

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

Präambel

Diese Geschäftsweisung gilt in Ergänzung des Gesellschaftsvertrages der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH und soll die dortigen Regelungen hinsichtlich der Rechte und Pflichten der Geschäftsführung für die Gesellschaft näher definieren, ausgestalten und konkretisieren.

Daher werden nachstehende Regelungen vom Aufsichtsrat der Gesellschaft erlassen, nachdem die Gesellschafterversammlung diesen mit Beschluss vom XX. XX. XXXX zugestimmt hat.

§ 1

Aufgabenkreis

- (1) Der Geschäftsführer führt die Geschäfte der Gesellschaft verantwortlich nach den Gesetzen, dem Gesellschaftsvertrag, dieser Geschäftsweisung, den Beschlüssen der Gesellschafterversammlung und des Aufsichtsrates unter Beachtung des vom Gesellschafter vorgegebenen Zielbildes sowie des Anstellungsvertrages. Er hat dabei 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) Der Geschäftsführer sorgt für ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen.

§ 2

Organisation und Geschäftsverteilung

- (1) Der Geschäftsführer 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 und dem Gesellschafter zur Kenntnis zu geben ist. Das gilt auch für wesentliche Änderungen dieses Planes.

§ 3

Vier-Augen-Prinzip

Der Geschäftsführer stellt durch geeignete interne Regelungen sicher, dass im Hinblick auf seine Tätigkeit das Vier-Augen-Prinzip gewahrt wird. Diese Regelung ist dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorzulegen. Hiervon sind sensible Vorgänge (z. B. Geschäftsgeheimnisse oder Arbeitsverhältnisse von Mitarbeitern) ausgenommen, diese werden gesondert mit der Gesellschafterversammlung abgestimmt.

§ 4

Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter

- (1) Der Geschäftsführer hat zum Wohle der Gesellschaft mit dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter 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 Aufsichtsrat und vom Gesellschafter verlangen, die für die ordnungsgemäße Führung der Gesellschaft von Belang sind.
- (2) Der Geschäftsführer hat dafür zu sorgen, dass nach einem vor Beginn des Geschäftsjahres in Abstimmung mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates aufzustellenden Zeitplan in regelmäßigen Abständen die notwendige Anzahl von Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr stattfinden. Der Geschäftsführer bereitet für die Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse die zu behandelnden Sachverhalte und Gegenstände vor.

Die vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates zu billigenden Tagesordnungspunkte mit konkreter Bezeichnung der zu behandelnden Gegenstände sowie erläuternde, zur

Entscheidungsfindung geeignete und ausreichende Unterlagen sollen spätestens 2 Wochen vor der Sitzung den Mitgliedern des Aufsichtsrates vorliegen.

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

§ 5

Wirtschaftsplan

- (1) Der Geschäftsführer hat nach vorheriger Abstimmung mit dem Gesellschafter über die Unternehmensziele für jedes Geschäftsjahr einen Wirtschaftsplan (Erfolgsplan mit Stellenplan, Investitionsplan und Finanzplan) sowie eine Übersicht über die Personalentwicklung aufzustellen und dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter jeweils so rechtzeitig vorzulegen, dass diese im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit vor Beginn des Geschäftsjahres darüber beraten und beschließen können.
- (2) Liegt ein beschlossener Wirtschaftsplan zu Beginn des Geschäftsjahres ausnahmsweise nicht vor, so ist die Geschäftsführung mit Zustimmung des

Aufsichtsrates zur Fortführung der laufenden Geschäfte, die sich im Wesentlichen im bisherigen Rahmen halten, berechtigt. In diesem Falle ist die Geschäftsführung bis zur Vorberatung des Aufsichtsrates und des Beschlusses des Gesellschafters über den Wirtschaftsplan für die laufende Geschäftsführung im Innenverhältnis von der Haftung freigestellt. Angelegenheiten, die in diesem Falle nicht zur laufenden Geschäftsführung gehören, sind im Einzelfall von der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats 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 Aufsichtsrat zugestimmt hat. Hiervon ausgenommen sind Vorbereitungs-handlungen sowie Anlaufgeschäfte, die bereits eingeleitet wurden und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates bekannt sind. Veränderungen von Vorhaben, die eine Fortschreibung des Wirtschaftsplanes erforderlich machen, sind nach den dafür geltenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages und dieser Geschäfts-anweisung 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 20% erwartet wird, ist ein Nachtrag zum Wirtschaftsplan aufzustellen und dem Aufsichtsrat sowie dem Gesellschafter zur Vorberatung und Beschlussfassung vorzulegen. Für neue Ansätze und Maßnahmen in diesem Sinne ist die Einwilligung des Aufsichtsrates einzuholen.

