

Synopsis - Gesellschaftsvertrag der Wohnungsbau Grönegau GmbH

Alte Formulierung	Neue Formulierung	Erläuterungen
§ 1		
Firma und Sitz der Gesellschaft		
Die Gesellschaft führt die Bezeichnung Wohnungsbau Grönegau GmbH. Sie hat ihren Sitz in Melle.		
§ 2		
Gegenstand der Gesellschaft		
1. Die Gesellschaft hat sich vorrangig einer guten, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung zu widmen. Dabei soll die Preisgestaltung eine unternehmenswirtschaftliche Gesamtrentabilität ebenso sicherstellen wie eine sozial gerechte Miete.		
2. Die Gesellschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte erwerben und ausgeben.		
3. Die Gesellschaft kann ferner Gebäude errichten, die nicht Wohnzwecken dienen, wie Gemeinschaftseinrichtungen, soziale, kommunale und kulturelle Einrichtungen		
4. Daneben können die in den Absätzen 1 bis 3 genannten Tätigkeiten auch im Wege der Betreuung ausgeübt werden.		
5. Die Gesellschaft kann den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume oder gewerbliche Räume vermitteln.		
6. Die Gesellschaft darf Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte.		
7. Die Gesellschaft darf Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung vorbereiten und durchführen.		
8. Zur Erfüllung des Gesellschaftszweckes darf die Gesellschaft alle erforderlichen Nebengeschäfte und Dienstleistungen erbringen. Sie ist insbesondere berechtigt, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen.		
§ 3		
Stammkapital		
Das volleingezahlte Stammkapital der Gesellschaft beträgt 1.536.000,00 EUR.	Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 5.000.000,00 EUR	Erhöhung Stammkapital. Der Begriff „volleingezahlt“ war bei der Gründung

		für Haftungsfragen relevant, jetzt obsolet.
§ 4 Verfügung über Geschäftsanteile		
1. Die Veräußerung oder Übertragung eines Geschäftsanteils oder von Teilen von Geschäftsanteilen ist der Gesellschaft gegenüber nur wirksam, wenn sie unter Nachweis des Übergangs bei der Gesellschaft angemeldet ist.		
2. Die Abtretung oder Verpfändung von Geschäftsanteilen oder Teilen von Geschäftsanteilen sowie deren Belastung mit Rechten Dritter bedürfen der Zustimmung der Gesellschaft und der Zustimmung aller Gesellschafter.		
§ 5 Dauer und Geschäftsjahr		
1. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit eingerichtet.		
2. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.		
§ 6 Organe der Gesellschaft		
Organe der Gesellschaft sind a) die Gesellschafterversammlung b) der Aufsichtsrat c) die Geschäftsführung		
§ 8 7 Gesellschafterversammlung		Neuanordnung der §§ 7-9; jetzt in der Reihenfolge: Gesellschaftervers., Verfahren, Zuständigkeit
1. Jeder Gesellschafter entsendet einen Vertreter. Die Vertretungsberechtigung ist durch schriftliche Vollmacht nachzuweisen.		
2. Vorsitzender der Gesellschafterversammlung ist der Vertreter der Stadt Melle.		
3. Innerhalb von längstens 11 Monaten nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres ist in einer unter anderem zu diesem Zweck einzuberufenden ordentlichen Gesellschafterversammlung über die Feststellung des Jahresabschlusses und Lageberichtes, die Entlastung des Aufsichtsrates und die Verwendung des Jahresergebnisses zu beschließen. Dieser Gesellschafterversammlung ist die Stellungnahme des Aufsichtsrats zum Jahresabschluss einschließlich Ergebnisverwendungsvorschlag hierzu vorzulegen.		
4. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind abgesehen von den im Gesetz oder in diesem Vertrag ausdrücklich bestimmten Fällen einzuberufen,		

