

GESELLSCHAFTSVERTRAG

der

Kleinzell Haus Wiederstein GmbH & Co KG

PRÄAMBEL

Die GF - Pro Nah GmbH (FN 5866931i) und ProNahGeno eGen. (FN515268y) sind Gesellschafter der Kleinzell Haus Wiederstein GmbH & Co KG (FN587905t). Es ist nunmehr beabsichtigt, neue Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen (unter Ausscheiden des bestehenden Kommanditisten) und wird im Zuge des Ausscheidens bzw. der Neuaufnahme von Kommanditisten der Gesellschaftsvertrag der Kleinzell Haus Wiederstein GmbH & Co KG durchgreifend neugefasst, sodass dieser wie folgt lautet:

1. FIRMA, SITZ, GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

- 1.1. Die Firma der Gesellschaft lautet: Kleinzell Haus Wiederstein GmbH & Co KG.
- 1.2. Sitz der Gesellschaft ist in der politischen Gemeinde Schlierbach.
- 1.3. Gegenstand des Unternehmens ist die Projektentwicklung samt Erbringung von Verwaltungs- und Planungsleistungen, insbesondere die Planung, Entwicklung und Bebauung sowie die langfristige Vermietung, Verwaltung und Verwertung des Immobilienprojektes auf Grundstück Nr. .105 der KG 47210 Kleinzell, Grundbuchsgericht Rohrbach, mit der Einlagezahl 870 (in der Folge kurz: „die Projektliegenschaft“)

2. GESELLSCHAFTER UND BETEILIGUNGSVERHÄLTNISSE

- 2.1. Unbeschränkt haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ist die GF - Pro Nah GmbH (FN 586693i). Die Komplementärin ist reine Arbeitsgesellschafterin, zur Erbringung einer Vermögenseinlage weder berechtigt noch verpflichtet und am Vermögen, stillen Reserven sowie Gewinn/Verlust der Gesellschaft nicht beteiligt.
- 2.2. Kommanditistin ist gegenwärtig die ProNahGeno eGen. (FN515268y) mit einer Hafteinlage von EUR 1000,00 (Euro eintausend).
- 2.3. Sämtliche Gesellschafter nehmen zur Kenntnis und stimmen hiermit einstimmig zu, dass die GF-Pro Nah GmbH und die bisher einzige Kommanditistin, die ProNah Geno. e.Gen., vor Abschluss dieses Gesellschaftsvertrages übereingekommen sind, dass die ProNah Geno. e.Gen. aufschiebend bedingt mit der Aufnahme von (zumindest) einem weiteren Kommanditisten gemäß Punkt 3 und dessen Eintragung im Firmenbuch aus der Gesellschaft freiwillig ausscheidet. An einer Erhöhung der Pflichteinlage und Haftsumme nimmt die ProNah Geno. e.Gen. daher nicht mehr teil.

3. AUFNAHME WEITERER KOMMANDITISTEN

- 3.1. Mit Zustimmung der Komplementärin können weitere Kommanditisten in die Gesellschaft aufgenommen und zu diesem Zweck die Pflichteinlage auf insgesamt EUR 1.500.000,00 (einemillionfünfhunderttausend Euro) und die im Firmenbuch einzutragende Haftsumme auf insgesamt EUR 1.500.000,00 (einemillionfünfhunderttausend Euro) erhöht werden.
- 3.2. Die Aufnahme weiterer Kommanditisten erfolgt zu nachstehenden Bedingungen:
 - (a) Jeder kaufwillige Interessent stellt durch Unterfertigung eines Anbots auf Erwerb eines Kommanditanteils (die „BETEILIGUNGSERKLÄRUNG“) ein Anbot auf Beteiligung an der Gesellschaft. Der Altkommanditistin steht es frei, das Anbot – auch ohne Angabe von Gründen nicht – oder im Falle der Überzeichnung nur zu Teilen – anzunehmen.
 - (b) Jede von den weiteren Kommanditisten zu übernehmende Pflichteinlage beträgt mindestens EUR 22.500,00 (Euro zweiundzwanzigtausendfünfhundert) bei einer darauf

entfallenden Haftsumme von EUR 22.500,00 (Euro zweiundzwanzigtausendfünfhundert). Die Kommanditisten können auch einen höheren, auf jeweils volle EUR 7.500,00 (Euro siebentausendfünfhundert) lautenden Betrag als Pflicht- und Hafteinlage übernehmen.