§ 6

Mittelfristige Planung

Zusammen mit dem Wirtschaftsplan ist dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter eine längerfristige Planung (Erfolgs-, Investitions- und Finanzierungsvorschau) vorzulegen, die das Planjahr und mindestens drei darauffolgende Geschäftsjahre umfasst. Die dem

Zahlenwerk zu Grunde liegenden Annahmen und die wesentlichen Planungsdaten sind zu erläutern. Weitere Einzelheiten zum Wirtschaftsplan sollten bei Bedarf in einer Anlage geregelt werden.

§ 7

Unternehmenskonzept

- (1) Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter ein Unternehmenskonzept (mittelfristiges Handlungsprogramm zur Umsetzung der Unternehmensziele) zur Kenntnis und Bestätigung vorzulegen. Es ist bei wesentlichen Änderungen fortzuschreiben.
- (2) Bei einheitlicher Leitung über verbundene Unternehmen umfasst die Unternehmensplanung auch diese Unternehmen.

§ 8

Berichterstattung an den Aufsichtsrat und den Gesellschafter

- (1) Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat und den Gesellschafter zu berichten:
 1. mindestens einmal jährlich über die beabsichtigte Geschäftspolitik, künftige Erwartungen und Maßnahmen zur Früherkennung, den Bestand des Unternehmens gefährdender Entwicklungen,
 2. regelmäßig und unabhängig von § 8 Abs. 3 dieser Geschäftsanweisung mindestens halbjährlich, über den Gang der Geschäfte und die grundsätzliche Lage der Gesellschaft,
 3. 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 der Gesellschafter vor Vornahme der Geschäfte Gelegenheit hat, Stellung zu nehmen,
 4. über Angelegenheiten der Tochtergesellschaften und Beteiligungen, soweit sie von grundsätzlicher Bedeutung sind.
- (2) Die Geschäftsführung hat grundsätzliche und wichtige Angelegenheiten unverzüglich dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und dem Gesellschafter mitzuteilen. Dazu 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 hat den Aufsichtsratsmitgliedern und dem Gesellschafter jeweils innerhalb von 6 Wochen nach Ablauf des Quartals auf der Grundlage eines internen monatlichen Soll-Ist-Vergleiches und entsprechend der Gliederung des Erfolgsplanes 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.

§ 9

Zustimmungsbedürftige Geschäfte

- (1) Neben den im Gesellschaftsvertrag aufgeführten Geschäften bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates:
1. der Abschluss, die Änderung und die Aufhebung von Verträgen mit grundsätzlicher Bedeutung für die Gesellschaft,
 2. die Anlegung von Barmitteln in anderer Form als in Fest- oder Termingeldern,
 3. Rechtsgeschäfte, an denen Aufsichtsratsmitglieder persönlich oder als Vertreter einer Handelsgesellschaft bzw. einer juristischen Person des öffentlichen Rechts unmittelbar oder mittelbar wirtschaftlich beteiligt sind,
 4. die dienst- bzw. arbeitsvertragliche Einstellung von Prokuristen oder Generalbevollmächtigten sowie wesentliche Änderungen der Vertragsbedingungen dieser Personen,
 5. die Einleitung von Rechtsstreitigkeiten gegen einen Gesellschafter oder verbundene Unternehmen oder deren Gesellschafter sowie die Einleitung von Rechtsstreitigkeiten von grundsätzlicher Bedeutung. Diese sind von grundsätzlicher Bedeutung ab einem Streitwert von mehr als 100.000 EUR,
 6. die Gewährung von Spenden, Schenkungen und sonstigen Zuwendungen von mehr als 5.000 EUR im Einzelfall, und wenn 10.000 EUR p. a. je Zuwendungsempfänger überschritten werden,
 7. die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte bei Tochtergesellschaften und Beteiligungen, deren Verhältnisse die Lage der Gesellschaft als Muttergesellschaft maßgebend beeinflussen.

