

**Allgemeine Geschäftsweisung  
für die Geschäftsführung der WVH Wohnungsbau- und  
Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH und deren  
Tochtergesellschaften**

**Präambel**

Diese Geschäftsweisung gilt in Ergänzung der Gesellschaftsverträge für die Geschäftsführungen

- der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH),
- der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG),
- der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) sowie
- der Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH).

WVH, DLG, HPB und TDH werden nachfolgend jeweils einzeln auch "Gesellschaft" und DLG, HPB und TDH gemeinsam auch "Tochtergesellschaften" genannt.

Die Geschäftsweisung soll die Regelungen der Gesellschaftsverträge hinsichtlich der Rechte und Pflichten der Geschäftsführung für die Gesellschaften näher definieren, ausgestalten und konkretisieren.

Aus den vorgenannten Gründen werden daher die nachstehenden Regelungen vom Aufsichtsrat der WVH für die Geschäftsführung der WVH erlassen, nachdem deren Gesellschafterversammlung diesen mit Beschluss vom ..... zugestimmt hat.

Des Weiteren weist die WVH ihrerseits als alleinige Gesellschafterin der Tochtergesellschaften deren Geschäftsführungen an, ebenfalls die Allgemeine Geschäftsweisung zu berücksichtigen. Die Gesellschafterversammlung der WVH hat mit Beschluss vom ..... dieser Weisung gegenüber der Geschäftsführung der Tochtergesellschaften zugestimmt.

**§ 1  
Aufgabenkreis**

- (1) Die Geschäftsführung führt die Geschäfte der Gesellschaft verantwortlich nach den Gesetzen, dem Gesellschaftsvertrag, dieser Geschäftsweisung, den Beschlüssen der Gesellschafterversammlung und des Aufsichtsrates der WVH unter Beachtung des von der Stadt Heidenau als Gesellschafterin der WVH vorgegebenen Zielbildes sowie des Geschäftsführer-Anstellungsvertrages. Die Geschäftsführung hat die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes anzuwenden sowie die Regelungen der Sächsischen Gemeindeordnung und weiterer Vorschriften für die Beteiligungen und Unternehmen der Gemeinde zu beachten.
- (2) Die Geschäftsführung sorgt für ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling in der Gesellschaft.

**§ 2  
Organisation und Geschäftsverteilung**

- (1) Die Geschäftsführung trägt die Gesamtverantwortung für die Führung der Geschäfte der Gesellschaft.

- (2) Für die Aufgabengebiete und Geschäftsbereiche der Gesellschaft werden ein oder mehrere Prokuristen bestellt. Die Organisation und Geschäftsverteilung innerhalb der Gesellschaft ergibt sich aus dem von der Geschäftsführung aufzustellenden Organisations- und Geschäftsverteilungsplan, der dem Aufsichtsrat der WVH und dem Gesellschafter zur Kenntnis zu geben ist. Das gilt auch für wesentliche Änderungen dieses Plans.

### **§ 3 Vier-Augen-Prinzip**

Die Geschäftsführung stellt durch geeignete interne Regelung sicher, dass im Hinblick auf ihre Tätigkeit das Vier-Augen-Prinzip gewahrt wird. Hiervon sind sensible Vorgänge (z.B. Geschäftsgeheimnisse oder Arbeitsverhältnisse von Mitarbeitern) ausgenommen, diese werden gesondert mit der Gesellschafterversammlung abgestimmt.

### **§ 4 Zusammenarbeit mit dem WVH-Aufsichtsrat und dem Gesellschafter**

- (1) Die Geschäftsführung hat zum Wohle der Gesellschaft mit dem Aufsichtsrat der WVH und dem Gesellschafter der Gesellschaft eng zusammenzuarbeiten. Dies bedingt auf Anforderung die Offenlegung der für eine sachgemäße Beurteilung über den Gang der Geschäfte erforderlichen Informationen und Kenntnisse. Im Gegenzug kann die Geschäftsführung Auskünfte und Informationen vom WVH-Aufsichtsrat und vom Gesellschafter verlangen, die für die ordnungsgemäße Führung der Gesellschaft von Belang sind.

