

GESELLSCHAFTSVERTRAG

der Kommanditgesellschaft unter der Firma

Q-Süd Wohnen GmbH & Co. KG

mit Sitz in Heilbronn

I. Gesellschaft und Unternehmensgegenstand

§ 1

Firma, Sitz, Geschäftsjahr

1.1 Die Firma der Gesellschaft lautet:

Q-Süd Wohnen GmbH & Co. KG

1.2 Sitz der Gesellschaft ist Heilbronn.

1.3 Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

§ 2

Gegenstand des Unternehmens

2.1 Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Herstellung, das Halten, die Vermietung und Verpachtung, die Verwaltung und Verwertung von eigenen Grundstücken und Gebäuden sowie die Erbringung aller damit zusammenhängender Dienstleistungen. Genehmigungspflichtige Tätigkeiten nach § 34 c der Gewerbeordnung werden nicht ausgeübt.

2.2 Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte vorzunehmen und alle Maßnahmen zu ergreifen, die dem Gegenstand des Unternehmens dienen oder ihm unmittelbar oder mittelbar förderlich erscheinen.

2.3 Die Gesellschaft ist im Rahmen der vorstehenden Absätze zudem berechtigt, andere Unternehmen zu gründen, zu erwerben oder sich an ihnen zu beteiligen. Sie kann solche Unternehmen ganz oder teilweise unter einheitlicher Leitung zusammenfassen. Sie kann ihre Geschäftstätigkeit auch durch Tochter-, Beteiligungs- und Gemeinschaftsunternehmen ausüben oder ganz oder teilweise in verbundene Unternehmen ausgliedern oder verbundenen Unternehmen überlassen und sich selbst auf die Leitung und Verwaltung ihrer verbundenen Unternehmen beschränken.

II. Kapitalausstattung, Kommanditanteile und Einlagen

§ 3

Gesellschafter, Kommanditeinlagen

3.1 Einzige persönlich haftende Gesellschafterin ist die

Q-Süd Immobilien Verwaltungs GmbH mit Sitz in Heilbronn
(nachfolgend „**Komplementärin**“).

Die Komplementärin erbringt keine Einlage, hält keinen Kapitalanteil und ist weder am Vermögen noch am Gewinn und Verlust der Gesellschaft beteiligt.

3.2 Das Kommanditkapital der Gesellschaft beträgt insgesamt 1.000.000,00 €.

Als Kommanditist ist mit folgendem festen Anteil an diesem Kommanditkapital beteiligt (nachfolgend „**Kommanditeinlage**“):

ZEAG Energie AG mit Sitz in Heilbronn
mit einem Kommanditanteil von 1.000.000,00 € (nachfolgend „**ZEAG**“),

(ZEAG nachfolgend auch als „**Kommanditist**“ bezeichnet)

3.3 Die Kommanditisten sind entsprechend dem Anteil ihrer jeweiligen Kommanditeinlage am Kommanditkapital („**Kommanditkapitalquote**“) am Vermögen, Gewinn und Verlust der Gesellschaft beteiligt.

3.4 Die Kommanditeinlagen der Kommanditisten bestimmen ihre Haftsumme und sind für diese in das Handelsregister einzutragen. Die Haftung der Kommanditisten beschränkt sich auf die Höhe der vereinbarten und als Haftsumme in das Handelsregister eingetragenen Einlage. Die Haftung erlischt, wenn und soweit die Einlage geleistet ist; die Leistung des Kommanditisten wird auf die Haftenlage angerechnet. Soweit Ausschüttungen Entnahmen im Sinne von § 172 Abs. 4 HGB darstellen, lebt in diesem Umfang die Haftung wieder auf.

§ 4

Gesellschafterkonten

- 4.1 Für die Gesellschafter werden die folgenden Konten geführt:
- a) ein Kapitalkonto pro Kommanditist,
 - b) für alle Kommanditisten zusammen ein gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto,
 - c) ein Kapitalverlustkonto pro Kommanditist, sowie
 - d) ein Verrechnungskonto pro Gesellschafter.
- 4.2 Auf dem Kapitalkonto wird die Kommanditeinlage des Kommanditisten als dessen feste Kapitaleinlage gebucht. Diese gilt zugleich als Hafteinlage. Die Kapitalkonten werden als im Verhältnis zueinander unverzinsliche und unveränderliche Festkonten geführt und sind maßgebend für das Stimmrecht der Gesellschafter und die Ergebnisverteilung, soweit dieser Gesellschaftsvertrag nicht Abweichendes regelt. Noch nicht geleistete Teile der Kommanditeinlage sind unter den ausstehenden Einlagen auszuweisen. Verlustanteile und Entnahmen vermindern im Verhältnis der Kommanditisten untereinander nicht die Höhe der Kapitalkonten.
- 4.3 Für alle Kommanditisten zusammen wird ein einheitliches unverzinsliches Rücklagenkonto geführt, das im Verhältnis zwischen den Kommanditisten getrennt und gesondert buchhalterisch nachgewiesen wird. Im Verhältnis zwischen den Kommanditisten wird jedem von ihnen nur sein Anteil am einheitlichen Rücklagenkonto zugeordnet. Auf dem Rücklagenkonto werden alle aufgrund gesellschaftsrechtlicher Vereinbarungen vorgenommenen Einlagen und Entnahmen der Kommanditisten gebucht, die nicht auf einer Veränderung des festen Kapitalkontos beruhen. Das Rücklagenkonto dient zur Stärkung des Eigenkapitals der Gesellschaft. Zuzahlungen auf und Entnahmen vom Rücklagenkonto bedürfen eines Gesellschafterbeschlusses.
- Die gebundene Kapitalrücklage ist im Falle der Insolvenz oder Liquidation nachrangig gegenüber allen übrigen Gläubigeransprüchen.
- 4.4 Auf dem jeweiligen Kapitalverlustkonto werden – als Kapitalgegenkonto zum Kapitalkonto – für jeden Kommanditisten etwaige Verlustanteile gebucht. Dieses

