

**Gesellschaftsvertrag
der**

**Drensteinfurter Wohnungsbau
GmbH & Co. KG**

Präambel

Um den infolge der demographischen Entwicklung eingetretenen Veränderungen der Rahmenbedingungen für die Siedlungsflächenentwicklung und Infrastrukturversorgung gerecht werden zu können und eine angemessene und bedarfsorientierte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und sozial oder öffentlich im Bereich der Daseinsvorsorge genutzten Flächen in der Stadt Drensteinfurt sicherzustellen (öffentlicher Zweck, § 107 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 3 GO NRW), hat die Stadt Drensteinfurt entschieden, die die Stadt Drensteinfurt betreffende Wohnungs- und Grundstücksverwaltung zu bündeln und in eine eigene privatrechtliche Gesellschaft auszugliedern, um sie von dort bedarfsgerecht zu verwalten.

Die Regelungen für die Wohnungs- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft werden in nachfolgendem Gesellschaftsvertrag gefasst:

§ 1

Firma, Sitz, Geschäftsjahr

- (1) Die Firma der Gesellschaft lautet:

Drensteinfurter Wohnungsbau GmbH & Co. KG.

- (2) Sitz der Gesellschaft ist Drensteinfurt.

- (3) Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Es endet am 31.12.2025.

§ 2

Gegenstand des Unternehmens

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Planung, Entwicklung und Umsetzung von Grundstücks- und Baulandmaßnahmen zur Schaffung und zum Erhalt von sozial gefördertem Wohnraum und sozial oder öffentlich genutzten Räumen auf dem Gebiet der Stadt Drensteinfurt, sowie die Verwaltung und

Bewirtschaftung von Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zur Sicherung der bedarfsgerechten Deckung der nicht versorgten Gebiete der Stadt Drensteinfurt mit geeignetem Wohnraum und sozial oder öffentlich im Bereich der Daseinsvorsorge genutzten Räumlichkeiten.

- (2) Die Gesellschaft ist im Rahmen des Vorstehenden zur Vornahme aller Geschäfte berechtigt, die geeignet und erforderlich erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Sie ist unter Beachtung der Vorgaben des kommunalen Haushalts- und Wirtschaftsrechts berechtigt, ähnliche oder andere Gesellschaften zu gründen, zu erwerben und sich an solchen zu beteiligen und Zweigniederlassungen zu errichten.
- (3) Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, gewerblich tätig zu sein.

§ 3

Organe

Die Organe der Gesellschaft sind:

- 1. die Geschäftsführung,
- 2. die Gesellschafterversammlung,

§ 4

Gesellschafter, Kapitalanteile, Gesellschafterkonten

- (1) Persönlich haftender Gesellschafter ist die

Drensteinfurter Wohnungsbau Verwaltungs GmbH
(im folgenden kurz "Komplementär-GmbH" genannt)

ohne Kapitalanteil.

- (2) Alleinige (geschäftsführende) Kommanditistin ist die Stadt Drensteinfurt mit einer Kommanditeinlage von EUR 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend).
- (3) Die Kommanditeinlage ist fest und wird auf festem Kapitalkonto gebucht. Sie entspricht der im Handelsregister eingetragenen Haftenlage.

- (4) Neben dem Festkapitalkonto wird ein Rücklagenkonto I (Gewinnrücklagenkonto) und ein Rücklagenkonto II (Kapitalrücklagenkonto) unterhalten. Das Rücklagenkonto I dient der Ansammlung von Gesellschafterguthaben aus laufenden Gewinnen zur Stärkung der Eigenmittel der Gesellschaft. Auf dem Rücklagenkonto II werden Mittel der Außenfinanzierung ausgewiesen. Auszahlungen aus den Rücklagenkonten können nur aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses vorgenommen werden und sind nur insoweit zulässig, als ein etwaiges Verlustvortragskonto das Festkapitalkonto nicht übersteigt.
- (5) Der Geldverkehr zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern wird über Verrechnungskonten abgewickelt.
- (6) Ein etwaiger auf die Kommanditistin entfallender Verlust wird auf das Verlustvortragskonto verbucht. Das Verlustvortragskonto ist ein Unterkonto zum Kapitalkonto.