- (c) Des Weiteren sind die Kommanditisten verpflichtet, zusätzlich zur Pflichteinlage einen Gesellschafterzuschuss im Sinne eines Aufgelds zu bezahlen. Der Gesellschafterzuschuss beträgt je Mindestanteil EUR 7.125,00 (Euro siebentausendeinhundertfünfundzwanzig).
- (d) Zur Gesamtfinanzierung des Projektes Haus Wiederstein wird die Gesellschaft ein Förderungsdarlehen in Höhe von voraussichtlich EUR 425.000,00 (Euro vierhundertfünfundzwanzigtausend) in Anspruch nehmen.
- (e) Der Komplementärin kommt das Recht zu, über die Einlage hinaus von jeder Neukommanditistin eine oder mehrere weitere Einzahlungen (Nachschüsse) bis zum Höchstbetrag von EUR 1.500,00 (Euro eintausendfünfhundert) je Mindestanteil einzufordern; für Anteile der Hafteinlage einer Neukommanditistin, die den Mindestanteil überschreiten, erhöht sich deren Nachschussverpflichtung aliquot. Es gilt sohin eine beschränkte Nachschusspflicht als vereinbart. Diese beschränkte Nachschusspflicht gilt nicht in der Insolvenz der Gesellschaft. Die Nachschüsse sind von den Neukommanditisten zu den jeweils von der Komplementärin festzusetzenden Einzahlungsterminen vorzunehmen.
- (f) Die Pflichteinlagen, die Gesellschafterzuschüsse gemäß Punkt 3.2. lit c sind nach Vorschreibung durch die Komplementärin zur Zahlung fällig. Bei nicht fristgerechter Zahlung durch einen Kommanditisten trotz einmaliger Nachfristsetzung von 14 Tagen scheidet dieser Kommanditist unter Einbehalt seiner bisher geleisteten Pflichteinlage aus der Gesellschaft aus.

Kein Einbehalt erfolgt, wenn die von der Gesellschaft geforderte Einzahlung binnen der vorgesehenen Frist durch einen anderen (auch neuen), den gesamten Kommanditanteil übernehmenden Kommanditisten vorgenommen wird.

Auch im Zusammenhang mit eventuell durch einen Kommanditisten fremd finanzierten Pflichteinlagen und der damit erfolgten Verpfändung dessen Kommanditanteils an das finanzierende Institut erfolgt kein Einbehalt der bisher geleisteten Pflichteinlage, sofern der Kommanditanteil durch das finanzierende Institut verwertet wird und das finanzierende Institut entweder die eigene Übernahme dieses Kommanditanteils erklärt oder einen übernehmenden neuen Kommanditisten benennt und damit auch die Bezahlung der geforderten Pflichteinlage gegenüber der Gesellschaft gewährleistet wird. Eine Zustimmung der übrigen Gesellschafter ist diesfalls nicht erforderlich.

In jedem Fall hat eine entsprechende Mitteilung an die Komplementärin zu erfolgen, welche auch die Anteilsübertragung und Firmenbucheintragung einleiten wird.

- (g) Die Kosten des Beitritts, insbesondere die Kosten der Vertragserrichtung und der Firmenbucheingabe, trägt die Gesellschaft.

3.3. Die Erhöhung der Pflichteinlagen und Haftsummen und/oder die Einführung einer über die Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages hinausgehenden Nachschusspflicht bedürfen in jedem Fall der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des betroffenen Kommanditisten.

3.4. Am Vermögen der Gesellschaft einschließlich der stillen Reserven und des Firmenwertes sowie am Gewinn und Verlust sind die Komplementärin nicht und die Kommanditisten entsprechend dem Verhältnis ihrer fixen Kapitalkonten zur Summe sämtlicher fixer Kapitalkonten beteiligt.

