegt. Eine Gestattung in Form der Befreiung von § 181 BGB ist in der gesellschaftsrechtlichen Praxis üblich. Für die Geschäftsführung der WWV GmbH kommt dies insbesondere in Betracht bei Rechtsgeschäften mit Tochter- und Beteiligungsunternehmen (Parken GmbH, WeiWo GmbH) aufgrund der bestehenden Geschäftsführeridentität und der damit verbundenen gesetzlichen Vertretungsbefugnis für die Gesellschaften.

Bisher war dazu im Einzelfall ein Gesellschafterbeschluss erforderlich. Nunmehr wird dafür im Gesellschaftsvertrag die Zuständigkeit des Aufsichtsrates vorgesehen. Dies entspricht seiner Stellung als Bestellungsorgan der Geschäftsführung.

Der Gesellschaftsvertrag legt es in das pflichtgemäße Ermessen des Aufsichtsrates, aufgrund seiner näheren Kenntnis der Geschäftsvorgänge in den in Frage kommenden Fällen die Befreiung zu erteilen.

Von einer durch den Gesellschaftsvertrag der Geschäftsführung überlassenen umfassenden Befreiung vom In-Sich-Geschäft, welche die Geschäftsführung nach eigenem Ermessen ausübt, soll nicht Gebrauch gemacht werden.

zu 5. zustimmungsbedürftige Geschäfte der Geschäftsführung

- a) § 8 Abs. 2 regelt bisher, dass der Aufsichtsrat in einer Geschäftsordnung für die Geschäftsführung bestimmte Geschäfte oder Rechtshandlungen der Geschäftsführer festlegen kann, die der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen. Dies sollte insbesondere durch die Festlegung von Wertgrenzen erfolgen. Anschließend werden die insbesondere dafür in Frage kommenden Geschäfte aufgeführt.

Dies hat zu Unklarheiten bei der Wahrnehmung der Zuständigkeiten geführt, indem der Aufsichtsrat von seiner Befugnis zur Geschäftsordnungsregelung keinen Gebrauch gemacht hat.

Die Neuregelung macht aus der bisherigen „Kann-Vorschrift“ für den Aufsichtsrat eine Verpflichtung, entsprechende Festlegungen zur wertmäßigen Abgrenzung der Zuständigkeiten zu treffen.

Es wird davon abgesehen, die Wertgrenzen im Gesellschaftsvertrag zu bestimmen. Aufgrund der näheren Kenntnis der Verhältnisse des Unternehmens ist der Aufsichtsrat als Kontrollorgan eher und sachlich in der Lage, eine gerechtfertigte Wertgrenze festzulegen. Eine Wertgrenze kann auch veränderlich sein, indem die jeweilige Situation des Unternehmens darauf Einfluss hat. Auf diese Weise kann der Aufsichtsrat durch einfachen Beschluss zur Änderung der Geschäftsordnung darauf reagieren. Eine Änderung des Gesellschaftsvertrages mit dem dafür einzuhaltenden Verfahren wäre wesentlich aufwendiger und langwieriger.

Die Beschlussfassung des Stadtrates zur Änderung des Gesellschaftsvertrages soll mit einer Weisung an den Aufsichtsrat verbunden werden, binnen einer angemessenen Frist entsprechende Geschäftsordnungsregelungen zu treffen und darüber der Vertretung (Stadtrat) des Gesellschafters zu berichten.

- b) Zu den zustimmungsbedürftigen Geschäften gehört nach § 8 Abs. 2 Buchst. a) bisher die „Aufnahme neuer Geschäftszweige im Rahmen der Satzung oder Aufgabe bestehender Tätigkeitsbereiche“. Hierbei handelt es sich um grundlegende Fragen des Tätigwerdens der Gesellschaft, die insbesondere bei einem kommunalen Unternehmen von vornherein nicht in die Hand der Geschäftsführung gehören, sondern üblicher Weise zur Kompetenz der Gesellschafter gehören. Dementsprechend wird diese Aufgabe an dieser Stelle herausgenommen und den von der Gesellschafterversammlung aufzunehmenden Aufgaben zugeordnet (vgl. unter Ziff. 7. Nr. 1).

- c) Anstelle dessen wird als zwischen Geschäftsführung und Aufsichtsrat nach einer Wertgrenze abzugrenzenden Zuständigkeit die Einleitung gerichtlicher oder schiedsgerichtlicher Verfahren sowie deren Beendigung durch Rücknahme der Anträge oder Vergleich aufgenommen. Diese wesentliche Entscheidung war bisher nicht im Gesellschaftsvertrag ausdrücklich vorgesehen.
- d) Über die „insbesondere“ aufgeführten Geschäfte und Rechtshandlungen wird der Aufsichtsrat ermächtigt, diese nach Bedarf und seinem pflichtgemäßem Ermessen zu erweitern. Die Grenze bilden die der Geschäftsführung zustehenden, ihr obliegenden und nicht entziehbaren Aufgaben einerseits und andererseits die Entscheidungsbegebnisse der Gesellschafterversammlung.

