

GESELLSCHAFTSVERTRAG
der
HafenCity Immobilien-Objektgesellschaft mbH & Co. KG

zwischen

1. der **Freien und Hansestadt Hamburg – Sondervermögen Stadt und Hafen –**

- nachfolgend „**Kommanditistin**“ -

und

2. der **HafenCity Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH**

- nachfolgend „**Komplementärin**“ -

Inhaltsverzeichnis

§1 Firma und Sitz der Gesellschaft	3
§2 Gegenstand der Gesellschaft	3
§3 Gesellschafter, Einlagen.....	3
§4 Konten.....	4
§5 Organe der Gesellschaft.....	5
§6 Geschäftsführung; Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin	5
§7 Vertretung der Gesellschaft.....	6
§8 Gesellschafterversammlung	6
§9 Geschäftsjahr	7
§10 Jahresabschluss; Aufstellung, Prüfung, Beschluss	7
§11 Dauer der Gesellschaft, Kündigung	8
§12 Auflösung der Gesellschaft	8
§13 Beziehungen zur Freien und Hansestadt Hamburg	8
§14 Erklärung zum Hamburger Corporate Governance Kodex	9
§15 Verfügungen über Gesellschaftsanteile.....	9
§16 Bekanntmachungen	10
§17 Schlussbestimmungen	10

§1 Firma und Sitz der Gesellschaft

- (1) Die Firma der Gesellschaft lautet:

HafenCity Immobilien-Objektgesellschaft mbH & Co. KG.

- (2) Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

§2 Gegenstand der Gesellschaft

- (1) Gegenstand der Gesellschaft ist die Bewirtschaftung, die Verwaltung und die Verwertung des eigenen Vermögens. Die Gesellschaft ist nicht berechtigt gewerblich tätig zu werden. Bei der Verfolgung des Gesellschaftszwecks dürfen die Grenzen einer ausschließlich vermögensverwaltenden Tätigkeit nicht überschritten werden.
- (2) Die Gesellschaft verfolgt den Gesellschaftszweck durch die Errichtung und Verwaltung von Gebäuden im Stadtteil HafenCity der Freien und Hansestadt Hamburg, einschließlich aller damit im Zusammenhang stehender Geschäfte und Tätigkeiten.
- (3) Die Gesellschaft darf sich an anderen Gesellschaften, die den gleichen oder ähnlichen Geschäftszweck verfolgen, beteiligen und/oder solche Tochtergesellschaften gründen, sofern sichergestellt ist, dass diese ihrerseits (i) keine gewerbliche Tätigkeit ausüben, (ii) nicht gewerblich gem. § 15 Abs. 3 Nr. 2 EstG geprägt sind und (iii) ihrerseits keine Beteiligungen halten, die zu gewerblichen Einkünften führen.
- (4) Die Gesellschaft hat die sonstigen vom Senat der Freien und Hansestadt Hamburg festgelegten öffentlichen Interessen zu beachten.

§3 Gesellschafter, Einlagen

- (1) Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HafenCity Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg ohne Kapitaleinlage und ohne Beteiligung am Gesellschaftsvermögen.
- (2) Die Gesellschaft hat ein Kommanditkapital in Höhe von EUR 5.000.000,00 (in Worten: fünf Millionen Euro), das der im Handelsregister einzutragenden Hafteinlage („**Pflichteinlage**“) entspricht. Alleinige Kommanditistin ist die Freie und Hansestadt Hamburg – Sondervermögen Stadt und Hafen. Die

Pflichtenlage ist auf schriftliche Aufforderung der Geschäftsführung der Gesellschaft zu leisten. Die nur teilweise Einforderung der Pflichteinlage ist zulässig.