4. GESELLSCHAFTERKONTEN

4.1. Die Gesellschaft führt für die Gesellschafter jeweils folgende Konten:

Für jeden Kommanditisten:

- (a) Auf einem festen Kapitalkonto werden die Pflichteinlagen des Kommanditisten gemäß diesem Gesellschaftsvertrag gebucht, welche das Beteiligungsverhältnis der Kommanditisten am Vermögen der Gesellschaft einschließlich stiller Reserven und Firmenwert festlegt. Die Kommanditisten sind ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss nicht berechtigt, Entnahmen zu Lasten ihrer fixen Kapitalkonten vorzunehmen.
- (b) Die auf die Kommanditisten entfallenen Verlustanteile werden auf ein variables unverzinstes Kapitalberichtigungskonto verbucht. Der Fehlbetrag ist mit Gewinnanteilen späterer Jahre auszugleichen.
- (c) Auf dem Verrechnungskonto werden die entnahmefähigen Gewinnanteile, Entnahmen, Zinsen, ein etwaiger Ausgaben- und Aufwandsersatz, etwaige Vorabvergütungen sowie der sonstige Zahlungsverkehr zwischen der Gesellschaft und den Kommanditisten verbucht.
- (d) Auf dem Kapitalrücklagenkonto des jeweiligen Gesellschafters werden sämtliche Außenfinanzierungsmaßnahmen neben der Leistung der Pflichteinlage insbesondere Gesellschafterzuschüsse gebucht. Dieses Konto ist ausschließlich dem jeweiligen Gesellschafter zuzurechnen und verändert das Beteiligungsverhältnis gemäß Punkt a) nicht. Die Komplementärin ist im alleinigen Ermessen (ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung) berechtigt, auf diesem Kapitalrücklagenkonto verbuchte ungebundene Kapitalrücklagen ergebniswirksam aufzulösen.

Für die Komplementärin:

- (e) ein Prämien- und Spesenersatzkonto: Auf diesem Konto wird das Geschäftsführungs- und Haftungsentgelt sowie ein allfälliger Spesenersatz gebucht.

4.2. Sämtliche Konten sind in Euro gebucht und sind unverzinslich.

5. VOLLMACHT

5.1. Jeder neu beitretende Kommanditist erteilt der GF-Pro Nah GmbH als Komplementärin eine beglaubigt unterfertigte Vollmacht, im Rahmen dieses Gesellschaftsvertrages Firmenbucheingaben zu unterfertigen, Rechtsmittel zu ergreifen, Schriftstücke in Zusammenhang mit der firmenbuchrechtlichen Durchführung sämtlicher gesellschaftsrechtlicher Verhältnisse zu unterfertigen und entgegenzunehmen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Ausscheiden bzw. Beitritt von Kommanditisten. Die Kosten werden von der Gesellschaft getragen.

5.2. Diese Vollmacht ist auf die Dauer des Gesellschaftsverhältnisses des Kommanditisten (oder dessen Rechtsnachfolger) abgeschlossen und unwiderruflich. Endet die Vollmacht aus Gründen, die der Sphäre des Kommanditisten entspringen, vor dessen Ausscheiden aus der Gesellschaft, so ist die Komplementärin in diesem Fall berechtigt, den Kommanditisten durch einseitige Erklärung aus der Gesellschaft auszuschließen, in welchem Fall die Bestimmungen des Punkt 11. sinngemäß zur Anwendung kommen.

6. GESCHÄFTSFÜHRUNG, VERTRETUNG, JAHRESABSCHLUSS

6.1. Die Geschäftsführung obliegt der Komplementärin.

6.2. Zur Vertretung der Gesellschaft nach außen ist die Komplementärin allein befugt. Die Komplementärin handelt dabei durch ihre satzungsmäßigen, in das Firmenbuch eingetragenen Organe.

6.3. Den Kommanditisten steht gemäß § 164 UGB kein Widerspruchsrecht zu, es sei denn, dass die Handlungen über den gewöhnlichen Betrieb und Umfang der Gesellschaft hinausgehen.