Konto wird nicht verzinst. Spätere Gewinnanteile sind diesem Konto so lange gut zu bringen, bis dieses Konto wieder ausgeglichen ist.

- 4.5 Auf dem Verrechnungskonto werden die dem Gesellschafter zustehenden entnahmefähigen Gewinnanteile (soweit diese nicht zum Ausgleich eines Kapitalverlustkontos benötigt werden), sonstige Einlagen, Entnahmen, Tätigkeitsvergütungen der Komplementärin sowie die nach § 8 entnommenen Gewinnanteile gebucht.

Die auf dem Verrechnungskonto der Kommanditisten ausgewiesenen Guthaben werden nicht verzinst und dürfen von diesen frei entnommen werden.

- 4.6 Die auf dem Kapitalkonto und der anteiligen (entsprechend der Kommanditkapitalquote) gebundenen Kapitalrücklage ausgewiesenen Kommanditeinlagen und Guthaben eines Kommanditisten abzüglich der auf dem jeweiligen Kapitalverlustkonto verbuchten Verluste bilden gemeinsam seinen Kommanditanteil („**Kommanditanteil**“).

III. Geschäftsführung, Gesellschafterversammlung, Gesellschafterbeschlüsse

§ 5

Geschäftsführung und Vertretung, Tätigkeitsvergütung und Aufwendungsersatzanspruch der Komplementärin

- 5.1 Zur Geschäftsführung ist die Komplementärin berechtigt und verpflichtet.

Sie hat dabei die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu führen. Die Komplementärin bedarf zu allen den von ihr vorzunehmenden und in § 8 aufgeführten Maßnahmen und Geschäften der entsprechenden vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Das Widerspruchsrecht der Kommanditisten nach § 164 HGB ist ausgeschlossen. Die Geschäftsführung hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Gesellschaft gewährleisten.

Die Gesellschaft wird durch jeden persönlich haftenden Gesellschafter je einzeln vertreten.

Die Komplementärin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, die jeweiligen Geschäftsführer der Komplementärin sind von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB (Verbot der Mehrfachvertretung) befreit.

- 5.2 Die Komplementärin erhält jährlich eine jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres fällige Haftungsvergütung in Höhe von 5 % des Stammkapitals der Komplementärin; beginnt oder endet die Stellung als persönlich haftende Gesellschafterin während eines Jahres, wird die Haftungsvergütung zeitanteilig gewährt.
- 5.3 Die Komplementärin erhält als Vergütung für die Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Festvergütung von 2.000,00 €.
- 5.4 Die Komplementärin hat ferner Anspruch auf Ersatz aller ihr durch die Geschäftsführung erwachsenen, angemessenen Aufwendungen. Der Aufwendungsersatz ist auf höchstens 10.000,00 € jährlich begrenzt. Die Aufwendungen sind quartalsweise zu erstatten.
- 5.5 Die Haftungsvergütung, die Vergütung für die Geschäftsführungstätigkeit und der Aufwendungsersatz gelten im Verhältnis der Kommanditisten zueinander als Aufwand der Gesellschaft. Sie verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und ist auch in Verlustjahren zu zahlen.
- 5.6 Im Falle einer Liquidation der Gesellschaft finden die Regelungen dieses Absatzes entsprechende Anwendung auf die Vertretung der Gesellschaft durch den Liquidator.

§ 6

Gesellschafterversammlung

- 6.1 Die Gesellschafterversammlung soll am Sitz der Gesellschaft stattfinden. In begründeten Fällen kann eine abweichende Regelung getroffen werden.

