

**GESELLSCHAFTSVERTRAG**  
**der**  
**Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger Gesellschaft**  
**mit beschränkter Haftung**  
**(Amtsgericht Dresden HRB 9445)**

**§ 1**

**Firma und Sitz der Gesellschaft**

1. Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung.
2. Die Firma der Gesellschaft lautet:  
Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger Gesellschaft mit beschränkter Haftung
3. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Heidenau.

**§2**

**Gegenstand des Unternehmens**

1. Gegenstand des Unternehmens sind
  - die gewerbsmäßige Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen als Bauträger im eigenen Namen auch unter Einsatz von Vermögenswerten der Erwerber, Mieter, Pächter oder anderweitig Nutzungsberechtigter sowie entsprechender Interessenten;
  - die gewerbsmäßige Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer in fremdem Namen und auf fremde Rechnung;
  - der An- und Verkauf von Immobilien, deren Verwaltung, Nutzung und Verwertung.

Die Gesellschafter können dem Unternehmen weitere konkrete und den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Aufgaben übertragen.

2. Die Gesellschaft ist zu allen Handlungen berechtigt, die geeignet sind, den Unternehmenszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Sie darf Zweigniederlassungen errichten, gleichartige oder ähnliche Unternehmen erwerben und sich an solchen Unternehmen beteiligen.

3. Die Errichtung, Übernahme und Beteiligung der Gesellschaft an anderen Unternehmen bedürfen der Zustimmung durch die Gesellschafterin.
4. Die Gesellschaft darf ein anderes Unternehmen, an dem der Gesellschaft allein oder zusammen mit anderen Unternehmen im Sinne von § 96a Abs. 1 Halbsatz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (nachfolgend auch "SächsGemO" genannt) die Mehrheit der Anteile zusteht, nur dann unterhalten, übernehmen oder sich daran beteiligen, wenn den in § 96a Abs. 1 Nummern 1 und 2 sowie 4 bis 13 SächsGemO genannten Bestimmungen dem entsprechende Regelungen im Gesellschaftsvertrag dieses Unternehmens vereinbart sind.

### **§ 3**

#### **Geschäftsjahr**

1. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
2. Die Dauer der Gesellschaft ist nicht begrenzt.

### **§ 4**

#### **Stammkapital und Stammeinlagen**

1. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt **102.258,38 EUR**  
(in Worten: einhundertzweitausendzweihundertachtundfünfzig Euro und achtunddreißig Cent).
2. Der einzige Geschäftsanteil wird allein von der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mit beschränkter Haftung (nachfolgend auch "Gesellschafterin" genannt) gehalten.

### **§ 5**

#### **Organe**

Organe der Gesellschaft sind:

1. die Geschäftsführung,
2. die Gesellschafterversammlung.

## § 6

### **Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft**

1. Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer, die die Gesellschafterversammlung mit Beschluss bestellt und abberuft. Die Bestellung der Geschäftsführer kann jederzeit ohne Angabe von Gründen widerrufen werden. Hinsichtlich von Dienstverhältnissen mit der Geschäftsführung wird die Gesellschaft durch die Gesellschafterversammlung vertreten.

Die Gesellschaft wird durch die Geschäftsführung vertreten.

2. Die Rechte und Pflichten der Geschäftsführung ergeben sich aus den diesbezüglich geltenden gesetzlichen Bestimmungen, diesem Gesellschaftsvertrag, den Beschlüssen der Gesellschafterversammlung, dem Anstellungsvertrag und der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung, die von der Gesellschafterversammlung erlassen wird. Änderungen der Geschäftsanweisung bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.
3. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt dieser die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Gesellschafterversammlung kann auch bei Vorhandensein mehrerer Geschäftsführer einzelnen oder allen von Ihnen Einzelvertretungsbefugnis erteilen. Sie kann Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien.
4. Die Geschäftsführung erstreckt sich auf alle Handlungen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr mit sich bringt, insbesondere regelmäßig wiederkehrende Geschäfte. Für alle darüberhinausgehenden Geschäfte ist ein Gesellschafterbeschluss entsprechend den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages erforderlich.