- 6.4. Die Komplementärin ist verpflichtet, das Gesellschaftsvermögen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu verwalten.
- 6.5. Alle mit der Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft zusammenhängenden notwendigen Kosten gehen zu Lasten der Gesellschaft.
- 6.6. Die Gesellschafter beschließen hiermit, dass sich die Vertretungsmacht der Komplementärin auch auf so genannte Insichgeschäfte in Form des Selbstkontrahierens und der Doppelvertretung erstreckt, sofern es sich um Geschäfte des Unternehmensgegenstandes handelt, diese mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers und nicht zum Nachteil der Gesellschaft durchgeführt werden. Für derartige Rechtsgeschäfte erteilen die Gesellschafter hiermit ihre ausdrückliche Zustimmung.
- 6.7. Soweit die Komplementärin zum Abschluss von Verträgen und Vereinbarungen berechtigt ist, umfasst dies auch das Recht zur Durchführung, Änderung und Beendigung dieser Verträge.
- 6.8. Die Komplementärin hat innerhalb der ersten fünf Monate nach Ende eines jeden Geschäftsjahres eine Jahresüberschussrechnung für ertragssteuerliche Zwecke und einen Jahresabschluss nach den Bestimmungen des österreichischen Unternehmensgesetzbuches zu erstellen. Spätestens bis zum Ablauf des achten Monats eines darauffolgenden Geschäftsjahres hat die Komplementärin den Kommanditisten das steuerliche Jahresergebnis mitzuteilen.
- 6.9. Die Komplementärin erhält für die Geschäftsführung und Übernahme des Haftungsrisikos bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 ein Entgelt in Höhe von EUR 60.000,- (Euro sechszigtausend) zzgl. gesetzlicher MWST. Die Zahlung für die Geschäftsführung erfolgt ebenso wie die Zahlung der Haftungsentschädigung binnen 14 Tagen nach erfolgter Gesellschafterversammlung über die Beschlussfassung des Gesamtinvestments. Ab 2025 erhält die Komplementärin ein Entgelt für die Geschäftsführung und Haftung in Höhe von EUR 3.000,- (Euro dreitausend) zzgl. gesetzlicher MWST jährlich, wobei dieses Entgelt wertbeständig unter Bezug auf den von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 vereinbart gilt. Als Bezugsmonat wird der für März 2024 verlautbarte Index herangezogen. Vorweggewinn und Geschäftsführungskosten sind auch dann von der Gesellschaft zu tragen, wenn dadurch ein Jahresverlust entsteht oder vergrößert wird.
- 6.10. Der nach Abzug des Haftungsentgelts und der Kosten der Geschäftsführung verbleibende Jahreserfolg wird den Kommanditisten im Verhältnis ihrer fixen Kapitalkonten zugerechnet.

7. GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

- 7.1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet entweder am Sitz der Gesellschaft in Schlierbach, am Sitz der durch Baurechtsvertrag bewirtschafteten Liegenschaft in Kleinzell i. Mühlkreis oder wahlweise in Linz statt. Eine Gesellschafterversammlung ist dann einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft erfordert.
- 7.2. Die Ladung zur Gesellschafterversammlung erfolgt durch die Komplementärin.
- 7.3. Die Einladung ist den Kommanditisten unter Angabe der Tagesordnung schriftlich mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin an die der Gesellschaft zuletzt bekannte Adresse brieflich, per Fax oder per E-Mail zu übermitteln.
- 7.4. Die Gesellschafterversammlung muss auch dann ohne Verzug einberufen werden, wenn Gesellschafter, deren Kommanditeinlagen gemeinsam mehr als 25% (fünfundzwanzig Prozent) der einbezahlten Pflichteinlagen erreichen, die Einberufung schriftlich unter Angabe des Zwecks verlangen. Wird dem Verlangen nicht binnen 14 Tagen nach Aufforderung entsprochen, so können die Berechtigten selbst die Einberufung der Gesellschafterversammlung bewirken.
- 7.5. Gesellschafter, deren Kommanditeinlagen gemeinsam mehr als 25% (fünfundzwanzig Prozent) der einbezahlten Pflichteinlagen erreichen, haben das Recht in einer von ihnen unterzeichneten Eingabe unter Aufführung der Gründe zu verlangen, dass weitere Gegenstände in die Tagesordnung der nächsten Gesellschafterversammlung aufgenommen werden, wenn sie dieses Begehren spätestens eine Woche vor dem Termin der

Gesellschafterversammlung an die Gesellschaft richten. Maßgebend ist das rechtzeitige Einlangen.

- 7.6. Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt die Komplementärin oder ein von dieser mit der Vertretung beauftragter Dritter. Die Gesellschafterversammlung ist unabhängig von der Zahl der erschienenen Gesellschafter beschlussfähig.
- 7.7. Die Teilnahme an der Gesellschafterversammlung ist das höchstpersönliche Recht jedes Gesellschafters. Die Vertretung eines Kommanditisten ist von einem seiner Wahl mit schriftlicher Stimmrechtvollmacht ausgestatteten Vertreter zulässig. Die Stimmrechtvollmacht ist dem Vorsitzenden zu Beginn der Gesellschafterversammlung auszuhändigen.
- 7.8. Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung sind unverzüglich nach der Beschlussfassung in eine Niederschrift aufzunehmen. Diese Niederschriften sind geordnet aufzubewahren und den Kommanditisten durch Übersendung einer Kopie zur Kenntnis zu bringen. Einwendungen gegen das Protokoll sind innerhalb einer Ausschlussfrist von vier Wochen nach Absendung des Protokolls an den jeweiligen Gesellschafter schriftlich gegenüber der Gesellschaft zu erklären; werden keine Einwände erhoben gilt das Protokoll als genehmigt. Über die Einwendungen ist im Rahmen der nächsten Gesellschafterversammlung zu entscheiden.
- 7.9. Die Protokolle über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung sind geordnet aufzubewahren. Die Aufbewahrungsfrist richtet sich nach § 212 UGB (sieben Jahre).
- 7.10. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung gemäß Punkt 7.7 trägt jeder Gesellschafter selbst.

8. BESCHLUSSFASSUNGEN

- 8.1. Die Beschlussfassungen der Gesellschafter erfolgen je nach Beschlussgegenstand entweder in Gesellschafterversammlungen oder wahlweise auf schriftlichem Wege in Form von Umlaufbeschlüssen (auch per Email) Die Gesellschafter erklären sich mit Beitritt zur Gesellschaft mit der Beschlussfassung im Umlaufwege einverstanden, sodass es im Einzelfall keiner gesonderten Einholung des Einverständnisses bedarf.
- 8.2. Die Gesellschafter beschließen mit einfacher Mehrheit der gültig abgegebenen Stimmen, soweit nicht der Gesellschaftsvertrag oder zwingende gesetzliche Bestimmungen Abweichendes vorsehen. Bei mehr als zwei Entscheidungsalternativen ist diejenige beschlossen, die die meisten Stimmen erhalten hat. Das Stimmrecht jedes Gesellschafters bestimmt sich nach dem Stand seines fixen Kapitalkontos. Je EUR 1,00 (ein Euro) der geleisteten Pflichteinlage gewährt eine Stimme, wobei ein Kommanditist die aus einem Kommanditanteil resultierenden Stimmrechte nur einheitlich ausüben kann. Die Komplementärin hat kein Stimmrecht, ausgenommen in den in diesem Gesellschaftsvertrag bezeichneten Fällen (wie z.B. Punkte 3.1, 5.2, 9.1, 13.1).
- 8.3. Kommt es zur Abstimmung in der Gesellschafterversammlung, gelten Enthaltungen, nicht und verspätet abgegebene sowie sonst ungültige Stimmen als nicht abgegeben.
- 8.4. Ist eine Abstimmung über eine Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufwege zulässig und kommt es zu einer solchen, hat die schriftliche Stimmabgabe jedes Kommanditisten innerhalb eines Monats nach Absendung der Aufforderung zur Abstimmung bei der Komplementärin einzugehen, widrigenfalls die Stimmen der betroffenen Kommanditisten als nicht abgegeben gelten. Die Ergebnisse der schriftlichen Stimmabgabe sind von der Komplementärin in einem Protokoll, das von dieser erstellt wird, festzuhalten und den Kommanditisten in geeigneter Form, beispielsweise durch Übersendung einer Kopie des Protokolls, mitzuteilen.
- 8.5. **Zustimmung zu außergewöhnlichen Geschäftshandlungen:** Sämtliche über den gewöhnlichen Betrieb des Unternehmens der Gesellschaft hinausgehende Handlungen (§ 116 Abs 2 UGB) bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung, welche in der Gesellschaftsversammlung oder mittels Beschlussfassung im Umlaufwege erteilt werden können. Dazu zählen insbesondere folgende Handlungen:

mit einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der abgegeben gültigen Stimmen:

- (a) Investitionen, die über das geplante Investitionsvorhaben von netto EUR 2.400.000 (Euro zweimillionenvierhunderttausend) in den Folgejahren hinausgehen, sofern diese in einem Geschäftsjahr 20% (zwanzig Prozent) der Nettomieteinnahmen des Vorjahres überschreiten. Im Falle der Überschreitung von notwendigen Investitionen über den Betrag von netto EUR 2.400.000,00 (Euro zweimillionenvierhunderttausend) hinaus unterliegt auch dessen Finanzierung (z.B. durch Kreditaufnahme) einer Beschlussfassung.

mit einer Mehrheit von 2/3 (zwei Drittel) der abgegebenen gültigen Stimmen:

- (b) Änderungen des Gesellschaftsvertrages (ausgenommen die Aufnahme weiterer Kommanditisten, über die die Komplementärin allein entscheidet);
- (c) Erwerb und Veräußerung von Liegenschaften oder Teilen davon;
- (d) Änderungen der allgemeinen Grundsätze der Geschäftspolitik;
- (e) Im Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehene Entnahmen;
- (f) Erteilung der Prokura;
- (g) Auflösung der Gesellschaft;
- (h) Bestellung eines anderen geschäftsführenden und/oder vertretungsberechtigten Gesellschafters als die GF-Pro Nah GmbH;
- (i) Bestellung einer anderen Liquidatorin als die GF-Pro Nah GmbH nach Auflösung der Gesellschaft.

8.6. **Zustimmung zu gewöhnlichen Geschäftshandlungen:** Über den vorhergehenden Punkt 8.5 hinaus bedürfen folgende, in den gewöhnlichen Betrieb des Unternehmens der Gesellschaft fallenden Handlungen der Zustimmung der Kommanditisten, welche entweder in der Gesellschaftsversammlung oder aber im Wege des Umlaufverfahrens erteilt werden kann.

- (i) Die Zustimmung der Kommanditisten hat für die nachfolgenden Handlungen
 - bei Abstimmung in der Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der in der Gesellschafterversammlung abgegebenen gültigen Stimmen; oder
 - bei Abstimmung im Umlaufwege mit einer Mehrheit, die mehr als die Hälfte der einbezahlten Pflichteinlagen aller Kommanditisten repräsentiert,

zu erfolgen:

- a. Abschluss, Änderung oder Beendigung von Verträgen über die Erstellung eines wirtschaftlich, rechtlich und steuerlich abgestimmten Durchführungskonzeptes zur ertragbringenden Verwertung der Liegenschaft
- b. Erstmalige Festlegung der allgemeinen Grundsätze der Geschäftspolitik der Gesellschaft, einschließlich Strategien zum Ausbau, zum Betrieb und zur Verwertung der Liegenschaft;
- c. Festlegung eines Investitionsplans betreffend Sanierung; Um- und Ausbauarbeiten der Liegenschaft sowie die Festlegung von Jahresbudgets;
- d. Abschluss, Änderung oder Beendigung von Verträgen über Investitionen (darunter sind insbesondere Sanierungs-, Um- und Ausbauarbeiten der Liegenschaft zu verstehen), deren Kosten den Betrag von EUR 100.000,00 (in Worten Euro einhunderttausend) überschreiten;
- e. im Falle der Überschreitung der notwendigen Investitionen über den Investitionsplan hinaus die Finanzierung eines allfällig erforderlichen Mehrbetrags (zB durch Kredit- oder Darlehensaufnahme);
- f. Abschluss, Änderung oder Beendigung von Miet- und oder Pachtverträgen mit Kernmietern, wobei als Kernmieter solche Mieter angesehen werden, die mit der