- 6.2 Die Gesellschafterversammlung ist zuständig für die Beschlussfassung über alle Angelegenheiten, die nach diesem Vertrag oder zwingendem Gesetz der Gesellschafterversammlung zugewiesen sind, insbesondere für
- a) Beschlussfassung über den Jahresabschluss;
 - b) Wahl des Abschlussprüfers gemäß Ziffer 9.2;
 - c) Entlastung der Komplementärin als Geschäftsführerin;
 - d) Verabschiedung des jährlich vorzulegenden Wirtschaftsplans;
 - e) Übertragung von Kommanditanteilen und/oder Aufnahme neuer Gesellschafter soweit dieser Vertrag nicht Abweichendes bestimmt;
 - f) Abschluss, Änderung und Beendigung von Unternehmensverträgen oder wirtschaftlich gleichstehenden Vereinbarungen sowie die Veräußerung von wesentlichen Teilen des Vermögens der Gesellschaft;
 - g) Zustimmung zu den in § 8 aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen;
 - h) Maßnahmen im Sinne der Ziffer 2.3 dieses Vertrages, soweit nicht gesondert geregelt;
 - i) Auflösung der Gesellschaft oder Umwandlung der Gesellschaft nach dem Umwandlungsgesetz;
 - j) Beschlüsse gemäß Ziffer 4.3 über Einlagen in die gebundene Kapitalrücklage, über deren Verzinsung und Zulässigkeit der Entnahme;
 - k) Beschlüsse über die Haftungsvergütung gemäß Ziffer 5.2, die Vergütung für die Geschäftsführungstätigkeit gemäß Ziffer 5.3, die Änderung des maximalen Betrags der Aufwandserstattung gemäß Ziffer 5.4;
 - l) Änderungen und Ergänzungen des Gesellschaftsvertrages.

- 6.3 Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet jährlich, spätestens acht Monate nach Ende eines Geschäftsjahres statt. Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung ist einzuberufen, wenn dies im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint, wenn dies von der Komplementärin für erforderlich gehalten wird, wenn die Einberufung aus einem sonstigen Grund im Interesse der Gesellschaft liegt oder ein Kommanditist die Einberufung schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt.
- 6.4 Die Gesellschafterversammlungen werden von der Komplementärin einberufen. Kommt die Komplementärin dem Verlangen eines Kommanditisten zur Einberufung nicht nach, so kann der betreffende Kommanditist selbst die Einladung vornehmen. Die Einberufung einer Gesellschafterversammlung erfolgt schriftlich oder in Textform (§ 126b BGB) unter Wahrung einer Ladungsfrist von zwei Wochen, wobei der Tag der Einberufung und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht mitzählen, sowie unter Ankündigung der Tagesordnung. Die Tagesordnung ist zu ergänzen und die Ergänzung den Gesellschaftern unverzüglich schriftlich oder in Textform (§ 126b BGB) zu übersenden, wenn dies durch einen Kommanditisten bis spätestens eine Woche vor dem Termin der Gesellschafterversammlung gegenüber der Komplementärin unter Angabe des Zwecks und der Gründe schriftlich beantragt wird.
- 6.5 Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung und die Versammlungsleitung übernimmt die Komplementärin bzw. deren Vertreter, sofern die Gesellschafterversammlung nichts anderes beschließt. Der Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit der Gesellschafterversammlung fest. Er bestimmt die Art und Folge der Abstimmung, sofern die Gesellschafterversammlung nichts Abweichendes beschließt.
- 6.6 Der Vorsitzende hat für die Protokollierung der Ergebnisse der Gesellschafterversammlung und der Gesellschafterbeschlüsse Sorge zu tragen und allen Gesellschaftern das von ihm unterzeichnete Protokoll zuzuleiten. Das Protokoll dient Beweis Zwecken und ist keine Wirksamkeitsvoraussetzung der gefassten Gesellschafterbeschlüsse. Fehler des Protokolls oder Mängel der darin wiedergegebenen Beschlüsse können von jedem Gesellschafter innerhalb eines Monats nach Zugang des Protokolls schriftlich und unter Angabe der Gründe gegenüber der Gesellschaft gerügt werden (Protokollrüge). Wird der Protokollrüge nicht innerhalb eines Monats nach Zugang bei der Gesellschaft durch die

Geschäftsführung abgeholfen, so kann der rügende Gesellschafter innerhalb eines weiteren Monats nach Ablauf der Abhilfefrist Klage erheben. Das Protokoll und die in ihm wiedergegebenen Beschlüsse gelten als durch den einzelnen Gesellschafter als genehmigt und etwaige Mängel als geheilt, wenn innerhalb der vorgenannten Fristen keine Protokollrüge eingereicht bzw. Klage erhoben wird.