Die Geschäftsführung bedarf, unbeschadet weiterer Festlegungen in der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung, zur Vornahme der nachstehenden Handlungen und Rechtsgeschäfte der Zustimmung der Gesellschafterversammlung:

- Stimmabgabe in Gesellschafterversammlungen von Beteiligungsunternehmen, soweit es sich um Satzungsänderungen, Maßnahmen der Kapitalbeschaffung und der Kapitalherabsetzung, die Auflösung der Gesellschaft, Bestellung bzw. Abberufung der Geschäftsführung oder um andere Beschlüsse handelt, die sich

wesentlich im Sinne des § 9 Abs. 2 dieses Gesellschaftsvertrages auf die Beteiligung auswirken. Beteiligungsunternehmen i. S. d. Satzung sind Gesellschaften, an denen die Gesellschaft mittelbar oder unmittelbar mehrheitlich beteiligt ist.

5. Die Geschäftsführung hat der Gesellschafterversammlung entsprechend § 90 Aktiengesetz regelmäßig über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu berichten. Die Berichte sind zeitgleich der Gesellschafterin in Textform zu übermitteln.
6. Die Geschäftsführung hat geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden.
7. Der Abschluss, die Änderung und Beendigung des Anstellungsvertrages mit den Geschäftsführern obliegen gleichfalls der Gesellschafterversammlung. Die Anstellungsverträge mit den Geschäftsführern werden für höchstens fünf Jahre geschlossen. Eine wiederholte Verlängerung des Anstellungsvertrages ist zulässig.
8. Die Geschäftsführung darf ohne Einwilligung der Gesellschafterversammlung weder ein Handelsgewerbe betreiben noch im Geschäftszweig der Gesellschaft für eigene oder fremde Rechnung Geschäfte machen. Sie darf ohne Einwilligung auch nicht Mitglied des Vorstandes oder Geschäftsführer oder persönlich haftender Gesellschafter einer anderen Handelsgesellschaft sein. Die Einwilligung der Gesellschafterversammlung kann nur für bestimmte Handelsgewerbe oder Handelsgesellschaften oder für bestimmte Arten von Geschäften erteilt werden.
9. Verstößt die Geschäftsführung gegen dieses Verbot, so kann die Gesellschaft Schadenersatz fordern. Sie kann stattdessen von den Geschäftsführern verlangen, dass sie die für eigene Rechnung gemachten Geschäfte als für Rechnung der Gesellschaft eingegangen gelten lassen und die aus Geschäften für fremde Rechnung bezogene Vergütung herausgeben oder ihren Anspruch auf die Vergütung abtreten.
10. Die Ansprüche der Gesellschaft verjähren in zwölf Monaten seit dem Zeitpunkt, in dem die Gesellschafterin von der zum Schadenersatz verpflichteten Handlung Kenntnis erlangen. Sie verjähren ohne Rücksicht auf diese Kenntnis in fünf Jahren seit ihrer Entstehung.

11. Mit der Geschäftsführung und Mitgliedern des Aufsichtsrats der Gesellschafterin dürfen Geschäfte, die den Gegenstand der Gesellschaft betreffen (§ 2 dieses Gesellschaftsvertrages), nur abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat der Gesellschafterin dem Abschluss solcher Geschäfte zugestimmt hat.

## **§ 7**

### **Gesellschafterversammlung**

1. Die Gesellschafterversammlung wird einberufen, wenn das Interesse der Gesellschaft es erfordert.
2. Gesellschafterversammlungen werden durch die Geschäftsführung der Gesellschaft einberufen. Die Tagesordnung legt die Geschäftsführung fest.
3. Die Einberufung erfolgt in Textform an die Gesellschafterin unter Angabe von Ort, Tag, Zeit und Tagesordnung mit einer Frist von mindestens zwei Wochen. Der Lauf der Frist beginnt mit dem der Absendung der Einladung folgenden Tag. Der Tag der Versammlung wird bei der Berechnung der Frist nicht mitgezählt.
4. Eine ordentliche Gesellschafterversammlung hat mindestens einmal jährlich binnen zehn Monaten nach Ablauf des vergangenen Geschäftsjahres stattzufinden.
5. Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung muss außer in den gesetzlich vorgesehenen Fällen unverzüglich einberufen werden, wenn ein Geschäftsführer abberufen werden soll oder es die Lage der Gesellschaft erfordert.
6. Gesellschafterversammlungen finden in der Regel am Sitz der Gesellschaft statt.
7. Die Gesellschafterin wird in der Gesellschafterversammlung durch deren eigene Geschäftsführer, bei Verhinderung durch deren Stellvertreter, vertreten. Diese übernehmen jeweils die Leitung der Gesellschafterversammlung.