Gesellschaft Miet- oder Pachtverträge über Bestandsflächen abschließen, die zumindest 20 % der Gesamtfläche der Liegenschaft betragen;

- g. Abschluss, Änderung oder Beendigung von Dienstleistungsverträgen mit Beratern, Gesellschaftern oder nahen Angehörigen gemäß § 32 IO, Ehegatten, Abkömmlingen von Gesellschaftern oder mit Gesellschaftern verbundenen Unternehmen (im Sinne des § 189 Z 8 UGB), wenn die voraussichtliche Verpflichtung der Gesellschaft aus dem Vertrag während seiner Mindestlaufzeit den Betrag von EUR 100.000,00 (in Worten Euro einhunderttausend) übersteigt;

(ii) Die Zustimmung der Kommanditisten hat für folgende Handlungen

- bei Abstimmung in der Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von mehr als der 2/3 (zwei Drittel) der in der Gesellschafterversammlung abgegebenen gültigen Stimmen, oder
- bei Abstimmung im Umlaufwege mit einer Mehrheit, die mehr als 2/3 (zwei Drittel) der einbezahlten Pflichteinlagen aller Kommanditisten repräsentiert,

zu erfolgen:

- a. Änderungen der von der Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit beschlossenen Geschäftspolitik;
- b. Bildung von Rücklagen, sofern nicht im Gesellschaftsvertrag anderes bestimmt ist;
- c. Aufnahme von Darlehen, Krediten oder Eingehen von Wechselverbindlichkeiten im Gesamtbetrag von mehr als EUR 100.000,00 (Euro einhunderttausend);
- d. Gewährung von Darlehen oder Krediten sowie die Gewährung von Sicherheiten an Dritte, an denen die Gesellschaft keine Beteiligung hält, einschließlich die Übernahme von Bürgschaften oder Garantiehaftungen für Dritte im Gesamtbetrag von mehr als EUR 100.000,00 (Euro einhunderttausend);

8.7. *Weisungsrecht der Kommanditisten:* Über die vorhergehenden Punkte 8.5 und 8.6 hinaus steht den Kommanditisten in Bezug auf sämtliche Angelegenheiten der Gesellschaft (unabhängig davon, ob es sich um gewöhnliche oder außergewöhnliche Geschäftshandlungen handelt) ein Weisungsrecht gegenüber der Komplementärin zu.

Eine Weisung der Kommanditisten an die Komplementärin gilt als erteilt, wenn

- sich bei Abstimmung in der Gesellschafterversammlung eine einfache Mehrheit der in der Gesellschafterversammlung abgegebenen gültigen Stimmen dafür ausspricht; oder
- sich bei Abstimmung im Umlaufwege eine Mehrheit, die zumindest die Hälfte der einbezahlten Pflichteinlagen aller Kommanditisten repräsentiert, dafür ausspricht.

8.8. Die im Umlaufverfahren oder in der Gesellschafterversammlung gefassten Beschlüsse können nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat ab Absendung des Ergebnisses der Beschlussfassung bzw. des Versammlungsprotokolls angefochten werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

8.9. Soweit Angelegenheiten in diesem Gesellschaftsvertrag oder Gesetz nicht der zwingenden Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung zugewiesen sind, fallen sie in die ausschließliche Zuständigkeit der Komplementärin.