- 6.7 Das Stimmrecht der Gesellschafter kann jeweils auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden. Die Vollmacht bedarf der Schriftform und verbleibt bei der Gesellschaft, wobei die Schriftform gewahrt ist, wenn in der Gesellschafterversammlung eine Vollmacht in Textform gemäß § 126b BGB vorgelegt wird und das Original binnen zwei Wochen nachgereicht wird. Die Gesellschafter und deren Bevollmächtigte sind berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch einen Angehörigen eines gesetzlich zur Verschwiegenheit verpflichteten rechts-, wirtschafts- oder steuerberatenden Berufs begleiten zu lassen.
- 6.8 Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn Gesellschafter, denen zusammen mindestens 75 % des Kommanditkapitals gehören, anwesend oder vertreten sind. Ist die Gesellschafterversammlung beschlussunfähig, hat die persönlich haftende Gesellschafterin unter Beachtung der in Ziffer 6.4 festgelegten Form- und Fristvorschriften eine neue Gesellschafterversammlung mit derselben Tagesordnung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig ist. Hierauf ist in der Einberufung hinzuweisen.
- 6.9 Gesellschafterbeschlüsse können auch ohne förmliche Versammlung gefasst werden, wenn alle stimmberechtigten Gesellschafter sich in Textform mit einem anderen Verfahren für die Abgabe der Stimmen einverstanden erklären oder sich ohne Widerspruch gegen die Nichteinhaltung von Form- und Fristvorschriften an der Abstimmung selbst beteiligen, es sei denn, durch das Gesetz ist zwingend eine andere Form vorgeschrieben. Das Abstimmungsergebnis ist allen Gesellschaftern in Textform mitzuteilen; Ziffer 6.6 gilt entsprechend.
- 6.10 In der ordentlichen Gesellschafterversammlung hat die persönlich haftende Gesellschafterin über die wirtschaftliche Lage und den Gang der Geschäfte des Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie über die beabsichtigte künftige

Geschäftspolitik und andere Fragen der künftigen Geschäftsführung zu berichten. Auf Wunsch einzelner Gesellschafter ist der Jahresabschluss näher zu erläutern.

§ 7

Gesellschafterbeschlüsse

- 7.1 Gesellschafterbeschlüsse werden in Gesellschafterversammlungen oder unter den Voraussetzungen und nach Maßgabe der Ziffer 6.9 gefasst.
- 7.2 Zur Beschlussfassung der Gesellschafter ist eine Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen erforderlich und genügend, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften oder dieser Vertrag etwas anderes bestimmen. Je 1,00 € feste Kommanditeinlage gewähren eine Stimme. Mehrere Stimmen eines Gesellschafters sind einheitlich auszuüben. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimme. Änderungen des Gesellschaftsvertrages (§ 2) bedürfen der Zustimmung aller Gesellschafter.
- 7.3 Die Unwirksamkeit oder Unzulässigkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur binnen drei Monaten seit Erhalt des Protokolls (Ziffer 6.6) bzw. der Mitteilung des schriftlichen Abstimmungsergebnisses (Ziffer 6.9) durch Klage vor dem zuständigen Gericht geltend gemacht werden.

§ 8

Zustimmungspflichtige Geschäfte

Die Komplementärin darf Rechtsgeschäfte und Maßnahmen, die – insbesondere infolge ihres Umfangs oder ihrer Bedeutung – über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft oder einer ihrer Tochter- oder Beteiligungsgesellschaften hinausgehen, für die betreffende Gesellschaft grundsätzlich nur nach vorheriger Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen. Dies gilt insbesondere für folgende Rechtsgeschäfte und Maßnahmen, sofern nicht bereits im beschlossenen Wirtschaftsplan enthalten:

- a) Rechtsgeschäfte und Maßnahmen, deren Gegenstandswert im Einzelfall ein Gesamtvolumen von 200.000,00 € übersteigt (soweit diese nicht nachfolgend in lit. b) bis lit. k) besonderen Zustimmungserfordernissen unterworfen sind);

- b) Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten oder Rechten an Grundstücken;
- c) Errichtung, Erwerb, Veräußerung oder Auflösung von Unternehmen oder von Beteiligungen an Unternehmen;
- d) Aufnahme eines neuen oder Aufgabe eines vorhandenen Geschäftszweigs im Rahmen des Unternehmensgegenstandes;
- e) Errichtung oder Aufgabe von Zweigniederlassungen und Zweigbetrieben;
- f) Kooperationsverträge mit anderen Unternehmen;
- g) Aufnahme von Krediten und Begründung von Zahlungsverpflichtungen, die wirtschaftlich einer Kreditaufnahme gleichkommen, welches ein Gesamtvolumen von 50.000,00 € übersteigt;
- h) Übernahme von Bürgschaften, Bestellung von Sicherheiten und Gewährung von Krediten, wenn deren Wert im Einzelfall 25.000,00 € oder ein Gesamtvolumen von 50.000,00 € übersteigt;
- i) Bestellung und Abberufung von Prokuristen und Generalbevollmächtigten;
- j) Führung von Rechtsstreiten und Abschluss von gerichtlichen Vergleichen mit einem Gegenstandswert von mehr als 25.000,00 €, sofern es sich nicht lediglich um die Beitreibung von Außenständen handelt;
- k) Abschluss, Änderung und Aufhebung von Verträgen mit Gesellschaftern oder einem Unternehmen, an dem ein Gesellschafter mit 50 % oder einem höheren Anteil beteiligt ist.

IV. Entnahmerecht, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung, Steuern, Einlagen und Entnahmen

§ 9

Entnahmerecht der Kommanditisten

Die Kommanditisten können zu Lasten ihres jeweiligen Verrechnungskontos einen etwaigen positiven Saldo nach Ziffer 4.5 entnehmen.