## **§ 8**

### **Gesellschafterbeschlüsse**

1. Die Gesellschafterversammlung entscheidet durch Beschluss.

2. Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Nachträglich können Anträge auf Beschlussfassung, soweit sie zur Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gehören, aufgenommen werden, wenn sie spätestens drei Tage vor der Gesellschafterversammlung in der in § 7 Abs. 3 dieses Gesellschaftsvertrages festgesetzten Form bekannt geworden sind. Dasselbe gilt für Anträge der Geschäftsführung. Zur Beschlussfassung über die Leitung der Versammlung oder über den in der Versammlung gestellten Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung bedarf es keiner Ankündigung. Die Bestimmung des § 51 Abs. 3 GmbHG (Vollversammlung) bleibt unberührt.
3. Über alle Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist unverzüglich eine Niederschrift zu fertigen, die den Tag und die Form der Beschlussfassung und den Inhalt des Beschlusses anzugeben hat. Die Niederschrift ist der Gesellschafterin abschriftlich unverzüglich zuzusenden.

## **§ 9**

### **Aufgaben der Gesellschafterversammlung**

1. Der vorherigen Zustimmung durch die Gesellschafterversammlung bedürfen folgende Geschäfte, soweit eine Festsetzung im Wirtschaftsplan nicht erfolgt ist:
  - a) Einleitung gerichtlicher oder schiedsgerichtlicher Verfahren sowie deren Beendigung durch Rücknahme der Anträge oder Vergleich,
  - b) Abschluss, Änderung, Aufhebung von Betriebsführungs-, Dienstleistungs-, Betriebspacht- und anderen Betriebsüberlassungsverträgen,
  - c) Abschluss und Änderung von Verträgen mit einem einmaligen oder einem jährlich wiederkehrenden Entgelt,
  - d) das Eingehen langfristiger Vertragspflichten (Laufzeit über 3 Jahre) - ausgenommen hiervon Miet- und Arbeitsverträge, Verwalterverträge und Leasingverträge für Büro- und Geschäftsausstattung sowie das Eingehen von Bürgschaften und das Erteilen von Garantien außerhalb des laufenden Geschäftsverkehrs,
  - e) Aufnahme von Darlehen, allgemeinen Betriebsmittelkrediten und ähnlichen Verbindlichkeiten sowie die Aufnahme über eine Kreditlinie hinaus, das Eingehen von Wechselverbindlichkeiten sowie die Belastung von Grundstücken,

- f) Festlegung der Bedingungen für die Einstellung, Höhergruppierung und Entlassung von Beschäftigten, soweit diese ein Entgelt (Summe aus Gehalt und sonstigen geldwerten Leistungen) erhalten sollen, welches im Vergleich der Vergütungsgruppe VI oder höher des Tarifvertrages Wohnungswirtschaft entspricht,
- g) Abschluss von Miet- und Pachtverträgen mit mehrjähriger Dauer,

Kann die Zustimmung der Gesellschafterversammlung nicht rechtzeitig eingeholt werden, so handelt die Geschäftsführung nach pflichtgemäßem Ermessen. Die Gründe für die Notwendigkeit der Eilentscheidung und die Art der Erledigung sind der Gesellschafterin unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

2. Der ausschließlichen Entscheidung durch die Gesellschafterversammlung unterliegen nach Mitwirkung des Aufsichtsrates der Gesellschafterin:

- a) Änderungen des Gesellschaftsvertrages einschließlich Kapitalerhöhungen und –herabsetzungen sowie Einforderung von Einzahlungen (Nachschüssen)
- b) die wesentliche Veränderung des Unternehmens, insbesondere:
  - Änderungen des Unternehmensgegenstandes, etwa durch Erschließung neuer oder Aufgabe bisheriger Geschäftsfelder,
  - Änderungen des Unternehmenszwecks,
  - wesentliche Umstrukturierungen und Erweiterungen des Unternehmens, wenn dies eine Veränderung des Anlagevermögens von mindestens 20 % zur Folge hat und diese nicht im Wirtschaftsplan berücksichtigt wurden,
  - Umwandlung der Rechtsform,
  - die Errichtung und Übernahme von Unternehmen durch die Gesellschaft,
  - die Beteiligung der Gesellschaft an einem anderen Unternehmen,
  - die Veräußerung von Beteiligungen der Gesellschaft an anderen Unternehmen,
  - Veränderung der Einflussrechte der kommunalen Vertreter auf Entscheidungen im Unternehmen,
  - Abschluss, Kündigung, Änderung und Aufhebung von Unternehmensverträgen i. S. d. §§ 291, 292 Abs. 1 AktG.