- (2) Die Geschäftsführung hat dafür zu sorgen, dass nach einem vor Beginn des Geschäftsjahres in Abstimmung mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates der WVH aufzustellenden Zeitplan in regelmäßigen Abständen die notwendige Anzahl von Sitzungen des WVH-Aufsichtsrates im Jahr stattfinden. Der Geschäftsführer bereitet für die Sitzungen des Aufsichtsrates der WVH und seiner Ausschüsse die zu behandelnden Sachverhalte und Gegenstände vor.

Die vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates der WVH zu billigenden Tagesordnungspunkte mit konkreter Bezeichnung der zu behandelnden Gegenstände sowie erläuternde, zur Entscheidungsfindung geeignete und ausreichende Unterlagen müssen spätestens 2 Wochen vor der Sitzung den Mitgliedern des Aufsichtsrates vorliegen.

- (3) Die Geschäftsführung nimmt regelmäßig an den Sitzungen des WVH-Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse teil, sofern der WVH-Aufsichtsrat oder der Ausschuss im Einzelfall keine abweichende Regelung trifft.
- (4) Jedem WVH-Aufsichtsratsmitglied sind zu Beginn seiner Tätigkeit durch die Geschäftsführung die nachfolgend bezeichneten Unterlagen der jeweiligen Gesellschaft zur Verfügung zu stellen:
1. der Gesellschaftsvertrag,
  2. das aktuelle Unternehmenskonzept,
  3. der Organisations- und Geschäftsverteilungsplan des Unternehmens,
  4. die Geschäftsanweisung des WVH-Aufsichtsrates für die Geschäftsführung,
  5. die Geschäftsordnung des WVH-Aufsichtsrates,

6. der letzte Geschäftsbericht,
7. der Wirtschaftsplan für das laufende Geschäftsjahr,
8. die mittelfristige Finanzplanung,
9. der letzte Quartalsbericht,
10. Verträge von grundsätzlicher Bedeutung für das Unternehmen, wobei hierfür die Einsichtnahme in den Geschäftsräumen der Gesellschaft ausreicht.

## **§ 5 Wirtschaftsplan**

- (1) Die Geschäftsführung hat für jedes Geschäftsjahr einen Wirtschaftsplan (Erfolgsplan mit Stellenplan, Investitionsplan und Finanzplan) sowie eine Übersicht über die Personalentwicklung aufzustellen und dem WVH-Aufsichtsrat so rechtzeitig vorzulegen, dass vor Beginn des Geschäftsjahres darüber durch den Aufsichtsrat beraten und beschlossen werden kann. Die Geschäftsführung unterrichtet die Gesellschafterin unverzüglich über den beschlossenen Wirtschaftsplan und die Finanzplanung sowie wesentliche Abweichungen hiervon. Weitere Einzelheiten zum Wirtschaftsplan sollten durch die Geschäftsführung bei Bedarf in einer Anlage geregelt werden.
- (2) Liegt ein beschlossener Wirtschaftsplan zu Beginn des Geschäftsjahres ausnahmsweise nicht vor, so ist die Geschäftsführung mit Zustimmung des WVH-Aufsichtsrates zur Fortführung der laufenden Geschäfte, die sich im Wesentlichen im bisherigen Rahmen halten, berechtigt. In diesem Falle ist die Geschäftsführung bis zum Beschluss des WVH-Aufsichtsrates über den Wirtschaftsplan für die laufende Geschäftsführung im Innenverhältnis von der Haftung freigestellt. Davon ausgenommen sind vorsätzlich herbeigeführte Schäden. Angelegenheiten, die in diesem Falle nicht zur laufenden Geschäftsführung gehören, sind im Einzelfall von der vorherigen Zustimmung des WVH-Aufsichtsrates abhängig.
- (3) Vorhaben, für die die erforderlichen Unterlagen für den Investitionsplan zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan noch nicht vorliegen, dürfen erst realisiert werden, wenn die Unterlagen vollständig vorliegen und der WVH-Aufsichtsrat zugestimmt hat. Hiervon ausgenommen sind Vorbereitungshandlungen sowie Anlaufgeschäfte, die bereits eingeleitet wurden und dem WVH-Aufsichtsrat bekannt sind. Veränderungen von Vorhaben, die eine Fortschreibung des Wirtschaftsplanes erforderlich machen, sind nach den dafür geltenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages der jeweiligen Gesellschaft und dieser Geschäftsanweisung zu behandeln.
- (4) Vorhaben, zu deren Finanzierung im Finanzplan Haushaltsmittel von Gesellschaftern vorgesehen sind, dürfen erst begonnen werden, wenn diese Mittel eingegangen sind oder der rechtzeitige Eingang gegenüber der Gesellschaft sichergestellt ist. Dies gilt sinngemäß auch für Vorhaben, deren Finanzierung mit einer Bürgschaft von Gesellschaftern gesichert werden soll.
- (5) Ergibt sich im Laufe des Geschäftsjahres, dass die Ansätze des Wirtschaftsplanes voraussichtlich wesentlich über- oder unterschritten werden, sodass eine Änderung des Jahresergebnisses um 10 % erwartet wird, sind der WVH-Aufsichtsrat sowie der Gesellschafter unverzüglich zu unterrichten. Für neue Ansätze und Maßnahmen in diesem Sinne ist die Zustimmung des WVH-Aufsichtsrates einzuholen.