§ 10

Jahresabschluss, Ergebnisverwendung, Ausgleich durch einen Gesellschafter veranlasster Mehr- und Mindersteuern

- 10.1 Die Komplementärin hat in Übereinstimmung mit dem Handelsgesetzbuch und innerhalb der danach für die Gesellschaft geltenden Fristen und entsprechenden größenabhängigen Erfordernissen den Jahresabschluss und den Lagebericht, sofern nicht auf einen Lagebericht entsprechend § 264b HGB verzichtet wird, für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen und gegebenenfalls prüfen zu lassen. Der Jahresabschluss und gegebenenfalls der Lagebericht sind, falls relevant nach durchgeführter Prüfung und zusammen mit dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers, den Gesellschaftern zur Prüfung vorzulegen.
- 10.2 Abschlussprüfer kann nur ein Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sein.
- 10.3 Der im Jahresabschluss ausgewiesene, um einen bestehenden Verlustvortrag verminderte Jahresüberschuss gilt, vorbehaltlich anders lautender Beschlüsse der Gesellschafterversammlung vor Ablauf des Geschäftsjahres, mit Ablauf des Geschäftsjahres als den Gesellschaftern zugeflossen und wird den Verrechnungskonten der einzelnen Gesellschafter im Verhältnis ihrer Kommanditkapitalquote mit Ablauf des Geschäftsjahres gutgeschrieben.

Der um einen bestehenden Verlustvortrag erhöhte Jahresfehlbetrag wird mit Ablauf des Geschäftsjahres durch eine entsprechende Entnahme aus dem Rücklagenkonto

ausgeglichen. Soweit der Bestand des Rücklagenkontos hierzu nicht ausreicht, ist der verbleibende Jahresfehlbetrag als Verlustvortrag vorzutragen.

- 10.4 Soweit sich die Steuerbelastung der Gesellschaft oder eines Gesellschafters wegen eines Sachverhalts verändert (ermäßigt oder erhöht), den ein Gesellschafter in seiner persönlichen Sphäre verwirklicht hat, (z. B. Erhöhung der Gewerbesteuer durch Erzielung eines Veräußerungsgewinns eines Gesellschafters; Ermäßigung der Gewerbesteuer durch erhöhte Abschreibungen in Sonder- oder Ergänzungsbilanzen; Auslösung von Grunderwerbsteuer durch Anteilsübertragung, Versagung des Betriebsausgabenabzugs von Zinsaufwendungen aufgrund Fremdfinanzierung von Sonderbetriebsvermögen, Untergang von Zins- oder Verlustvorträgen etc.) wird der Gesamtbetrag der Veränderung im Rahmen der Ergebnisverteilung durch Zuweisung eines entsprechenden Gewinnvorabs zugunsten oder einer entsprechenden Gewinnminderung gegenüber den anderen Gesellschaftern zu Lasten des verursachenden Gesellschafters berücksichtigt. Die Bestimmungen des Abs. 1 dürfen nicht zu steuerlichen Doppelbelastungen bei den Gesellschaftern führen.

Kein Ausgleich erfolgt, soweit es aufgrund steuerlicher Vorschriften, sei es auf der Ebene der Gesellschaft, sei es auf der Ebene der Gesellschafter (z. B. § 35 EStG), wirtschaftlich zu einem Ausgleich der Steuermehr- oder -minderbelastung kommt.

Ist kein handelsrechtlicher Jahresüberschuss der Gesellschaft vorhanden oder reicht dieser nicht aus, um die Ausgleichungen im Rahmen der Gewinnverteilung vorzunehmen, sind die ausgleichspflichtigen Gesellschafter verpflichtet, einen Ausgleich durch Einlage zu leisten, die durch Belastung ihres Verrechnungskontos erfolgt, auch wenn dieses dadurch debitorisch wird.

Der Ausgleich erfolgt in dem Geschäftsjahr, für das sich die Steuermehr- oder -minderbelastung auswirkt. Scheidet ein Gesellschafter vor Fälligkeit des von ihm geschuldeten Ausgleichs aus der Gesellschaft aus, so geht die Ausgleichspflicht auf seinen Rechtsnachfolger in die Beteiligung über. Scheidet ein ausgleichspflichtiger Gesellschafter ohne Rechtsnachfolger gegen Abfindung aus, so ist die Gesellschaft berechtigt, in Höhe des Barwerts des voraussichtlichen Ausgleichsbetrages einen entsprechenden Teilbetrag der Abfindung als Sicherheit einzubehalten. Der Betrag ist mit 2 % über dem Basiszins p.a. zu verzinsen. Ist der Basiszins negativ, so ist der

Betrag nicht zu verzinsen. Der Gesellschafter kann Auszahlung des Betrages gegen Sicherheitsleistung verlangen.

Können sich die Gesellschafter nicht über die auszugleichenden Beträge einigen, werden diese vom Abschlussprüfer als Schiedsgutachter mit bindender Wirkung für alle Gesellschafter ermittelt. Die Gesellschafter sind in dem vom Schiedsgutachter für erforderlich gehaltenen Umfang zur Mitwirkung, insbesondere zur Informationserteilung verpflichtet. Die Kosten trägt die Gesellschaft.