- (2) Die Wertgrenzen für die unter den §§ 9 und 12 des Gesellschaftsvertrages fallenden Geschäfte werden wie folgt festgesetzt:

§ 9 Ziff. 5. lit. a) 100.000 €

§ 9 Ziff. 5. lit. c) 100.000 €

§ 9 Ziff. 5. lit. d) 100.000 €

Für Verträge mit Tochtergesellschaften, welche wertmäßig durch einen vom Aufsichtsrat vorberatenen vom Gesellschafter beschlossenen Wirtschaftsplan gedeckt sind werden keine Wertgrenzen festgelegt. Dies gilt insbesondere für Wärmelieferverträge, Geschäftsbesorgungsverträge, Hausmeisterverträge, Hausreinigungsverträge und Projektentwicklungsverträge.

§ 9 Ziff. 5. lit. e) 100.000 €

§ 9 Ziff. 5. lit. g) allgemeine Kreditlinie: 1.000.000 €

Aufnahme von Darlehen (p.a.) 450.000 €

Belastung von Grundstücken (p.a.) 450.000 €

§ 9 Ziff. 5. lit. i) Jahresnettogrundmiete p.a. > 500.000 €

§ 12 Ziff. 1. lit. d) Für Verträge mit Tochtergesellschaften, welche wertmäßig durch einen vom Gesellschafter beschlossenen Wirtschaftsplan gedeckt sind werden keine Wertgrenzen festgelegt. Dies gilt insbesondere für Wärmelieferverträge, Geschäftsbesorgungsverträge, Hausmeisterverträge, Hausreinigungsverträge und Projektentwicklungsverträge.

§ 12 Ziff. 1. lit. e) 10.000 €

§ 12 Ziff. 1. lit. f) 50.000 €

- (3) Für die Gewährung von Krediten an Geschäftsführer, Prokuristen, Handlungsbevollmächtigte sowie an Aufsichtsratsmitglieder gelten die Bestimmungen der §§ 89 und 115 des Aktiengesetzes sinngemäß.

- (4) Vorlagen der Geschäftsführung für die Gesellschafterversammlung sind dem Aufsichtsrat zur Kenntnisnahme zuzuleiten, sofern darin Abweichungen zu bereits ausgesprochenen Beschlussempfehlungen des Aufsichtsrates vorliegen.

§ 10

Einbindung von Tochtergesellschaften

- (1) Bei Tochtergesellschaften ohne Aufsichtsrat sind die nach dem Gesellschaftsvertrag der Muttergesellschaft und dieser Geschäftsanweisung zustimmungspflichtigen Geschäfte dem Aufsichtsrat der Muttergesellschaft zur Beschlussfassung vorzulegen. Dies gilt auch für Maßnahmen, die nach den Gesellschaftsverträgen der Tochtergesellschaften der Zustimmung von deren Gesellschafterversammlung bedürfen.
- (2) Bei Tochtergesellschaften und wichtigen Beteiligungen mit Aufsichtsrat sind Maßnahmen grundsätzlicher Art oder von wesentlicher finanzieller Bedeutung dem Aufsichtsrat der Muttergesellschaft vorzulegen, sobald diese der Geschäftsführung bekannt werden.

§ 11

Mitwirkung bei der Gesellschafterversammlung

- (1) Der Geschäftsführer hat spätestens 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) Der Geschäftsführer nimmt regelmäßig an den Sitzungen der Gesellschafterversammlung teil, sofern die Gesellschafterversammlung im Einzelfall keine abweichende Regelung trifft bzw. das schriftliche Abstimmungsverfahren wählt.
- (3) Der Geschäftsführer hat die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung vorzubereiten und im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und des Gesellschaftsvertrages auszuführen.

§ 12

Abwesenheit des Geschäftsführers

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

Heidenau, den XX.XX.XXXX

J. Opitz

Vorsitzender des Aufsichtsrates

der WWH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH