

**Gesellschaftsvertrag der
Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH),
früher Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Hannover.**

→ Änderungen auf Basis der

Fassung vom 24.10.2003 Notar Bernd Rosemeier

(UR 743/2003 und 744/2003)

(Grundlage DS 1560/2003)

I. Firma und Sitz der Gesellschaft; Geschäftsjahr

§ 1

Die Gesellschaft führt die Firma Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mit beschränkter Haftung (GBH). Sie hat ihren Sitz in Hannover. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

II. Gegenstand und Zweck des Unternehmens

§ 2

1. Zweck der Gesellschaft ist vorrangig die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Hannover mit Wohnraum im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge. Außerdem erledigt sie Aufträge, die ihr von ihren Gesellschaftern im Rahmen des Gesellschaftszwecks überwiesen werden.
2. Die Gesellschaft errichtet, erwirbt, 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 gründen, 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.

III. Stammkapital

§ 3

1. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 35.400.000,00 € (in Worten: fünfunddreißig Millionen vierhunderttausend).
2. Gesellschafter sind
 - a) die Landeshauptstadt Hannover mit einer Stammeinlage von 31.820.000,-- €,
 - b) die Stadtparkasse Hannover mit einer Stammeinlage von 3.580.000,-- €.

§ 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. die Geschäftsführung
- B. der Aufsichtsrat
- C. die Gesellschafterversammlung.

§ 6

1. Die Gesellschaftsorgane sind verpflichtet, die Kosten der Verwaltung und Geschäftsführung in angemessenen Grenzen zu halten.
2. Mit Geschäftsführern/Geschäftsführerinnen und Mitgliedern des Aufsichtsrates dürfen Geschäfte des § 2 dieses Gesellschaftsvertrages nur abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat unter Ausschluss der Beteiligten dem Abschluss solcher Geschäfte mit Zweidrittelmehrheit zugestimmt hat. Dasselbe gilt, wenn die genannten Personen nicht persönlich, sondern als gesetzliche Vertreter oder Organmitglieder des Vertragspartners an dem Geschäft beteiligt sind.
3. Kein Geschäftsführer/keine Geschäftsführerin und kein Mitglied des Aufsichtsrates darf in Angelegenheiten der Gesellschaft eine ihm/ihr selbst gewinnbringende Tätigkeit übernehmen oder besorgen, wenn nicht in jedem Einzelfall der Aufsichtsrat unter Ausschluss der Beteiligten mit Zweidrittelmehrheit zugestimmt hat.

A. Die Geschäftsführung

§ 7

1. Die Gesellschaft hat eine(n) oder mehrere Geschäftsführer/innen.
2. Sind zwei oder mehrere Geschäftsführer/innen bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer/innen oder durch eine(n) Geschäftsführer/in und eine(n) Prokuristen/Prokuristin gemeinschaftlich vertreten. Die Zeichnung für die Gesellschaft geschieht unter der Firma unter Hinzufügung der Namensunterschrift der zur Vertretung Berechtigten.
3. Die Geschäftsführer/innen haben die Geschäfte nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, des Gesellschaftsvertrages und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung zu führen. Die Geschäftsführer/innen werden von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
4. Zur vorübergehenden Wahrnehmung von Obliegenheiten eines Geschäftsführers/einer Geschäftsführerin kann der/die Vorsitzende des Aufsichtsrates eine(n) stellvertretende(n) Geschäftsführer/in für höchstens neun Monate bestellen.

B. Der Aufsichtsrat

§ 8

1. Der Aufsichtsrat besteht aus 15 Mitgliedern. Die Landeshauptstadt Hannover stellt zwölf Mitglieder, die Sparkasse Hannover, der Gesamtmieterbeirat der Gesellschaft und der Betriebsrat der Gesellschaft jeweils ein Mitglied.
2. Die zwölf Aufsichtsratsmitglieder der Landeshauptstadt Hannover werden für die Dauer der Wahlzeit des Rates der Landeshauptstadt Hannover entsandt, die übrigen Mitglieder von der Gesellschafterversammlung gewählt. Die Mitglieder bleiben solange im Amt, bis Nachfolger bestellt sind.
3. Über die Entsendung und die Abberufung der zwölf auf die Landeshauptstadt Hannover entfallenden Aufsichtsratsmitglieder entscheidet der Rat der Landeshauptstadt Hannover nach den Vorschriften des NKomVG. Der Oberbürgermeister/die Oberbürgermeisterin muss zu den entsandten Mitgliedern zählen, sofern sie/er keinen Verzicht erklärt hat. Sie/er kann sich durch Gemeindebedienstete vertreten lassen. Mindestens die Hälfte der von der Landeshauptstadt Hannover zu benennenden Aufsichtsratsmitglieder müssen Ratsmitglieder sein.
4. Angehörige des Baugewerbes oder anderer für das Betätigungsfeld der Gesellschaft wichtiger Gewerbe und Dienstleister oder im Wettbewerb stehender Unternehmen – hierzu zählen auch Organmitgliedschaften – dürfen bis zu maximal einem Viertel der Aufsichtsratsmitglieder stellen.
5. Der Aufsichtsrat bestellt aus seiner Mitte eine(n) Vorsitzende(n) und eine(n) stellvertretende(n) Vorsitzende(n).
6. Der Aufsichtsrat kann Gäste zu seinen Sitzungen einladen und ein widerrufliches Gastrecht einräumen.

§ 9

1. Die Tätigkeit des Aufsichtsrates einschließlich seines/seiner Vorsitzenden ist ehrenamtlich. Unbeschadet dessen erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrates neben dem Ersatz ihrer baren Aufwendungen eine von der Gesellschafterversammlung festzusetzende Vergütung.
2. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse in der Regel in Sitzungen, die von dem/der Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder bei seiner Verhinderung von seinem/ihrer Stellvertreter/in unter Angabe der Tagesordnung einberufen werden. Die Geschäftsführer/innen sind auf Verlangen des(r) Aufsichtsratsvorsitzenden verpflichtet, den Sitzungen beizuwohnen und alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Die Aufsichtsratsitzungen sind einzuberufen, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber vier Mal im Jahr, oder wenn es von einem Geschäftsführer, mindestens einem Drittel der Aufsichtsratsmitglieder oder einem Gesellschafter schriftlich unter Angabe des Zwecks beantragt wird.

3. Der Aufsichtsrat setzt seine Geschäftsordnung unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages selbst fest.

Er ist beschlussfähig, wenn seine sämtlichen Mitglieder mit einer Frist von mindestens 14 Kalendertagen eingeladen worden und mindestens acht Mitglieder anwesend sind. Der Einladung sollen die Tagesordnung und die Beschlussvorlagen beigefügt werden; ausnahmsweise können noch nicht fertig gestellte Vorlagen bis drei Tage vor der Sitzung nachgereicht werden. Der Aufsichtsrat fasst, soweit durch das Gesetz und diesen Vertrag nichts anderes bestimmt ist, seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Tischvorlagen als Beschlussvorlagen sind nur zulässig, sofern kein Aufsichtsratsmitglied diesem Beschlussmodus widerspricht.

4. Die Beschlussfassung ohne Sitzung ist ausnahmsweise durch schriftliche Stimmabgabe möglich, wenn der/die Aufsichtsratsvorsitzende dieses Verfahren unter Darlegung des Beschlussantrags und Nennung einer Frist für die Stimmabgabe vorschlägt, der Vorschlag allen Mitgliedern des Aufsichtsrats zugegangen ist und kein Aufsichtsratsmitglied dem Vorschlag binnen einer Frist von einer Woche nach Zugang widerspricht. Derart zustande gekommene Beschlüsse sind von dem/der Aufsichtsratsvorsitzenden zu protokollieren und den übrigen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich mitzuteilen.
5. Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Aufsichtsrates ist innerhalb von vier Wochen eine Niederschrift zu fertigen. Sie ist von der Protokollführerin/dem Protokollführer und der/dem Aufsichtsratsvorsitzenden zu unterschreiben. Abschriften der Niederschriften sind den Aufsichtsratsmitgliedern und den Gesellschaftern unverzüglich zu übersenden.
6. Willenserklärungen des Aufsichtsrates werden von dem/der Vorsitzenden oder bei seiner/ihrer Verhinderung von seinem/ihrer Stellvertreter/in abgegeben.
7. Unbeschadet seiner gesetzlichen Verantwortung kann der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Ausschüsse zur Vorbereitung oder Ausführung seiner Beschlüsse bilden. Der Aufsichtsrat kann den Ausschüssen auch Beschlussrechte an Stelle des Aufsichtsrates übertragen. Bei der Bildung von Ausschüssen muss der Aufsichtsrat deren Aufgaben in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats festsetzen und die Gesellschafter informieren. Die Ausschuss-Sitzungen sind zu protokollieren.