- 10.5 Zur Abdeckung von Verlusten durch Einlagen ist ein Gesellschafter nicht verpflichtet, wobei die gesetzliche Haftung des persönlich haftenden Gesellschafters unberührt bleibt. Die Kommanditisten sind auch im Innenverhältnis nicht verpflichtet, den persönlich haftenden Gesellschafter von Verlusten und Ansprüchen Dritter freizustellen.

§ 11

Abtretung und Belastung von Kommanditanteilen

- 11.1 Die Kommanditisten sind mit Zustimmung aller Kommanditisten berechtigt, ihren Kommanditanteil ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen, jedoch haben die ZEAG bzw. ein mit ihr verbundenes Unternehmen im Sinne der §§ 15 ff. AktG einen Mindestanteil von 25,1 % selbst zu halten.
- 11.2 Die Kommanditisten sind ferner mit Zustimmung aller Kommanditisten berechtigt, ihren Kommanditanteil zu belasten (z.B. durch Verpfändung oder Bestellung eines Nießbrauchs).
- 11.3 Bei einer Übertragung eines Kommanditanteils auf ein mit dem betreffenden Kommanditisten verbundenes Unternehmen im Sinne der §§ 15 ff. AktG oder einer Belastung eines Kommanditanteils zu dessen Gunsten darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden.
- 11.4 Die Zustimmung der Kommanditisten ist nicht erforderlich, wenn Kommanditanteile geteilt oder ungeteilt auf andere Kommanditisten übertragen oder zu deren Gunsten belastet werden, der Mindestanteil der ZEAG in Höhe von 25,1 % ist nur an ein mit

dieser verbundenen Unternehmen im Sinne der §§ 15 ff. AktG übertragbar (Ziffer 11.1).

- 11.5 Beabsichtigt ein Kommanditist, seinen Kommanditanteil ganz oder teilweise zu veräußern, so hat er ihn allen übrigen Kommanditisten im Verhältnis ihrer Kommanditanteile durch eingeschriebenen Brief zur Übernahme anzubieten. Das Übernahmeangebot kann nur innerhalb von zwei Monaten nach dessen Zugang durch eingeschriebenen Brief gegenüber dem veräußerungswilligen Kommanditist angenommen werden. Die anderen Kommanditisten erwerben den angebotenen Kommanditanteil bzw. Teilkommanditanteil im Verhältnis ihrer Beteiligungsquote untereinander, wenn sie untereinander nicht einvernehmlich etwas anderes bestimmen. Macht ein Kommanditist von dem Angebot fristgerecht keinen Gebrauch, so wächst das auf ihn entfallene Übernahmerecht den übrigen Kommanditisten im Verhältnis ihrer Beteiligungsquote untereinander innerhalb dieser Gruppe zu. Dieses Übernahmerecht, über das der veräußerungswillige Kommanditist die übrigen Kommanditisten unverzüglich nach Ablauf der zweimonatigen Annahmefrist durch eingeschriebenen Brief zu informieren hat, können die übrigen Kommanditisten nur innerhalb eines weiteren Monats nach Zugang dieses Einschreibens durch eingeschriebenen Brief gegenüber dem veräußerungswilligen Kommanditist ausüben. Erklärt sich nur ein Kommanditist dazu bereit, den angebotenen Kommanditanteil zu erwerben, kann er dieses Recht nur dann ausüben, wenn er den gesamten Kommanditanteil des veräußerungswilligen Kommanditisten erwirbt. Entscheidend für die Rechtzeitigkeit der Angebotsannahme ist das Datum des Poststempels.

Der Kommanditanteil ist von den übernehmenden Kommanditisten nach Maßgabe des § 14 zu vergüten.

- 11.6 Unbeschadet der vorstehenden Regelungen und unbeschadet erteilter Zustimmungen steht im Falle einer Veräußerung von Kommanditanteilen oder von Teilen von Kommanditanteilen den übrigen Kommanditisten ein Vorkaufsrecht gemäß dem Bürgerlichen Gesetzbuch zu.
- 11.7 Veräußerungen eines Kommanditisten an mit ihm verbundene Unternehmen im Sinne der §§ 15 ff. AktG lösen weder ein Übernahmerecht (Ziffer 11.5) noch ein Vorkaufsrecht (Ziffer 11.6) der übrigen Kommanditisten aus.

V. Dauer, Kündigung, Ausscheiden, Auflösung, Abfindung

§ 12

Dauer der Gesellschaft, Kündigung

- 12.1 Jeder Gesellschafter kann die Gesellschaft unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres kündigen, erstmals jedoch zum 31.12.2040 (20 Jahre). Die Kündigung ist durch eingeschriebenen Brief der Gesellschaft gegenüber zu erklären.
- 12.2 Das Recht jedes Gesellschafters zur Kündigung aus wichtigem Grund i. S. d. §§ 133, 140 HGB bleibt unberührt. Die Kündigung aus wichtigem Grund ist der Gesellschaft innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnis des die Kündigung rechtfertigenden Grundes mittels eingeschriebenen Briefes mitzuteilen.