wenn es im Interesse der Gesellschafter erforderlich erscheint oder 2 Mitglieder des Aufsichtsrates oder die Geschäftsführung unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Einberufung verlangen.		
5. Die Gesellschafterversammlungen werden durch den Vorsitzenden oder in seinem Auftrag durch die Geschäftsführung mit Drei-Wochen-Frist schriftlich unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen. In dringenden Fällen kann die Einberufungsfrist auf 3 Tage verkürzt werden. Die Dringlichkeit wird von dem Vorsitzenden festgestellt.	5. Die Gesellschafterversammlungen werden durch den Vorsitzenden oder in seinem Auftrag durch die Geschäftsführung einberufen. Die Einberufung erfolgt schriftlich, in Textform oder per E-Mail. Die E-Mail kann einen Hinweis auf eine Cloud enthalten, in der die Einberufungsdokumente abgelegt und für die Gesellschafter zugänglich sind. Die Einberufung erfolgt unter Angabe von Ort, Tag, Zeit und Tagesordnung mit einer Frist von mindestens drei Wochen bei ordentlichen Gesellschafterversammlungen und einer Frist von mindestens einer Woche bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen. Bei der Berechnung der Frist werden der Tag der Absendung der Einladung und der Tag der Versammlung nicht mitgerechnet.	Umstellung für digitale Prozesse mit weiteren Möglichkeiten für die Zukunft.
6. Den Versammlungsort und die Zeit bestimmt der Vorsitzende der Gesellschafterversammlung.		
	7. Gesellschafterversammlungen können nach Ermessen des Vorsitzenden der Gesellschafterversammlung auch ohne zusammenkommen an einem Ort als Telefon- oder Videokonferenz („virtuelle Gesellschafterversammlung“) oder als Präsenzsitzung mit einzelnen fernmündlich oder per Video zugeschalteten Mitgliedern der Gesellschafterversammlung („hybride Gesellschafterversammlung“) stattfinden.	Deutlich beschriebene Möglichkeit zur virtuellen Sitzung als Lehre aus der Pandemie.
	8. Sind sämtliche Mitglieder der Gesellschafterversammlung anwesend und wird kein Widerspruch erhoben, kann eine Gesellschafterversammlung auch ohne Einhaltung der Form- und Fristvorschriften abgehalten sowie die mitgeteilte Tagesordnung erweitert werden.	Mehr Flexibilität im Ernstfall.
§ 9 8		
Verfahren der Gesellschafterversammlung		
1. Die Mitglieder der Geschäftsführung nehmen an der Gesellschafterversammlung ohne Stimmrecht teil, sofern nicht die Gesellschafterversammlung im Einzelfall eine Nichtteilnahme beschließt.		
2. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn 75% der Stimmrechte, d.h. des Stammkapitals vertreten sind. Fehlt es an dieser Voraussetzung, ist innerhalb von 4 Wochen eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Tagesordnung einzuberufen, die dann immer beschlussfähig ist. Bei der Einberufung dieser zweiten Gesellschafterversammlung ist ausdrücklich auf deren unbedingte Beschlussfähigkeit hinzuweisen.	2. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn 75% der Stimmrechte, d.h. des Stammkapitals vertreten sind. Fehlt es an dieser Voraussetzung, ist innerhalb von 4 Wochen eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Tagesordnung einzuberufen, die dann immer beschlussfähig ist. Bei der Einberufung dieser zweiten Gesellschafterversammlung ist ausdrücklich auf deren unbedingte Beschlussfähigkeit hinzuweisen.	Erweiterung der Möglichkeiten zur Fassung von Umlaufbeschlüssen.