- c) Verfügung über Vermögen - hierzu gehören die vollständige oder teilweise Veräußerung und die Auflösung des Unternehmens, die Veräußerung von Rechten des Unternehmens oder die dingliche Belastung von Unternehmenseigentum - und die Aufnahme von Krediten, soweit eine Festsetzung im Wirtschaftsplan nicht erfolgt ist und die Rechtsgeschäfte von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung für das Unternehmen sind.

Von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung für das Unternehmen sind:

- die Aufnahme von Krediten, soweit die einzelne Kreditsumme einen Betrag von 100.000 EUR übersteigt oder mit dem aufzunehmenden Kredit für das jeweilige Geschäftsjahr eine Gesamtkreditsumme von 200.000 EUR überschritten wird,
  - der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden, soweit im Einzelfall ein Wert von 100.000 EUR überschritten wird,
  - die Bestellung von Sicherheiten, Übernahme von Bürgschaften und von Verpflichtungen aus Gewährverträgen und den Abschluss der ihnen wirtschaftlich gleichkommenden Rechtsgeschäfte, soweit sie im Einzelfall einen Betrag von 100.000 EUR übersteigen oder damit für das jeweilige Geschäftsjahr ein Gesamtbetrag von 200.000 EUR für derartige Geschäfte überschritten wird,
  - die sonstige Verfügung über Vermögen der Gesellschaft, soweit ein Betrag von 100.000 EUR für den einheitlichen wirtschaftlichen Vorgang überschritten wird oder soweit bei Verträgen mit unbefristeter Laufzeit oder bei nicht absehbarer Vertragsdauer ein Vertragswert, der sich aus der monatlichen Zahlung multipliziert mit 48 ergibt, von 200.000 EUR überschritten wird,
- d) Abschluss, Änderung und Aufhebung von Verträgen mit verbundenen Unternehmen beziehungsweise deren Gesellschaftern,
- e) Vergleiche, Stundungen und Erlasse von Forderungen,
- f) die Hingabe von Darlehen, Übernahme von Bürgschaften, Abschluss von Gewährleistungsverträgen und Bestellung sonstiger Sicherheiten;

- Geschäfte der vorgenannten Art mit Dritten außerhalb der Beteiligungen des Unternehmens bedürfen immer der Zustimmung der Gesellschafterversammlung,
- g) Entscheidungen über die langjährige Geschäftspolitik und die strategischen Unternehmensziele,
  - h) die Wahl des Abschlussprüfers,
  - i) die Entlastung der Geschäftsführung,
  - j) die Bestellung und Abberufung von Geschäftsführern,
  - k) den Kredit- und Bürgschaftsrahmen,
  - l) die Bestätigung des von der Geschäftsführung aufzustellenden Wirtschaftsplans sowie der mittel- und langfristigen Planung des Unternehmens,
  - m) die Feststellung des Jahresabschlusses und die Beschlussfassung zur Verwendung des Ergebnisses.
3. Ist die Gesellschaft an anderen Gesellschaften mittelbar oder unmittelbar beteiligt, so sind alle Maßnahmen nach Absatz 1 und 2, die die Geschäftsführung in diesen Gesellschaften eventuell zu treffen hat, durch die Gesellschafterversammlung der Gesellschaft zu bestätigen.
4. Die Gesellschafterin ist auch bei solchen Rechtsgeschäften stimmberechtigt, die zwischen ihr und der Gesellschaft vorgenommen werden.