§ 13

Ausscheiden eines Gesellschafters, Ausschluss

- 13.1 Durch die Kündigung eines Gesellschafters, durch die Kündigung eines Gläubigers eines Gesellschafters oder durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, es sei denn, dieser Gesellschaftsvertrag enthält abweichende Bestimmungen. Der kündigende Gesellschafter scheidet auf den Tag des Wirksamwerdens der Kündigung aus der Gesellschaft aus.
- 13.2 Die Gesellschafter können den Ausschluss von Gesellschaftern ohne Zustimmung des betroffenen Gesellschafters beschließen, wenn
- a) über sein Vermögen das Insolvenzverfahren rechtskräftig eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse rechtskräftig abgelehnt worden ist;

b) die Zwangsvollstreckung in seinen Gesellschaftsanteil oder sein Gewinnbezugsrecht betrieben und nicht binnen zwei Monaten, spätestens vor Verwertung des Gesellschaftsanteils eingestellt wird;

c) in der Person des Gesellschafters ein anderer wichtiger Grund, der seine Ausschließung aus der Gesellschaft rechtfertigt, gegeben ist.

Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der Gesellschafter eine Verpflichtung, die ihm nach dem Gesellschaftsvertrag oder einer anderen zwischen den Gesellschaftern mit Rücksicht auf die Gesellschaft verbindlich getroffenen Vereinbarung obliegt und die nicht nur von untergeordneter Bedeutung ist, vorsätzlich oder aus grober Fahrlässigkeit verletzt hat oder die Erfüllung einer solchen Verpflichtung unmöglich wird.

Sofern die Komplementärin betroffen ist, ist der Beschluss nur wirksam, wenn gleichzeitig ein neuer persönlich haftender Gesellschafter bestellt wird. Wenn außer dem betroffenen Gesellschafter nur noch ein weiterer Gesellschafter vorhanden ist, entscheidet dieser alleine über den Ausschluss bzw. ist dieser alleine berechtigt, einen Dritten zu benennen, der in die Gesellschaft eintritt.

13.3 Statt des Ausschlusses kann die Gesellschafterversammlung beschließen, dass der Anteil von den übrigen Gesellschaftern erworben oder auf einen von ihnen zu benennenden Dritten übertragen wird. Dabei hat der betroffene Gesellschafter kein Stimmrecht.

13.4 Der Ausschluss wird durch die Komplementärin erklärt. Er wird rechtswirksam mit dem Zugang dieser Erklärung bei dem betroffenen Gesellschafter, unabhängig davon, wann die Abfindung nach § 15 gezahlt wird und ob ihre Höhe strittig ist.

13.5 In allen Fällen, in denen ein Gesellschafter gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages aus der Gesellschaft ausscheidet, wird die Gesellschaft von den übrigen Gesellschaftern unter der bisherigen Firma fortgesetzt, es sei denn, dieser Gesellschaftsvertrag enthält abweichende Bestimmungen.

13.6 Ein ausscheidender Gesellschafter kann weder Befreiung von, noch Sicherheitsleistung für Gesellschaftsverbindlichkeiten verlangen. Er nimmt am

Ergebnis schwebender Geschäfte nicht mehr teil. Die Gesellschaft steht ihm jedoch dafür ein, dass er für Gesellschaftsverbindlichkeiten nicht in Anspruch genommen wird.

§ 14

Auflösung der Gesellschaft

- 14.1 Wird die Auflösung der Gesellschaft beschlossen, so nehmen auch solche Gesellschafter am Liquidationsverfahren teil, die bei Fassung des Auflösungsbeschlusses bereits gekündigt haben, aber noch nicht aus der Gesellschaft ausgeschieden sind.
- 14.2 Die Gesellschaft wird aufgelöst:
- a) in den gesetzlich bestimmten Fällen;
 - b) wenn die Komplementär-GmbH (sofern es sich um die einzige Komplementärin handelt) aus der Gesellschaft ausscheidet, es sei denn, die verbleibenden Gesellschafter gründen innerhalb von zwei Monaten ab dem Ausscheiden der Komplementär-GmbH eine neue GmbH und nehmen diese oder ersatzweise eine andere Person als Komplementärin in die Kommanditgesellschaft auf;
 - c) wenn die Komplementär-GmbH aufgelöst wird.
- 14.3 Liquidator ist die Komplementärin. Durch einstimmigen Beschluss der Gesellschafterversammlung können andere Personen zu Liquidatoren bestellt oder neben der Komplementärin weitere Liquidatoren bestellt werden.
- 14.4 Liquidationsgewinne sind zunächst zur Rückführung sämtlicher Gesellschafterkonten und im Übrigen im Verhältnis der Kommanditkapitalquoten unter die Gesellschafter zu verteilen. Liquidationsverluste sind im Verhältnis der Kommanditkapitalquoten unter die Gesellschafter zu verteilen. Eine Haftung der Kommanditisten für Fehlbeträge wird dadurch nicht begründet.