<p>Gesellschafterbeschlüsse können auch im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens gefasst werden, wenn kein Gesellschafter widerspricht. Schweigen gilt nach dem Ablauf der für die Beantwortung des Beschlussthemas gesetzten Frist, die mindestens 2 Wochen betragen muss, als Ablehnung des gestellten Antrages / der gestellten Anträge.</p>	<p>3. Beschlüsse können außerhalb einer Gesellschafterversammlung, soweit nicht zwingendes Recht eine andere Form vorschreibt, durch schriftliche, fernschriftliche, fernkopierte oder per E-Mail durchgeführte Abstimmung gefasst werden („Umlaufverfahren“), wenn kein Gesellschafter widerspricht.</p> <p>4. Kommt auf diese Weise ein Gesellschafterbeschluss zustande, hat der Geschäftsführer unverzüglich den Gesellschaftern den gefassten Beschluss unter Angabe des Abstimmungsergebnisses schriftlich mitzuteilen.</p> <p>5. Schweigen gilt nach dem Ablauf der für die Beantwortung des Beschlussthemas gesetzten Frist, die mindestens 2 Wochen betragen muss, als Ablehnung des gestellten Antrages / der gestellten Anträge.</p>	
<p>3. Bei der Abstimmung entfällt auf je angefangene 500,00 EUR eines Geschäftsanteils eine Stimme. Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden mit einer Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht gesetzlich oder durch diesen Gesellschaftsvertrag eine höhere Mehrheit erforderlich ist. Stimmenthaltung gilt als Nichtteilnahme an der Abstimmung.</p>	<p align="center">- Wird zu „6.“ -</p>	<p>Anpassung an neue Punkte.</p>
<p>4. Über die Gesellschafterversammlung ist unverzüglich eine Niederschrift zu fertigen, die von dem Vorsitzenden der Gesellschafterversammlung und dem Protokollführer, der vom Vorsitzenden bestimmt wird, zu unterzeichnen ist, sofern keine notarielle Niederschrift erfolgt.</p>	<p align="center">- Wird zu „7.“ -</p>	<p>Anpassung an neue Punkte.</p>
<p>§ 7 9 Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung</p>		
<p>1. Die Gesellschafterversammlung ist zuständig für alle ihr durch Gesetz und diesen Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Aufgaben.</p>		
<p>2. Die Gesellschafterversammlung hat insbesondere zu beschließen über</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.1 Angelegenheiten von Grundsätzlicher Bedeutung, die der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung vorlegt, 2.2 die Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes sowie die Verwendung des Jahresergebnisses, 2.3 die Bestellung und Abberufung der Mitglieder der Geschäftsführung sowie von Prokuristen und Handlungsbevollmächtigten auf Vorschlag des Aufsichtsrates, 2.4 die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern, soweit diese 		

<p>nicht von dem jeweiligen Gesellschafter in den Aufsichtsrat entsandt werden, 2.5 die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat, 2.6 die Entlastung des Aufsichtsrates, 2.7 den Erwerb, die Veräußerung, die Übertragung und die Teilung von Geschäftsanteilen, 2.8 den Erwerb, die Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen, 2.9 die Änderung des Gesellschaftsvertrages und des Stammkapitals, 2.10 den Beitritt weiterer Gesellschafter, 2.11 die Auflösung der Gesellschaft, 2.12 Rechtsgeschäfte der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrates.</p> <p>Beschlüsse der Gesellschafterversammlung zu den vorstehenden Ziffern 2.1, 2.3, 2.5, 2.7 bis 2.11 bedürfen der Zustimmung aller Gesellschafter, d.h. des gesamten Kapitals.</p>		
<p>3. Willenserklärungen der Gesellschafterversammlung werden in deren Namen von dem Vorsitzenden der Gesellschafterversammlung abgegeben.</p>		
<p>§ 10 Aufsichtsrat</p>		
<p>1. Der Aufsichtsrat besteht aus 7 Mitgliedern. Davon entfallen auf die Stadt Melle der Vorsitzende und 3 Aufsichtsratsmitglieder, und auf die Kreissparkasse Melle 3 Aufsichtsratsmitglieder.</p>	<p>1. Der Aufsichtsrat besteht aus 7 Mitgliedern. Davon entfallen auf die Stadt Melle der Vorsitzende und 3 Aufsichtsratsmitglieder, und auf die Kreissparkasse Melle der stellvertretende Vorsitzende und 2 Aufsichtsratsmitglieder.</p>	<p>Anpassung an die bisher gelebten Verhältnisse.</p>
<p>2. Die Mitglieder werden von dem jeweiligen Gesellschafter verbindlich berufen. Erfolgt auch nach Aufforderung durch die Geschäftsführung keine Berufung, wird das / werden die betreffenden Aufsichtsratsmitglieder von der Gesellschafterversammlung gewählt (vgl. § 7 Ziff. 2.4 des Gesellschaftsvertrages).</p> <p>Die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat endet mit der Abberufung durch den jeweiligen Gesellschafter.</p> <p>Wird ein Mitglied des Aufsichtsrates abberufen, ohne dass gleichzeitig die Berufung eines neuen Mitglieds erfolgt, gilt Satz 2 entsprechend.</p> <p>Die Erklärungen der Gesellschafter zur Berufung und Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern sind schriftlich gegenüber der Geschäftsführung abzugeben.</p>		
<p>3. Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte mit einfacher Mehrheit der abstimmenden Aufsichtsratsmitglieder den stellvertretenden</p>	<p>- entfällt -</p>	<p>Wird aufgrund der Änderungen in Nr. 1 gestrichen.</p>