§ 5

Geschäftsführung und Vertretung

- (1) Zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft sind gemeinschaftlich berechtigt und verpflichtet
 - a) die Komplementär-GmbH,
 - b) die Kommanditistin Stadt Drensteinfurt
 - nachstehend gemeinsam auch: Geschäftsführung genannt.
- (2) Die Komplementär-GmbH und die Kommanditistin sind jeweils einzeln zur Vertretung berechtigt. Die Kommanditistin ihrerseits wird jeweils einzeln durch ihre(n) Bürgermeister(in) und/oder ggf. den/die auf seinen/ihren Vorschlag als Vertreter der Kommanditistin in die Gesellschafterversammlung bestellte(n) Bediensteten vertreten.

- (3) Die Komplementär-GmbH und ihre Geschäftsführer sind für Rechtsgeschäfte der Komplementär-GmbH mit der Gesellschaft von den Beschränkungen des § 181 BGB¹ befreit.
- (4) Die Geschäftsführung hat sicherzustellen, dass die In-House-Fähigkeit der Gesellschaft nach § 108 Abs. 1 GWB im Verhältnis zu der Kommune bestehen bleibt. Sie hat insbesondere sicherzustellen, dass das Wesentlichkeitskriterium nach § 108 Abs. 1 Nr. 2 GWB nicht unterlaufen wird und im Durchschnitt stets mehr als 80% der Tätigkeiten der Gesellschaft durch betraute Aufgaben seitens der Kommune abgedeckt ist.
- (5) Die Geschäftsführung hat in sinngemäßer Anwendung der für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen und der Gesellschafterversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Darüber hinaus hat die Geschäftsführung eine fünfjährige Finanzplanung vorzubereiten und der Gesellschafterversammlung zur Kenntnis zu bringen.
- (6) Zur Vornahme der nachfolgend aufgeführten Geschäfte bedarf die Geschäftsführung der Zustimmung der Gesellschafterversammlung:
 - a) die kurz-, mittel- und langfristige Unternehmensplanung;
 - b) Erwerb und Veräußerung von Unternehmen oder Beteiligungen an solchen nach vorheriger Beschlussfassung des Rates (§ 41 Abs. 1 Satz 2 Buchst. m) GO NRW);
 - c) Kooperationen mit anderen Unternehmen;
 - d) Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundbesitz;
 - e) Durchführung von Bau- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken
 - f) Errichtung und Aufgabe von Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen;
 - g) Aufnahme neuer oder Aufgabe bestehender Geschäftszweige;
 - h) Abschluss von Unternehmensverträgen im Sinne der §§ 291, 292 AktG;

¹ § 181 BGB lautet:

„Ein Vertreter kann, soweit nicht ein anderes ihm gestattet ist, im Namen des Vertretenen mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten ein Rechtsgeschäft nicht vornehmen, es sei denn, dass das Rechtsgeschäft ausschließlich in der Erfüllung einer Verbindlichkeit besteht.“

- i) Abschluss oder Änderung von Verträgen mit Vertretern der Kommanditistin oder deren Angehörigen im Sinne von § 15 der AO oder mit Angehörigen in diesem Sinne von Geschäftsführern der Komplementär-GmbH;
- j) sonstige Geschäfte von einschneidender Bedeutung für die Geschäftspolitik.

Soweit einzelne Maßnahmen des vorstehenden Katalogs bereits in einem genehmigten Wirtschaftsplan enthalten sind, bedarf es einer zusätzlichen Zustimmung nicht mehr.