§ 15

Abfindungsguthaben

- 15.1 Ein Gesellschafter, der gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages aus der Gesellschaft ausscheidet, erhält eine Abfindung in Höhe des seiner Beteiligung entsprechenden Anteils am Ertragswert der Gesellschaft, der nach dem jeweils geltenden Standard S1 des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) über die Grundsätze zur Unternehmensbewertung bzw. der zum entsprechenden Zeitpunkt geltenden Regelung zu ermitteln ist. Im Falle eines Ausschlusses nach Ziffer 13.2 sowie im Falle einer Klage nach §§ 161, 140, 133 HGB beträgt die Abfindung jeweils nur 80 % dieses Ertragswertes. Die Abfindung ist auf den Abfindungsstichtag zu ermitteln. Dies ist in den Fällen der Ziffer 11.1 der Erwerbszeitpunkt, in den Fällen der Ziffer 12 der Tag des Ausscheidens und im Falle der Ziffern 13.2 und 13.3 der Tag des Zugangs des Ausschließungsbeschlusses beim ausgeschlossenen Gesellschafter gemäß Ziffer 13.4. Etwa gewährte Darlehen bleiben bei der Ermittlung der Abfindung außer Betracht. Ein Darlehensguthaben bzw. positiver Saldo auf seinem Verrechnungskonto ist dem Gesellschafter unverzüglich nach seinem Ausscheiden auszuzahlen, ein Schuldsaldo bzw. negativer Saldo auf seinem Verrechnungskonto unverzüglich von ihm auszugleichen.
- 15.2 Streitigkeiten über die Höhe der Abfindung nach Abs. 1 werden von einem durch die Industrie- und Handelskammer Stuttgart zu benennenden Wirtschaftsprüfer als Schiedsgutachter, der auch über die Kosten seiner Inanspruchnahme entsprechend den Bestimmungen der §§ 91 ff. ZPO zu befinden hat, für alle Beteiligten endgültig entschieden.
- 15.3 Die Auszahlung der Abfindung erfolgt in zwei gleichen Jahresraten. Die erste Jahresrate wird am 1. Kalendertag des Jahres fällig, das auf den Zeitpunkt des Ausscheidens des Gesellschafters folgt. Das jeweilige Guthaben ist mit 3 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB zu verzinsen. Die angelaufenen Zinsen sind mit jeder Rate zu bezahlen. Ist der Basiszins negativ, so erfolgt keine Verzinsung der Abfindung.
- 15.4 Der ausscheidende Gesellschafter kann keine Sicherheitsleistungen verlangen.

- 15.5 Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend, wenn ein Gesellschafter aus anderen als den in Abs. 1 genannten Gründen ohne Vereinbarung aus der Gesellschaft ausscheidet und die Bedingungen des Ausscheidens nicht an anderer Stelle dieses Vertrages geregelt sind.
- 15.6 Sollte - aus welchem Grund auch immer - diese Abfindungsregelung nicht wirksam oder nicht anwendbar sein, sind die Gesellschafter verpflichtet, eine neue, wirksame Abfindungsregelung zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der vorstehenden Regelung möglichst nahe kommt.

VI. Sonstiges

§ 16

Informationsrechte

Die Gesellschafter haben die Informationsrechte aus § 118 Abs. 1 HGB und § 716 Abs. 1 BGB. Die bei Ausübung dieser Rechte gewonnenen Informationen unterliegen der Geheimhaltungspflicht gemäß dem nachfolgenden § 17 dieses Gesellschaftsvertrags. Damit und mit den weiteren Regelungen des vorliegenden Gesellschaftsvertrags, insbesondere den Regelungen der Ziffer 6.10 sind die Überwachungs- und Kontrollrechte der Kommanditisten abschließend bestimmt.

§ 17

Geheimhaltungspflicht

- 17.1 Die Kommanditisten sind verpflichtet, über alle vertraulichen Angelegenheiten der Gesellschaft, namentlich über Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse, gegenüber nicht an der Gesellschaft Beteiligten Stillschweigen zu bewahren. Ausgenommen ist das Recht der Kommanditisten, gesetzlich zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Personen (Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern, Notaren etc.) die im Interesse der Gesellschaft oder einzelner Kommanditisten notwendigen Informationen zu geben. Beabsichtigt ein Kommanditist Dritten gegenüber Angaben über vertrauliche Angelegenheiten der Gesellschaft zu machen, so hat er die Komplementärin vorher hierüber zu berichten, um etwaige Meinungsverschiedenheiten über die Geheimhaltungspflicht zu beseitigen.

17.2 Diese Verpflichtung dauert auch nach dem Ausscheiden aus der Gesellschaft zeitlich unbegrenzt fort.

§ 18

Schlussbestimmungen

18.1 Eine Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit keine strengere Form zwingend erforderlich ist. Der vorstehende Satz gilt auch für eine Änderung oder Ergänzung dieser Klausel.

18.2 Sollten einzelne Vertragsbestimmungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht berührt. Die weggefallene Bestimmung ist durch diejenige wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem Zweck der weggefallenen Bestimmung am nächsten kommt. Dies gilt entsprechend auch für Regelungslücken.

Heilbronn, den

Heilbronn, den

Q-Süd Immobilien Verwaltungs GmbH

ZEAG Energie AG