- (3) Die Kommanditistin beabsichtigt Grundstücke auf die Gesellschaft zu übertragen, ohne eine entsprechende Verpflichtung zu übernehmen. Der Verkehrswert der übertragenen Grundstücke wird der Kommanditistin jeweils auf dem für sie bei der Gesellschaft geführten Kapitalkonto II (Rücklagenkonto) gutgeschrieben.
- (4) Nach der in Absatz (2) festgelegten Pflichteinlage der Gesellschafter richten sich, sofern in diesem Vertrag nichts Abweichendes bestimmt ist, die Rechte der Gesellschafter, insbesondere die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, die Gewinnbeteiligung und das Stimmrecht.

§4 Konten

- (1) Für die Kommanditistin wird ein Kapitalkonto I, ein Kapitalkonto II (Rücklagenkonto), ein Darlehenskonto sowie ein Verlustvortragskonto geführt. Für die persönlich haftende Gesellschafterin wird ein Kontokorrentkonto geführt.
- (2) Alle geleisteten Einlagen der Kommanditistin bis zur Höhe der gemäß § 3 sowie nach Maßgabe etwaiger Kapitalerhöhungen zu erbringenden Pflichteinlagen werden auf dem Kapitalkonto I geführt, soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nicht abweichend geregelt.
- (3) Alle über die jeweils gesellschaftsvertraglich vereinbarte Kommanditeinlage hinausgehenden Einlagen der Kommanditistin werden auf dem Kapitalkonto II (Rücklagenkonto) geführt.
- (4) Alle Gewinnzuweisungen und Entnahmen der Kommanditistin werden auf dem Darlehenskonto verbucht; darüber hinaus kann der gesamte Zahlungsverkehr zwischen der Kommanditistin und der Gesellschaft über das Darlehenskonto abgewickelt werden.
- (5) Verluste werden einem gesonderten Verlustvortragskonto zugewiesen. Solange und soweit ein Verlustvortrag besteht, sind Gewinnzuweisungen der folgenden Geschäftsjahre zum Ausgleich des Verlustvortragskontos zu verwenden. Nur darüberhinausgehende Gewinnzuweisungen werden dem Darlehenskonto der Kommanditistin gutgeschrieben. Die im Verhältnis der Gesellschafter zueinander geltende Beteiligung der Kommanditisten am Verlust begründet – auch im Fall der Liquidation oder Insolvenz – keine Nachschusspflicht der Kommanditisten und lässt die Beschränkung ihrer Haftung auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme unberührt. Ein Anspruch der Komplementärin gegen die Kommanditisten auf Freistellung von der Inanspruchnahme aus Gesellschaftsverbindlichkeiten oder auf Erstattung gezahlter Gesellschaftsschulden besteht nicht.

- (6) Über das Kontokorrentkonto der persönlich haftenden Gesellschafterin wird der gesamte Zahlungsverkehr zwischen der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Gesellschaft abgewickelt.
- (7) Die vorgenannten Kapitalkonten I und II, das Darlehenskonto sowie das Verlustvortragkonto sind unverzinslich. Das Kontokorrentkonto ist im Soll und Haben mit 4 % (jährlich nachträglich) zu verzinsen, soweit die Gesellschafter nicht einstimmig eine andere Verzinsung beschließen. Hierbei ist auch die persönlich haftende Gesellschafterin stimmberechtigt.

§5 Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind

- a) die Geschäftsführung und
- b) die Gesellschafterversammlung.

§6 Geschäftsführung; Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin

- (1) Zur Führung der Geschäfte sind die Komplementärin und die Kommanditistin jeweils einzeln berechtigt und verpflichtet. Sie können im Rahmen der Geschäftsführungsbefugnis alle Handlungen vornehmen, die der gewöhnliche Geschäftsbetrieb mit sich bringt und die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks erforderlich erscheinen, insbesondere auch über die Erteilung und den Widerruf von Prokura und Handlungsvollmachten entscheiden. Darüber hinaus sind sie auch zur Vornahme außergewöhnlicher Geschäftsführungsmaßnahmen befugt. Das Widerspruchsrecht der Komplementärin gegenüber Geschäftsführungsmaßnahmen der Kommanditistin wird ausgeschlossen.
- (2) Die Kommanditisten sind berechtigt, alle Bücher und Schriften der Gesellschaft einzusehen und zu prüfen und zu jeder Zeit von der Komplementärin Auskunft über die Angelegenheiten der Komplementärin und der Gesellschaft zu verlangen. Den Kommanditisten steht kein Widerspruchsrecht im Sinne von § 164 HGB zu.
- (3) Für die Übernahme der persönlichen Haftung erhält die Komplementärin für jedes Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von 5 % ihres Stammkapitals zum Beginn des jeweiligen Geschäftsjahres zu Lasten des zu verteilenden Ergebnisses der Gesellschaft. Die Haftungsvergütung wird mit der Feststellung des Jahresabschlusses für das jeweilige Geschäftsjahr fällig.
- (4) Die Komplementärin erhält neben der Haftungsvergütung ihre Aufwendungen für die Gesellschaft erstattet; hierzu zählen auch die Gehälter der Geschäftsführung der Komplementärin, solange diese allein

für die Gesellschaft tätig ist. Darüber hinaus erhält die Komplementärin ihre sonstigen betrieblichen Aufwendungen von der Gesellschaft erstattet. Hierunter fallen insbesondere die Gründungskosten, die laufenden Buchhaltungskosten, Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen, laufende Steuerberaterkosten, Kosten für die Jahresabschlussprüfung sowie Mitgliedsbeiträge für die Handelskammer.

§7 Vertretung der Gesellschaft

- (1) Die Gesellschaft wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin vertreten. Die Vertretung erfolgt auf Grundlage der gesetzlichen Vertretungsmacht gemäß §§ 161 Abs. 2, 125 - 127 HGB.
- (2) Die Komplementärin ist im Verhältnis zur Gesellschaft von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, die Geschäftsführer sind stets im Verhältnis zur Gesellschaft von den Beschränkungen des § 181 2. Alternative BGB befreit.

§8 Gesellschafterversammlung

- (1) Gesellschafterversammlungen werden durch die Geschäftsführung einberufen und von der Komplementärin geleitet. Sie finden am Sitz der Gesellschaft statt. Gesellschafterversammlungen können als Video- und/oder Telefonkonferenz oder in Kombination dieser Verfahren, auch in Kombination mit einer Präsenzversammlung, durchgeführt werden, wenn sämtliche Gesellschafter sich damit einverstanden erklären. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist auch die Kommanditistin zur Einberufung der Gesellschafterversammlung berechtigt, sofern die Komplementärin über diesen Grund informiert worden ist und eine Einberufung nicht innerhalb von zwei Wochen vorgenommen hat. Die Einberufung erfolgt in schriftlicher Form mit einer Frist von 14 Tagen. Die Regelungen der Absätze (4) und (5) sind davon unbenommen.
- (2) Die Gesellschafterversammlung beschließt über:
 - a) die Feststellung des Jahresabschlusses, die Genehmigung des Lageberichts und die Verwendung des Jahresergebnisses oder Bilanzgewinns,
 - b) die Entlastung der geschäftsführenden Gesellschafter,
 - c) die Wahl des Abschlussprüfers,

- d) Änderungen und Ergänzungen des Gesellschaftsvertrages, insbesondere Änderungen der Pflichteinlage, sowie sonstige Grundlagengeschäfte, die zwingend in die Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung fallen.
- (3) Ein Gesellschafter ist auch in eigenen Angelegenheiten stimmberechtigt, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Gründe, wie beispielsweise die Regelungen des § 47 Abs. 4 GmbHG, entgegenstehen.
- (4) Sind sämtliche Gesellschafter anwesend oder vertreten und mit der Beschlussfassung einverstanden, so können Beschlüsse auch dann gefasst werden, wenn die für die Einberufung und Ankündigung geltenden gesetzlichen oder gesellschaftsvertraglichen Vorschriften nicht eingehalten worden sind.
- (5) Gesellschafterbeschlüsse werden in der Regel in der Gesellschafterversammlung gefasst. Der Abhaltung einer Gesellschafterversammlung bedarf es – vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Formvorschriften – für die Fassung eines Gesellschafterbeschlusses nicht, wenn sämtliche Gesellschafter sich in Textform gemäß § 126b BGB oder fernmündlich mit dem zu fassenden Beschluss oder mit der Abgabe der Stimmen in vorbenannter Form einverstanden erklären. Über die Gesellschafterbeschlüsse, die nicht mindestens in Textform gefasst sind, sind von der Geschäftsführung Niederschriften anzufertigen.
- (6) Gesellschafterbeschlüsse werden einstimmig gefasst, soweit nicht dieser Gesellschaftsvertrag eine andere Mehrheit vorsieht. Je EUR 1,00 einer Kommanditeinlage gewähren eine Stimme. Die Komplementärin hat darüber hinaus eine Stimme. Stimmenthaltungen werden nicht gezählt.

§9 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpffjahr, das mit der Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister beginnt und am 31. Dezember 2023 endet.

§10 Jahresabschluss; Aufstellung, Prüfung, Beschluss

- (1) Die Geschäftsführung hat in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres für das vergangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss und den Lagebericht aufzustellen und dem Abschlussprüfer vorzulegen. Für die Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sind die Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften anzuwenden. Nach Prüfung durch den Abschlussprüfer legt die Geschäftsführung unverzüglich den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie einen Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses oder Bilanzgewinns der Gesellschafterversammlung vor.

- (2) Die Gesellschafterversammlung hat in den ersten acht Monaten des neuen Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses, über die Genehmigung des Lageberichts, über die Verwendung des Jahresergebnisses oder Bilanzgewinns und über die Entlastung der Komplementärin zu beschließen.

§11 Dauer der Gesellschaft, Kündigung

- (1) Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet und beginnt mit ihrer Eintragung ins Handelsregister. Sie kann nur jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden.
- (2) Kündigt ein Gesellschafter, so scheidet er mit Wirksamwerden der Kündigung aus der Gesellschaft aus. Diese wird von den übrigen Gesellschaftern unter der bisherigen Firma fortgeführt.
- (3) Kündigt die persönlich haftende Gesellschafterin die Gesellschaft, so ist die Kommanditistin verpflichtet, rechtzeitig vor Wirksamwerden des Ausscheidens eine juristische Person mit entsprechender Satzung zu gründen und als persönlich haftende Gesellschafterin aufzunehmen.

§12 Auflösung der Gesellschaft

- (1) Die Gesellschafter können die Auflösung der Gesellschaft nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung beschließen.
- (2) Im Falle der Auflösung oder anderen Beendigung der Gesellschaft wird diese ab dem Wirksamkeitszeitpunkt von den zur Geschäftsführung berufenen Gesellschaftern als Liquidatoren abgewickelt, es sei denn, die Gesellschafter bestimmen einen anderen Liquidator.
- (3) Wird die Gesellschaft aufgelöst, so findet die Auseinandersetzung nach den gesetzlichen Vorschriften statt. Die Gesellschafter können eine abweichende Form der Liquidation vereinbaren.

§13 Beziehungen zur Freien und Hansestadt Hamburg

- (1) Die zuständige Behörde der Freien und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, sich von der Ordnungsmäßigkeit und der Zweckmäßigkeit des Geschäftsgebarens zu überzeugen. Sie kann dazu durch Beauftragte Einsicht in den Betrieb und in die Bücher und Schriften nehmen.

- (2) Die Freie und Hansestadt Hamburg nimmt die Rechte aus § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz in Anspruch. Dem Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg stehen die Rechte aus § 54 Haushaltsgrundsätzegesetz zu.
- (3) Die Gesellschaft darf sich an einem anderen Unternehmen mit mehr als 20 % des Grund- oder Stammkapitals nur beteiligen, wenn hierfür die Zustimmung der zuständigen Behörde der Freien und Hansestadt Hamburg vorliegt, in der Satzung oder im Gesellschaftsvertrag dieses Unternehmens die in den Absätzen 1 und 2 genannten Rechte festgelegt werden und bestimmt wird, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht entsprechend den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufzustellen und zu prüfen sind. Der Zustimmung der zuständigen Behörde bedarf es auch, wenn eine solche Beteiligung erhöht, ganz oder zum Teil veräußert oder eine Maßnahme vergleichbarer Bedeutung (z. B. Kapitalerhöhung/-herabsetzung, Änderung des Unternehmensgegenstandes, Abschluss, Änderung und Aufhebung von Beherrschungsverträgen, Änderung des staatlichen Einflusses im Aufsichtsorgan) durchgeführt werden soll. Bei einer Mehrheitsbeteiligung ist außerdem eine Regelung gemäß Satz 1 und 2 zu treffen.

§14 Erklärung zum Hamburger Corporate Governance Kodex

Die Geschäftsführung erklärt jährlich, es wurde und werde den Empfehlungen des Hamburger Corporate Governance Kodexes entsprochen oder welche Empfehlungen nicht oder mit welchen Abweichungen angewendet wurden oder werden. Eventuelle Nichtanwendungen oder Abweichungen von den Empfehlungen sind zu erläutern.

§15 Verfügungen über Gesellschaftsanteile

- (1) Die Übertragung von Gesellschaftsanteilen bedarf zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung der Gesellschafterversammlung mit allen vorhandenen Stimmen.
- (2) Vorstehende Regelungen gelten entsprechend für alle sonstigen Verfügungen über einen Gesellschaftsanteil, insbesondere für die Bestellung von einem Pfandrecht, Belastung mit einem Nießbrauch oder sonstige Belastung, sowie für die Begründung von Treuhandverhältnissen oder jede sonstige Form der wirtschaftlichen Übertragung einschließlich der Begründung von Unterbeteiligungen.

§16 Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.

§17 Schlussbestimmungen

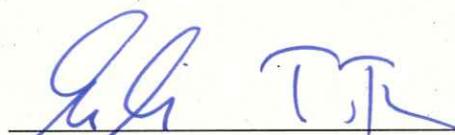
- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame oder nichtige Bestimmung ist durch eine rechtsgültige Regelung zu ersetzen, die dem von den Gesellschaftern erkennbar angestrebten wirtschaftlichen Zweck so nahekommt, als dies rechtlich nur möglich ist. Entsprechendes gilt, falls sich eine Regelungslücke ergeben sollte.
- (2) Alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen zwischen Gesellschaftern (wie insbesondere dieser Gesellschaftsvertrag) oder zwischen Gesellschaft und Gesellschaftern bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit sie nicht eines Gesellschafterbeschlusses oder notarieller Beurkundung bedürfen. Das gilt auch für einen Verzicht auf das Erfordernis der Schriftform.
- (3) Die Kosten dieses Gesellschaftsvertrages und seiner Durchführung trägt die Gesellschaft.

Hamburg, den 5.1.23



Freie und Hansestadt Hamburg –
Sondervermögen Stadt und Hafen

vertreten durch die Staatsrätin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Monika Thomas sowie den Vertretungsermächtigten der Freien und Hansestadt Hamburg Sören Fleischmann (Amt für Verwaltung, Recht und Beteiligungen / BM – Beteiligungsmanagement)

HafenCity Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH
durch ihre zur gemeinschaftlichen Vertretung berechnigte und von den Beschränkungen des § 181 2. Alternative BGB befreite Geschäftsführung, Herrn Dr. Andreas Kleinau und Frau Theresa Twachtmann