- (7) Die Gesellschafterversammlung kann eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung erlassen; in dieser können weitere Geschäfte, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes der Gesellschaft hinausgehen, von ihrer Zustimmung abhängig gemacht werden. Außerdem können in ihr Vorgaben zu der Geschäftsverteilung zwischen den an der Geschäftsführung beteiligten Gesellschaftern geregelt werden.
- (8) Die Komplementär-GmbH erhält für ihre Tätigkeit und ihr Haftungsrisiko neben dem Ersatz ihrer im Interesse der Gesellschaft getätigten Aufwendungen eine feste Vergütung in Höhe von 5% ihres Stammkapitals.

§ 6

Gesellschafterversammlung

- (1) Die Kommanditistin wird in Gesellschafterversammlungen durch drei vom Rat der Stadt Drensteinfurt bestellte Vertreter vertreten. Ein Vertreter muss davon die Bürgermeisterin / der Bürgermeister der Stadt Drensteinfurt oder ein von ihr / ihm vorgeschlagener Bediensteter der Gemeinde sein.
- (2) Gesellschafterversammlungen werden durch die Komplementär-GmbH einberufen. Die Einladung erfolgt durch einfachen Brief, der auch elektronisch übermittelt werden darf, an die Gesellschafter unter Mitteilung der Tagesordnung, Ort, Zeit und ergänzender Erläuterungen mit einer Frist von zwei Wochen. Bei der Fristberechnung werden der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht mitgerechnet. Die Einladung ist auch in elektronischer Form mit einfacher oder fortgeschrittener elektronischer Signatur im Sinne des Art. 3 Nr. 10 bzw. 11 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 des

Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.07.2014 in der jeweils aktuellen Fassung (nachfolgend „eIDAS“) zulässig. In dringenden Fällen kann die Einladung ohne Frist und Form erfolgen. Eine derartig einberufene Versammlung kann Beschlüsse nur fassen, wenn die Gesellschafter durch ihre benannten Mitglieder vertreten sind und kein Widerspruch gegen die Beschlussfassung erhoben wird.

- (3) Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet in den ersten sechs Monaten eines Geschäftsjahres für das abgelaufene Geschäftsjahr statt. Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung findet auf Veranlassung der Komplementär-GmbH und/oder dem geschäftsführenden Kommanditisten statt oder wenn dieses von einem der Gesellschafter verlangt wird.
- (4) Gesellschafterversammlungen finden in der Regel am Sitz der Gesellschaft bei Anwesenheit der Gesellschafter oder ihrer Vertreter statt (Präsenzversammlung). Sie können aus begründetem Anlass auch an einem anderen Ort abgehalten werden. Gesellschafterversammlungen können auch mittels Videokommunikation (audiovisuelle digitale Form) abgehalten werden (Virtuelle Versammlung), wenn sämtliche Gesellschafter sich damit in Textform einverstanden erklären. Das Einverständnis kann auch zur Niederschrift in das Protokoll zur Abhaltung der Gesellschafterversammlung erklärt werden. Die Teilnahme an einer Präsenzversammlung im Wege der audiovisuellen digitalen Form (Internet) ist stets zulässig, sofern die technischen Voraussetzungen dafür gegeben sind.
- (5) Die Beschlüsse der Gesellschafter werden in Gesellschafterversammlungen gefasst. Anstelle der Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung ist eine schriftliche, fernschriftliche, telekopierte, telegrafische oder in elektronischer Form im Sinne des Abs. 2 S. 4 erfolgende Abstimmung zulässig, wenn sich alle Gesellschafter mit einer solchen Art der Beschlussfassung einverstanden erklären oder sich an ihr beteiligen.

(6) Die Gesellschafterversammlung ist zur Entscheidung aller Angelegenheiten zuständig, die durch Gesetz oder diesen Gesellschaftsvertrag der Gesellschafterversammlung zugewiesen sind. Dies sind insbesondere:

- a) Feststellung des Jahresabschlusses;
- b) Beschluss über die Gewinnverwendung;
- c) Entlastung der Geschäftsführerin;
- d) Wahl des Abschlussprüfers;
- e) die Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrages.
- f) die Übernahme neuer Aufgaben im Rahmen des Unternehmensgegenstandes
- g) die Verabschiedung des Wirtschaftsplanes gem. § 10;
- h) die Gründung sowie der Erwerb sowie die Aufgabe oder Veräußerung von Unternehmen oder Beteiligungen;
- i) den Abschluss und die Änderungen von Unternehmensverträgen im Sinne der §§ 291 und 292 Abs. 1 des Aktiengesetzes,

Die Beschlüsse nach Satz 2 Buchstaben e), f, h und i) dürfen von den Vertretern in der Gesellschafterversammlung nur nach vorhergehender positiver Beschlussfassung des Rates gefasst werden.

§ 7

Gesellschafterbeschlüsse

- (1) Bei den Beschlüssen der Gesellschafter gewähren je volle EUR 1.000 eine Stimme. Die Komplementär GmbH ist nicht stimmberechtigt.
- (2) Gesellschafterbeschlüsse werden durch die Vertreter/innen der Kommanditistin mit einheitlicher Stimme gefasst. Kommt zwischen den Vertreter/innen keine Einigung auf eine einheitliche Stimme zustande, beschließt der Rat der Stadt Drensteinfurt mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen über das Abstimmungsverhalten der Vertreter; diese haben die Beschlussfassung des Rates durch Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung umzusetzen.

- (3) Über die in den Gesellschafterversammlungen gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen und von den Gesellschaftern zu unterschreiben.

§ 8

Wirtschafts- und Finanzplan / Zuschüsse

- (4) Die Gesellschaftsorgane sind zu Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit verpflichtet. Der Wirtschaftsführung ist eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde zu legen, die den Gesellschaftern zur Entscheidung in der Gesellschafterversammlung vorzulegen ist. Die Finanzplanung ist Grundlage der jährlichen Wirtschaftsplanung.
- (5) Die Kommanditistin verpflichtet sich zu einer unentgeltlichen Personalgestellung in einem für die Erfüllung der Aufgaben der Gesellschaft erforderlichen Umfang. Einzelheiten werden gesondert vereinbart.
- (6) Eine Nachschusspflicht oder Pflicht zur Verlustabdeckung besteht nicht.

§ 9

Jahresabschluss, Lagebericht, Feststellung und Rechnungsprüfung

- (1) Die Komplementär-GmbH hat den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und den Lagebericht innerhalb der gesetzlichen Fristen in entsprechender Anwendung der Vorschriften des dritten Buchs des Handelsgesetzbuchs aufzustellen und den Abschlussprüfern zur Prüfung vorzulegen. § 286 Absatz 4 des Handelsgesetzbuches ist nicht anzuwenden. Im Lagebericht ist zur Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und zur Zweckerreichung Stellung zu nehmen. Für die Darstellung des Jahresabschlusses sind als Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung die für Kapitalgesellschaften geltenden Gliederungsvorschriften, insbesondere die §§ 266 und 275 HGB zugrunde zu legen. Bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ist der Jahresabschluss im Rahmen der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

- soweit handelsrechtlich zulässig - an den steuerrechtlichen Ansatz- und Bewertungsvorschriften zu orientieren. Dabei werden

a) als Aufwand behandelt:

Die Haftungsvergütung und der Aufwendungsersatz an die Komplementär-GmbH, etwaige Vergütungen an Gesellschafter für Leistungen an die Gesellschaft, die Zinsen für Guthaben der Gesellschafter auf Privatkonten sowie die durch den Geschäftsbetrieb bedingten, jedoch steuerlich nicht abzugsfähigen Ausgaben;

b) als Ertrag behandelt:

Die Zinsen für Forderungen gegen Gesellschafter auf Privatkonten.