§ 10

1. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung zu überwachen.
2. Rechte und Pflichten ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften und diesem Gesellschaftsvertrag. Die Bestimmungen des Aktiengesetzes über den Aufsichtsrat gem. § 52 GmbHG finden Anwendung, soweit in diesem Gesellschaftsvertrag keine anderen Regelungen getroffen sind. Die Vorschriften über die Verschwiegenheitspflicht der Aufsichtsratsmitglieder (§ 52 Abs. 1 GmbHG i.V. m. § 116 und § 93 Abs. 1 Satz 2 AktG) gelten nicht für die Unterrichtung der zuständigen Gebietskörperschaft nach den Vorschriften des NKomVG; hierfür gilt § 394 Satz 1 und 2 AktG entsprechend.
3. Der Aufsichtsrat hat insbesondere folgende Aufgaben:
 - a) Erstellung und Festsetzung einer Geschäftsordnung für die Geschäftsführung,
 - b) Anstellung, Kündigung, Bestellung und Abberufung von Geschäftsführern/innen sowie deren Entlastung,
 - c) Zustimmung zur Erteilung von Prokuren und deren Widerruf,

- d) Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes und des Vorschlags über die Verwendung des Ergebnisses gem. § 171 AktG sowie Bericht gem. § 171 Abs. 2 AktG und Beschlussfassung zur
 - Feststellung des Jahresabschlusses,
 - Wahl des Abschlussprüfersbis spätestens zum Ablauf der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres,
 - e) Beauftragung des Abschlussprüfers mit der Prüfung des Jahresabschlusses gem. § 316 HGB,
 - f) Genehmigung des von der Geschäftsführung aufgestellten Wirtschaftsplans (Finanzplan und Erfolgsplan) und der Mittelfristplanung,
 - g) Verabschiedung von Grundsätzen für den Erwerb, die Veräußerung, Finanzierung und Belastung von bebauten und unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten und für Neubauten,
 - h) Beschlussfassung zum Erwerb, zur Veräußerung und Belastung von bebauten und unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten und für Neubauten im Einzelfall bis zu 1.000 Wohnungen oder im Wert bis zu 100 Mio. EURO. Wird diese Wertgrenze im Einzelfall überschritten, ist die Zustimmung der Gesellschafterversammlung erforderlich.
4. Folgende Geschäfte der Geschäftsführung unterliegen bei Überschreitung von vom Aufsichtsrat festzulegenden Wertgrenzen und/oder Vertragslaufzeiten der Zustimmung des Aufsichtsrats:
- a) Aufnahme von Darlehen, Abschluss von Gewährverträgen sowie Bestellung sonstiger Sicherheiten,
 - b) Übernahme von Bürgschaften und Patronatserklärungen,
 - c) Abschluss von Dienstleistungs- und Beratungsverträgen,
 - d) Vergütung der leitenden Angestellten,
 - e) Gewährung von Darlehen an Geschäftsführer und Prokuristen sowie Gewährung von Darlehen, Vorschüssen oder Stundungen an Belegschaftsmitglieder,
 - f) Durchführung sozialer Maßnahmen und Gewährung von Gratifikationen und ähnlichen Vergünstigungen,
 - g) Übernahme von Pensionsverpflichtungen, Abschluss von Lebens- und Rentenversicherungen und anderer Versorgungsleistungen,
 - h) Grundsätze für freiwillige Abfindungen für den Fall der Dienstbeendigung und generelle Regelung von Abfindungszahlungen bei Beendigung von Arbeitsverhältnissen (z.B. bei Vorruhestandsregelungen),
 - i) Umstrukturierungen von wesentlicher wirtschaftlicher und/oder strategischer Bedeutung,
 - j) Abschluss und Änderung von sonstigen Rechtsgeschäften (insbesondere von Verträgen einschließlich Rechtsstreitigkeiten), die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen.
5. Für Beteiligungsgesellschaften gelten folgende Regelungen:
- a) in den Gesellschafterversammlungen von Beteiligungsgesellschaften unterliegen Stimmabgaben zu folgenden Beschlussfassungen der Zustimmung des Aufsichtsrats der GBH:
 - Bestellung und Abberufung von Geschäftsführer/innen sowie Entlastung derselben,
 - Feststellung des Jahresabschlusses und Verwendung des Ergebnisses,
 - Wahl des Abschlussprüfers,
 - Änderung des Gesellschaftsvertrages,
 - Genehmigung der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung,