Vorsitzenden des Aufsichtsrates. Die Wahl im schriftlichen Verfahren ist zulässig. Auch für die Wahl des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gilt: die Stimmenthaltung gilt als Nichtteilnahme an der Abstimmung.		
4. Die aktienrechtlichen Vorschriften über den Aufsichtsrat finden keine Anwendung. Die Vorschriften des § 52 Abs. 2 und 3 GmbH-Gesetz bleiben unberührt.	- Wird zu „3.“ -	Anpassung da „3.“ entfällt.
5. Scheidet ein Aufsichtsratsmitglied vorzeitig aus, so wird von jedem jeweiligen Gesellschafter ein Ersatzmitglied für den Rest der Amtszeit benannt. Erfolgt keine Benennung, gilt § 7 Ziff. 2.4. Das ausscheidende Mitglied hat unverzüglich alle in seinem Besitz befindlichen geschäftlichen Unterlagen an die Gesellschaft zurückzugeben.	- Wird zu „4.“ -	Anpassung da „3.“ entfällt.
6. Die Tätigkeit im Aufsichtsrat ist ein Ehrenamt. Die Gesellschafterversammlung kann ein Sitzungsgeld beschließen.	- Wird zu „5.“ -	Anpassung da „3.“ entfällt.
7. Die Aufgaben des Aufsichtsrates und das Verfahren in den Aufsichtsratssitzungen werden in einer Geschäftsordnung geregelt.	- Wird zu „6.“ -	Anpassung da „3.“ entfällt.
8. Soweit der Aufsichtsrat Vertretungsfunktion für die Gesellschaft nach außen auszuüben hat, wird er von seinem Vorsitzenden sowie von seinem stellvertretenden Vorsitzenden jeweils mit Einzelvertretungsbefugnis vertreten. Der Vertreter des Aufsichtsrats ist in diesem Falle im Innenverhältnis an Beschlussfassung und Weisung des gesamten Aufsichtsrats gebunden.	- Wird zu „7.“ -	Anpassung da „3.“ entfällt.
§ 11 Geschäftsführung		
1. Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer.		
2. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so vertreten diese die Gesellschaft gemeinschaftlich mit einem anderen Geschäftsführer oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen. Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung kann einem oder kann mehreren Geschäftsführern die Einzelvertretungsbefugnis zuerkannt werden, sowie die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt werden.		
3. Für die Geschäftsführung ist eine Geschäftsordnung durch den Aufsichtsrat zu erlassen.		
§ 12 Rechnungslegung und Jahresabschluss		
1. Die Geschäftsführung hat nach Abschluss eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss einschließlich Lagebericht	1. Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und der Lagebericht sind von der Geschäftsführung in	Präzisierung in der Formulierung.