Kann die Mitwirkung des Aufsichtsrats der Gesellschafterin nicht rechtzeitig eingeholt werden, so handelt die Geschäftsführung nach pflichtgemäßem Ermessen. Die Gründe für die Notwendigkeit der Eilentscheidung und die Art der Erledigung sind der Gesellschafterin unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

## **§ 10**

### **Wirtschaftsplan**

1. Die Gesellschaft hat in entsprechender Anwendung der Vorschriften der Sächsischen Eigenbetriebsverordnung in der jeweils geltenden Fassung für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen und der Wirtschaftsführung eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde zu legen.
2. Der Wirtschaftsplan und der Finanzplan sind terminlich und inhaltlich mit dem Aufsichtsrat der Gesellschafterin abzustimmen und vor Beginn des Wirtschaftsjahres zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Die Gesellschafterin, der Aufsichtsrat der Gesellschafterin und die Stadt Heidenau als Gesellschafterin der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH sind der Wirtschaftsplan und die Finanzplanung sowie wesentliche Abweichungen hiervon unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

## **§ 11**

### **Jahresabschluss, Prüfung und Ergebnisverwendung**

1. Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und Lagebericht sind von der Geschäftsführung in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen.
2. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind durch einen Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu prüfen. Hierbei sind die Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des § 53 Abs. 1 HGrG für Gegenstand und Umfang der Prüfung in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Im Rahmen der Abschlussprüfung ist auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen. Die Abschlussprüfer haben in ihrem Bericht auch darzustellen:
  - a) die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität der Gesellschaft,
  - b) verlustbringende Geschäfte und die Ursachen der Verluste, wenn diese Geschäfte und die Ursachen für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren,

- c) die Ursachen eines in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresfehlbetrages.
3. Der örtlichen Prüfungseinrichtung der Stadt Heidenau und der überörtlichen Prüfungsbehörde stehen die Befugnisse aus § 54 HGrG zu. Sie haben das Recht, die Haushalts- und Wirtschaftsführung der Gesellschaft zu prüfen und sich zur Klärung von Fragen, die bei der Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung auftreten, unmittelbar zu unterrichten und zu diesem Zweck den Betrieb, die Bücher und die Schriften der Gesellschaft einzusehen.
  4. Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss und den Lagebericht zusammen mit dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers sowie den Vorschlag zur Ergebnisverwendung innerhalb von vier Monaten nach Ende des Geschäftsjahres der Gesellschafterin zur Feststellung des Jahresabschlusses zur Prüfung vorzulegen.
  5. Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers sind der Gesellschafterin, der Stadt Heidenau und der Rechtsaufsichtsbehörde der Stadt Heidenau unverzüglich zu übersenden; der Lagebericht hat auch die Angaben zu enthalten, die nach § 99 Abs. 2 und 3 SächsGemO für die Erstellung des Beteiligungsberichtes der Stadt Heidenau als Gesellschafterin der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH notwendig sind.
  6. Die Offenlegung des Jahresabschlusses richtet sich nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches. Die Geschäftsführung hat der Gesellschafterin zu einem von ihr bestimmten Zeitpunkt die für die Aufstellung des Gesamtabschlusses (§ 88a SächsGemO) erforderlichen Unterlagen zu übersenden und die hierzu erforderlichen Auskünfte zu erteilen.
  7. Alle gesetzlich vorgeschriebenen Bestandteile des Jahresabschlusses entsprechend der §§ 325 ff. HGB werden gemäß den gesetzlichen Regelungen bekannt gemacht. Dabei sind mögliche größenbedingte Erleichterungen zulässig.
  8. Für die Verwendung und Verteilung des Jahresergebnisses gilt § 29 GmbHG.

## **§ 12**

### **Schriftform**

Alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen zwischen der Gesellschaft und der Gesellschafterin bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht kraft Gesetzes notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Das gilt auch für einen etwaigen Verzicht auf das Erfordernis der Schriftform.

## **§ 13**

### **Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages unwirksam sein oder werden oder aus Rechtsgründen nicht durchgeführt werden können, soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages nicht berührt werden. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch eine andere rechtlich zulässige Regelung zu ersetzen, die dem mit den unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen angestrebten Zweck und der wirtschaftlichen Zielsetzung gerecht wird. Gleiches gilt für etwaige Vertragslücken. Betrifft der Mangel notwendige Satzungsbestandteile, ist eine solche Regelung nach Maßgabe des § 53 GmbHG zu vereinbaren.

Verweise auf die SächsGemO sowie weitere Bundes- und Landesgesetze beziehen sich auf die jeweils gültige Fassung.

Ende der Satzung