- Genehmigung des Wirtschaftsplans,
- Erwerb und Belastung von Grundstücken, Bauten und grundstückgleichen Rechten und Errichtung von Neubauten.

b) Die Geschäftsführung stellt bei Beteiligungen sicher, dass

- bei der Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes die Vorschriften des § 316 HGB für große Kapitalgesellschaften Anwendung finden,
- der Auftrag des Abschlussprüfers sich auch auf die Vorschriften des § 53 HGrG erstreckt,
- den für die Landeshauptstadt zuständigen Prüfungseinrichtungen die in § 54 HGrG und § 155 Abs. 2 Nr. 4 und 5 des NKomVG vorgesehenen Befugnisse eingeräumt werden.

C. Die Gesellschafterversammlung

§ 11

1. Die Gesellschafterversammlung hat die ihr nach dem Gesetz und diesem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben. Sie übt ihre Rechte durch Beschlussfassung aus.
2. Je 500,00 € eines Geschäftsanteils gewähren eine Stimme.

§ 12

1. Die Gesellschafterversammlung findet in der Regel am Sitz der Gesellschaft statt.
2. Eine Gesellschafterversammlung findet mindestens jährlich ein Mal in den ersten acht Monaten eines Geschäftsjahres statt. Gesellschafterversammlungen sind nach Maßgabe des § 49 Abs. 2 GmbHG außer in den ausdrücklich bestimmten Fällen zu berufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint.

§ 13

1. Gesellschafterversammlungen werden mit einer Frist von mindestens 14 Tagen unter Mitteilung der Tagesordnung durch eingeschriebenen Brief oder gegen Empfangsanzeige von der Geschäftsführung einberufen; außerordentliche Gesellschafterversammlungen können auch durch den/die Aufsichtsratsvorsitzende(n) oder einen Gesellschafter und mit einer Frist von mindestens **einer Woche** unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen werden, **wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint.**
2. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist. Kommt eine beschlussfähige Versammlung nicht zustande, so ist eine neue Gesellschafterversammlung bei Wahrung einer Ladungsfrist von 48 Stunden mit derselben Tagesordnung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Höhe des vertretenen Stammkapitals beschlussfähig ist.

§ 14

1. Die Leitung der Gesellschafterversammlung hat der/die Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei Verhinderung der/die stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert, so hat das an Jahren älteste Mitglied des Aufsichtsrates die Leitung zu übernehmen. Der/die Versammlungsleiter/in ernennt eine(n) Schriftführer/in. Gesellschafterbeschlüsse können auch schriftlich nach Maßgabe des § 48 Abs. 2 GmbHG gefasst werden, wobei der Aufsichtsratsvorsitzende über die Beschlüsse von der Geschäftsführung unverzüglich zu informieren ist.
2. Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden, sofern nicht das Gesetz oder dieser Vertrag etwas Abweichendes vorschreiben, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Stimmengleichheit gilt der Antrag als abgelehnt.
3. Bei Wahlen wird auf Antrag durch Stimmzettel abgestimmt. Wird im ersten Wahlgang keine absolute Mehrheit erzielt, so findet eine engere Wahl unter den beiden Anwärtern/Anwärterinnen statt, die die meisten Stimmen erhalten haben. Bei Stimmengleichheit entscheidet das Los.
4. Über Verhandlungen und Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Schriftführer/der Schriftführerin und dem/der die Versammlung schließenden Versammlungsleiter/in zu unterschreiben und innerhalb von vier Wochen zu erstellen ist. Abschriften der Niederschriften sind unverzüglich an die Gesellschafter zu versenden.