aufzustellen. Dabei sind die gesetzlichen Vorschriften über den Zeitpunkt der Aufstellung, die Bewertung und die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung anzuwenden.	der laut § 264 HGB vorgeschriebenen Frist aufzustellen und dem Abschlussprüfer vorzulegen.	
2. Der Jahresabschluss einschließlich Lagebericht ist unter Berücksichtigung der Vorschriften der §§ 123, 124 NGO von einem durch den Aufsichtsrat ausgewählten und von diesem – vertreten durch seinen Vorsitzenden oder den stellvertretenden Vorsitzenden, jeweils mit Einzelvertretungsbefugnis – beauftragten, öffentlich bestellten Wirtschaftsprüfer (ggf. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) zu prüfen.	2. Der Jahresabschluss einschließlich Lagebericht ist unter Berücksichtigung der Vorschriften der §§ 157, 158 NKomVG von einem durch den Aufsichtsrat ausgewählten und von diesem – vertreten durch seinen Vorsitzenden oder den stellvertretenden Vorsitzenden, jeweils mit Einzelvertretungsbefugnis – beauftragten, öffentlich bestellten Wirtschaftsprüfer (ggf. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) zu prüfen.	Aktualisierung der Rechtsgrundlage.
	3. Die Jahresabschlussprüfung hat sich auch auf die Prüfung nach § 53 HGrG zu erstrecken.	Harmonisierung mit vergleichbaren Satzungen; gesetzliche Pflicht.
3. Die Stadt Melle ist berechtigt, neben der Prüfung durch den Abschlussprüfer die Gesellschaft durch das eigene Rechnungsprüfungsamt auf eigene Kosten prüfen zu lassen.	4. Die Stadt Melle ist berechtigt, neben der Prüfung durch den Abschlussprüfer die Gesellschaft durch das eigene Rechnungsprüfungsamt auf eigene Kosten prüfen zu lassen. Der für die Stadt Melle zuständigen Prüfungseinrichtung werden die in § 54 des HGrG vorgesehenen Befugnisse eingeräumt.	Verdeutlichung der Rechte des RPA.
	5. Die Geschäftsführung hat sicherzustellen, dass alle zu einem konsolidierten Gesamtabschluss nach §§ 128, 129 NKomVG erforderlichen Unterlagen und Belege der Stadt Melle so rechtzeitig vorgelegt werden, dass der konsolidierte Gesamtabschluss innerhalb der gesetzlichen Frist nach Ende des Haushaltsjahres aufgestellt werden kann.	Bindung an bestehende Pflichten, die für die Stadt bestehen.
NEU! 13 § Wirtschaftsplan		
	1. Am Ende eines jeden Geschäftsjahres hat die Geschäftsführung für das nächste Geschäftsjahr einen Wirtschaftsplan zu erstellen und der Gesellschafterversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Wirtschaftsplan ist nach den Grundsätzen der Niedersächsischen Eigenbetriebsverordnung zu erstellen. Der Wirtschaftsplan wird dem Verwaltungsausschuss der Stadt Melle zur Kenntnis gegeben.	Harmonisierung mit vergleichbaren Satzungen und neue Pflicht in Satzung für WPlan. Schaffung von Transparenz.
	2. Zeigen sich im laufenden Geschäftsjahr erhebliche Abweichungen von der Planung, ist ein Nachtragswirtschaftsplan aufzustellen.	
§ 1314 Verwendung des Jahresergebnisses		
Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Einlagen zueinander am Gewinn, am Verlust und am Vermögen beteiligt. Über die Gewinnverwendung bzw. die Verlustabdeckung beschließt die Gesellschafterversammlung auf Vorschlag des Aufsichtsrates.		

§ 1415**Bekanntmachungen**

Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur durch den elektronischen Bundesanzeiger (Gesellschaftsblatt).	Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen durch den Bundesanzeiger (Gesellschaftsblatt).	Mittlerweile ist der Bundesanzeiger immer elektronisch.
--	---	---

§ 1516**Auflösung der Gesellschaft**

1. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch die Geschäftsführung, soweit die Gesellschafterversammlung nichts Anderes beschließt.		
2. Die Gesellschaft wird aufgelöst durch 2.1 Beschluss der Gesellschafterversammlung 2.2 Eröffnung eines Konkursverfahrens.	2. Die Gesellschaft wird aufgelöst durch 2.1 Beschluss der Gesellschafterversammlung oder 2.2 Eröffnung eines Insolvenzverfahrens.	Begriffsanpassung von „Konkursverfahren“ zu „Insolvenzverfahren“

§ 1617**Schlussbestimmungen**

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit aller übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen sollen andere vereinbart werden, die unter Berücksichtigung des im Übrigen unveränderten Vertragsinhalts der ursprünglich beabsichtigten Regelung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommen.		
2. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag die Rechtsverhältnisse der Gesellschaft nicht geregelt sind, gelten die Vorschriften des GmbH-Gesetzes.		
	3. Auf eine geschlechtsneutrale Formulierung des Vertrages wurde im Hinblick auf die Lesbarkeit verzichtet; auch wenn in diesem Vertrag Personen oder Gesellschaften männlich, weiblich oder sachlich bezeichnet werden, sind damit alle Geschlechter gemeint. Die Ziele des Niedersächsischen Gleichberechtigungsgesetzes (NGG) werden berücksichtigt.	Hinweis zur Verwendung von gendergerechter Sprache.