## **§ 6 Mittelfristige Planung**

Zusammen mit dem Wirtschaftsplan ist dem WVH-Aufsichtsrat eine längerfristige Planung (Erfolgs-, Investitions- und Finanzierungsvorschau) vorzulegen, die das Planjahr und mindestens vier darauffolgende Geschäftsjahre umfasst. Die dem Zahlenwerk zu Grunde liegenden Annahmen und die wesentlichen Planungsdaten sind zu erläutern.

## **§ 7 Unternehmenskonzept**

Die Geschäftsführung hat dem WVH-Aufsichtsrat und dem Gesellschafter ein Unternehmenskonzept (mittelfristiges Handlungsprogramm zur Umsetzung der Unternehmensziele) zur Kenntnis und Bestätigung durch den Gesellschafter vorzulegen. Es ist bei wesentlichen Änderungen fortzuschreiben.

## **§ 8 Berichterstattung an den WVH-Aufsichtsrat und den Gesellschafter**

- (1) Die Geschäftsführung der WVH hat dem WVH-Aufsichtsrat und der Gesellschafterin gemäß § 90 AktG zu berichten sowie über die Geschäfte, die für die Rentabilität oder Liquidität der Gesellschaft von erheblicher Bedeutung sein können, und zwar möglichst so rechtzeitig, dass der Aufsichtsrat und/oder der Gesellschafter vor Vornahme der Geschäfte Gelegenheit hat, Stellung zu nehmen.
- (2) Die Geschäftsführung der WVH hat dringliche, grundsätzliche und wichtige Angelegenheiten unverzüglich dem Vorsitzenden des WVH-Aufsichtsrats mitzuteilen; entsprechendes gilt für die Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften gegenüber deren Gesellschaftern.

Zu den grundsätzlichen und wichtigen Angelegenheiten gehören auch Betriebsstörungen und rechtswidrige Handlungen zum Nachteil der Gesellschaft sowie Fälle, in denen der Verdacht einer solchen Handlung besteht, sofern sie von wesentlicher Bedeutung sind.

- (3) Die Geschäftsführung der WVH hat dem WVH-Aufsichtsrat jeweils innerhalb von 6 Wochen nach Ablauf des Quartals auf der Grundlage eines internen monatlichen Soll-Ist-Vergleiches einen Bericht über die Entwicklung des Geschäftsverlaufs im Vergleich zum Wirtschaftsplan sowie im Vergleich zu den vereinbarten Unternehmenszielen vorzulegen und größere Abweichungen zu erläutern. Weiterhin soll die Entwicklung anhand ausgewählter Kennzahlen dargestellt werden.

Eine entsprechende Berichtspflicht gilt für die Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften gegenüber deren Gesellschaftern.

## **§ 9 Zustimmungsbedürftige Geschäfte**

- (1) Die zustimmungsbedürftigen Geschäfte für die Geschäftsführung der WVH sowie die Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften bestimmen sich nach Maßgabe des § 9 Abs. 5 und Abs. 10 des Gesellschaftsvertrages der WVH.

- (2) Die Wertgrenzen für die unter den § 9 Abs. 5 und 10 des Gesellschaftsvertrages der WVH fallenden Geschäfte werden wie folgt festgesetzt:

§ 9 Ziff. 5. lit. a): 100.000 EUR

§ 9 Ziff. 5. lit. c): 100.000 EUR

§ 9 Ziff. 5. lit. d): 100.000 EUR

Für Verträge mit Tochtergesellschaften, welche wertmäßig durch einen vom Aufsichtsrat vorberatenden und vom Gesellschafter beschlossenen Wirtschaftsplan gedeckt sind, werden keine Wertgrenzen festgelegt. Dies gilt insbesondere für Wärmeliefer-, Geschäftsbesorgungs-, Hausmeister-, Hausreinigungs- und Projektentwicklungsverträge.

§ 9 Ziff. 5. lit. e): 100.000 EUR allgemein;

750.000 EUR bei Bauverträgen, auch wenn die Zustimmung zur Umsetzung des Bauvorhabens durch den WVH-Aufsichtsrat bereits erteilt wurde

§ 9 Ziff. 5. lit. h): allgemeine Kreditlinie: 1.000.000 EUR

Aufnahme von Darlehen (p.a.): 450.000 EUR

Belastung von Grundstücken (p.a.): 450.000 EUR

§ 9 Ziff. 5. lit. k): Jahresnettokaltmiete p.a.: >150.000 EUR

§ 9 Ziff. 5. lit. n): Für Verträge mit Tochtergesellschaften, welche wertmäßig durch einen vom Aufsichtsrat vorberatenden und vom Gesellschafter beschlossenen Wirtschaftsplan gedeckt sind, werden keine Wertgrenzen festgelegt. Dies gilt insbesondere für Wärmeliefer-, Geschäftsbesorgungs-, Hausmeister-, Hausreinigungs- und Projektentwicklungsverträge.

§ 9 Ziff. 5. lit. o): 10.000 EUR

§ 9 Ziff. 5. lit. p): 50.000 EUR

In den Gesellschaftsverträgen der Tochtergesellschaften sind die Wertgrenzen definiert bzw. gelten bei gleichen Sachverhalten die Wertgrenzen analog der WVH.

- (3) Für die Gewährung von Krediten an Geschäftsführer, Prokuristen, Handlungsbevollmächtigte sowie an WVH-Aufsichtsratsmitglieder gelten die Bestimmungen der §§ 89 und 115 des Aktiengesetzes sinngemäß.
- (4) Vorlagen der Geschäftsführung für die Gesellschafterversammlung sind dem WVH-Aufsichtsrat zur Kenntnisnahme zuzuleiten, sofern darin Abweichungen zu bereits ausgesprochenen Beschlussempfehlungen des WVH-Aufsichtsrates vorliegen.

## **§ 10**

### **Einbindung von Tochtergesellschaften**

Die Rechte des WVH-Aufsichtsrates gegenüber Tochtergesellschaften bestimmen sich nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der WVH.

Die Rechte der Gesellschafter von Tochtergesellschaften bestimmen sich nach Maßgabe deren Gesellschaftsverträge.

## **§ 11**

### **Mitwirkung bei der Gesellschafterversammlung**

- (1) Die Geschäftsführung hat mindestens zwei Wochen vor der Gesellschafterversammlung sämtliche Unterlagen, die zur Besprechung bzw. Befassung mit der Tagesordnung erforderlich sind, dem Gesellschafter zu übersenden. Für die Beschlüsse, für die der Vertreter der Stadt eine Ermächtigung zur Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung durch den Stadtrat benötigt, sind die Unterlagen mit dem für die Erstellung von Vorlagen für den Stadtrat erforderlichen Vorlauf an den Gesellschafter zu übermitteln.
- (2) Die Geschäftsführung nimmt regelmäßig an den Sitzungen der Gesellschafterversammlung teil, sofern die Gesellschafterversammlung im Einzelfall keine abweichende Regelung trifft bzw. das schriftliche Abstimmungsverfahren wählt.
- (3) Die Geschäftsführung hat die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung vorzubereiten und im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und des Gesellschaftsvertrages auszuführen.

## **§ 12**

### **Abwesenheit des Geschäftsführers**

- (1) Dienstreisen und Urlaub der Geschäftsführung dürfen nur angetreten werden, wenn für die Zeit der Abwesenheit eine ausreichende Vertretung sichergestellt ist.
- (2) Ist die Geschäftsführung der WVH aus anderen Gründen an der ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Geschäfte nicht nur vorübergehend gehindert, ist dies dem Vorsitzenden des WVH-Aufsichtsrates unverzüglich mitzuteilen.

Eine entsprechende Mitteilungsverpflichtung gilt für die Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften gegenüber deren Gesellschaftern.

Heidenau, den ..... 2023

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH als  
Gesellschafterin der Tochtergesellschaften, vertreten durch die Geschäftsführung