§ 15

1. Der Gesellschafterversammlung stehen nur diejenigen Rechte zu, die nach den Vorschriften des Gesetzes und des Gesellschaftsvertrages nicht den anderen Organen der Gesellschaft übertragen worden sind. Sie beschließt insbesondere über:
 - a) Änderung des Gesellschaftsvertrages,
 - b) Veräußerung bzw. Übertragung von Anteilen und Aufnahme neuer Gesellschafter,
 - c) Gründung, Erwerb und Veräußerung von Unternehmen und Beteiligungen,
 - d) Aufnahme neuer Geschäftsfelder,
 - e) Abschluss, Änderung oder Beendigung von Unternehmensverträgen im Sinne von §§ 291 ff AktG, Konsortialverträgen und Kooperationsverträgen,
 - f) Maßnahmen nach dem Umwandlungsgesetz bei der Gesellschaft und bei Beteiligungen,
 - g) Ergebnisverwendung nach Maßgabe des § 17 Abs. 1 sowie die Entnahmen aus Gewinnrücklagen,
 - h) Entlastung des Aufsichtsrats.
2. Beschlüsse über die Auflösung der Gesellschaft, Übertragung von Gesellschaftsanteilen, Änderung des Gesellschaftsvertrages und Erhöhung des Stammkapitals müssen mit Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst werden.
3. Die vorstehende Aufzählung ist nicht abschließend. Der Gesellschafterversammlung steht es frei, durch Beschluss weitere Aufgaben an sich zu ziehen und zu entscheiden, insbesondere Angelegenheiten des Aufsichtsrates betreffend den Gleichordnungskonzern zwischen union-boden GmbH und der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mit beschränkter Haftung (GBH).

V. Rücklagen und Gewinnverwendung

§ 16

1. Von dem jährlichen Jahresüberschuss ist mindestens der zehnte Teil so lange einer satzungsmäßigen Rücklage zuzuführen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht oder wieder erreicht ist. Diese Rücklage darf nur zur Deckung eines sich aus der Bilanz ergebenden Verlustes verwendet werden.
2. Außerdem ist die Bildung von angemessenen anderen Gewinnrücklagen zu berücksichtigen.

§ 17

1. Über die Verwendung des nach Abzug der Zuweisung an die Rücklage gem. § 16 Abs. 1 verbleibenden Bilanzgewinns beschließt die Gesellschafterversammlung. Auf Verlangen eines Gesellschafters ist diesem sein Anteil am Bilanzgewinn ganz und zum Teil auszuführen. Dem Gesellschafter Sparkasse Hannover steht auf die Stammeinlage von 2.045.167,52 € eine für das jeweilige Geschäftsjahr nachzahlbare Vorzugsdividende in Höhe von 4 % (brutto) zu.
2. Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Gesellschaftern nicht zugewendet werden.

VI. Bekanntmachungen

§ 18

Gesetzlich erforderliche Bekanntmachungen der Gesellschaft werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

VII. Prüfung der Gesellschaft

§ 19

1. Die Prüfung des Jahresabschlusses richtet sich nach § 158 Abs. 1 NKomVG.
2. Den für die Landeshauptstadt Hannover zuständigen Prüfungseinrichtungen werden die in § 54 HGrG und § 155 Abs. 2 Nr. 4 und 5 NKomVG vorgesehenen Befugnisse eingeräumt.

VIII. Auflösung der Gesellschaft

§ 20

Im Falle ihrer Auflösung wird die Gesellschaft nach Maßgabe der einschlägigen Gesetzesbestimmungen liquidiert.