- (2) Jahresabschluss und Lagebericht sind entsprechend den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für Kapitalgesellschaften zu prüfen. Die Prüfung umfasst auch die Prüfgegenstände sowie die Berichterstattung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz. Darüber hinaus sind im Prüfungs-/Lagebericht die Vorgaben des § 108 GO NRW zu berücksichtigen. Der Prüfungsbericht ist den Gesellschaftern unverzüglich nach Eingang vorzulegen.
- (3) Die Gesellschafter haben spätestens bis zum Ablauf der gesetzlichen Fristen über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Ergebnisverwendung zu beschließen.
- (4) Der Rechnungsprüfungsausschuss der Kommanditistin bzw. den beauftragten Rechnungsprüfern ist das Recht zur örtlichen Prüfung nach Maßgabe der §§ 53, 54 und 44 Haushaltsgrundsätzegesetz eröffnet.
- (5) Wird der Jahresabschluss, z. B. im Zuge einer Betriebsprüfung, berichtigt oder geändert, so wird der letzte, noch nicht festgestellte Jahresabschluss entsprechend angepasst.

§ 10

Ergebnisverwendung

- (1) An einem Gewinn sowie an einem Verlust nehmen die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Kapitalanteile teil.
- (2) Die ordentliche Gesellschafterversammlung beschließt über die Verwendung eines Jahresüberschusses. Sie ist insbesondere berechtigt, Teile des Jahresüberschusses in eine Rücklage einzustellen.
- (3) Ein bei der Erstellung des Jahresabschlusses sich ergebender Jahresfehlbetrag ist zunächst aus einer etwaigen Rücklage zu decken. Ein danach verbleibender Jahresfehlbetrag wird den Gesellschaftern im Verhältnis ihrer Kapitalanteile auf Verlustsonderkonto belastet, ohne dass hierdurch jedoch eine Nachschusspflicht begründet oder in anderer Weise die Beschränkung der Kommanditistenhaftung berührt würde. Besteht ein Verlustsonderkonto, so ist ein etwaiger Jahresüberschuss abweichend von Abs. 1 diesem Konto solange gutzuschreiben, bis es ausgeglichen ist.

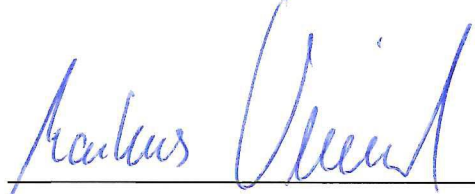
§ 11

Schlussbestimmungen

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke befinden, soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll diejenige Regelung treten, die dem am nächsten kommt, was die Gesellschafter gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt haben würden, wenn sie den Punkt bedacht hätten.
- (2) Änderungen dieses Vertrages und dieser Bestimmung können rechtswirksam nur durch einen Gesellschafterbeschluss nach vorausgegangenem entsprechendem Ratsbeschluss und nach Anzeige bei der Aufsichtsbehörde (§ 115 Abs. 1 GO NRW) vorgenommen werden.

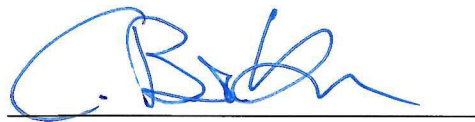
- (3) Die Gesellschaft verpflichtet sich zur Beachtung des Landesgleichstellungsgesetzes NRW (LGG), des Transparenzgesetzes NRW (Offenlegung der Bezüge der Geschäftsführer, des Vorstandes und der Aufsichtsratsmitglieder)

Drensteinfurt, den 01.04.2026



Stadt Drensteinfurt als Kommanditistin

vertreten durch den Bürgermeister Markus Wiewel



Drensteinfurter Wohnungsbau Verwaltungs GmbH i.G. als

persönlich haftende Gesellschafterin, vertreten durch den Geschäftsführer

Christoph Britten