zu 6. Gesellschafterversammlung

Der bisherige § 13 „Einberufung der Gesellschafterversammlung“ enthält Regelungen zur Einberufung, Beschlussfähigkeit, Beschlussmehrheiten und zur Niederschrift der Gesellschafterversammlung. Während der Gesellschaftsvertrag ansonsten vom Alleingesellschafter Stadt Weißenfels und damit dem Charakter der WWW GmbH als Eigengesellschaft der Stadt ausgeht, ist abweichend davon der bisherige § 13 so ausgestaltet, als gäbe es mehrere Gesellschafter. Dies führt z. B. zu folgenden Unstimmigkeiten:

- Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn sämtliche Gesellschafter ordnungsgemäß eingeladen wurden und die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist. Da es nur einen Gesellschafter gibt, ist entweder dieser Gesellschafter ordnungsgemäß geladen und in der Gesellschafterversammlung mit dem gesamten Stammkapital vertreten oder dies ist (insgesamt) nicht der Fall. Auch bei einer ggf. neu anzusetzenden Gesellschafterversammlung ändert sich daran nichts und kommt für die Beschlussfähigkeit kein geringerer Prozentsatz des vertretenen Stammkapitals in Betracht.
- Es gibt für das Zustandekommen von Beschlüssen keine unterschiedlichen Mehrheiten. Denn der Alleingesellschafter beschließt immer einstimmig, also mit 100-prozentiger Mehrheit.

Die seit Gründung der WWW GmbH bestehende Regelung hat zwar in der bisherigen Praxis keine Probleme bereitet. Sie wurde unter Berücksichtigung dessen gehandhabt, dass es nur einen Gesellschafter gibt. Die anstehende Änderung des Gesellschaftsvertrages ist jedoch eine passende Gelegenheit den Gesellschaftsvertrag insoweit an die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen. Zu diesem Zweck wird § 13 insgesamt neu gefasst. Sofern dabei keine besonderen Bestimmungen getroffen werden, finden weiterhin die in den §§ 46 bis 51 GmbHG enthaltenen Bestimmungen Anwendung.

Zur Form der Einberufung der Gesellschafterversammlung sieht der Gesellschaftsvertrag bisher vor, dass diese formlos einberufen werden können. Es gilt daher einerseits die gesetzliche Vorgabe, wonach die Einberufung der Gesellschafterversammlung mittels eingeschriebenen Brief und damit zugleich in Schriftform zu erfolgen hat (§ 51 Abs. 1 Satz 1 GmbHG). Aufgrund der als Ermessensvorschrift ausgestalteten Vorschrift im Gesellschaftsvertrag ist es ferner möglich, davon abzuweichen. Der Gesellschaftsvertrag konkretisiert jedoch nicht näher, was unter „formlos“ zu verstehen ist, z. B. eine mündliche Einberufung. Tatsächlich erfolgten die Einberufungen in den letzten Jahren durch E-Mail, also in Textform nach § 126 b BGB. Dies war somit weder formlos, noch entsprach es der ansonsten geltenden Gesetzeslage der Einberufung mittels eingeschriebenem Brief.

Es gilt daher, den Gesellschaftsvertrag mit einer im Verhältnis zwischen der Eigengesellschaft und ihrem einzigen Gesellschafter sinnvollen und praktikablen Form der Einberufung in Einklang zu bringen. Aufgrund der bereits problemlos praktizierten Einberufung der Gesellschafterversammlung per E-Mail soll dies nunmehr im Gesellschaftsvertrag so festgeschrieben werden.

zu 7.

Hierzu wird auf die Erläuterung unter Ziff. 5 b) verwiesen. Das Weitere sind redaktionelle Folgeänderungen.

zu 8. ortsübliche Bekanntmachung des Jahresabschlusses

Nach § 15 Abs. 5 Satz 1 ist die Feststellung des jeweiligen Jahresabschlusses, die Ergebnisverwendung sowie das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes ortsüblich durch die Gesellschaft bekanntzumachen und sind diese Unterlagen öffentlich auszulegen. Zur Form der ortsüblichen Bekanntmachung wird im Gesellschaftsvertrag auf die Bestimmung in der Hauptsatzung der Stadt Weißenfels über ortsübliche Bekanntmachungen verwiesen. Die geltenden Bekanntmachungsregelungen in der städtischen Hauptsatzung enthalten nicht mehr eine besondere Regelung über ortsübliche Bekanntmachungen. Stattdessen wird auf die gesetzlich erforderlichen Bekanntmachungen Bezug genommen, die im Amtsblatt der Stadt veröffentlicht werden (§ 31 Abs. 1 Satz 1 Hauptsatzung).

Dieser Begrifflichkeit wird der Gesellschaftsvertrag angepasst.