9. GEWINN- UND VERLUSTVERTEILUNG

9.1. Jeder Kommanditist ist berechtigt, ab seinem Beitritt die Auszahlung des sich aus dem Jahresabschluss für ihn ergebenden anteiligen Jahresgewinnes zu verlangen, sofern dies die Liquidität der Gesellschaft zulässt. Darüber entscheidet die Komplementärin mit

pflichtgemäßer unternehmerischer Sorgfalt unter Bedachtnahme der Schaffung einer entsprechenden Liquiditätsreserve. Die Auszahlung kann nicht verlangt werden, wenn der Gewinn zur Auffüllung des Verlustverrechnungskontos gemäß Punkt 4.1. (b) erforderlich ist.

- 9.2. Sollte bei der Gesellschaft (insbesondere, jedoch nicht ausschließlich aufgrund von Baukostenüberschreitung, Zinserhöhungen, Mietausfall oder Leerstand) ein negativer Cash-Flow entstehen, so ist dieser von allen Kommanditisten im Verhältnis der fixen Kapitalkonten unverzüglich nach Vorliegen des Jahresabschlusses auf das Kapitalrücklagenkonto I (Punkt 4.1. (d) einzuzahlen und auszugleichen, dies unter Berücksichtigung der im Pkt. 3.2.(e) beschränkten Nachschussverpflichtung.
- 9.3. Allfällige Sonderwerbungskosten eines Kommanditisten sind der Gesellschaft bis längstens drei Monate nach dem Ende jedes Geschäftsjahres bekannt zu geben.

10. DAUER DER GESELLSCHAFT, GESCHÄFTSJAHR

- 10.1. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.
- 10.2. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit der Eingabe zur Eintragung in das Firmenbuch des für den Sitz der Gesellschaft zuständigen Firmenbuchgerichtes und endet am darauf folgenden 31.12. (einunddreißigsten Dezember). Die weiteren Geschäftsjahre fallen mit dem Kalenderjahr zusammen.

11. KÜNDIGUNG UND AUSEINANDERSETZUNG

- 11.1. Jeder Gesellschafter ist berechtigt, die Gesellschaft zum Ende eines Geschäftsjahres aufzukündigen. Die Kündigung hat mindestens 6 Monate vor diesem Zeitpunkt mittels eingeschriebenen Briefs an die Gesellschaft zu erfolgen, wobei für die Rechtzeitigkeit der Kündigung die Postaufgabe maßgebend ist. Das Recht zur Kündigung durch einen Kommanditisten kann erstmalig mit Wirkung zum 31.12.2043 ausgeübt werden.
- 11.2. Sofern jedoch durch die Kündigung der Gesellschaft durch einen Gesellschafter für die übrigen Gesellschafter ein Steuernachteil erwächst, hat der kündigende Gesellschafter, insbesondere im Hinblick auf den Unternehmensgegenstand der Gesellschaft diesen Steuernachteil zu tragen und die übrigen Gesellschafter schad- und klaglos zu halten. Eine Kündigung ist daher nur möglich, wenn vom kündigenden Gesellschafter Sicherstellungen für die möglichen steuerlichen Nachteile der übrigen Gesellschafter beigebracht werden.
- 11.3. Die Gesellschafter sind hinsichtlich der Grunderwerbsteuer in Kenntnis der Bestimmungen des §1 Abs 2 GrESTG: Gehört zum Vermögen einer Personengesellschaft ein inländisches Grundstück, unterliegt eine Änderung des Gesellschafterbestandes dergestalt, dass (i) innerhalb von fünf Jahren (ii) mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen, der Grunderwerbsteuer. Steuerschuldnerin ist dabei die Gesellschaft. Sofern durch eine Übertragung von Gesellschaftsanteilen eine Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst wird, hat der jeweilige Gesellschafter, der eine Übertragung vornimmt und dadurch die Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst wird, die Gesellschaft diesbezüglich völlig schadlos zu halten.
- 11.4. Im Falle der Kündigung der Gesellschaft durch einen Gesellschafter vor Erreichung eines steuerlichen Gesamtüberschusses der Gesellschaft und aller Gesellschafter fassen die übrigen Gesellschafter schon jetzt hiermit einstimmig einen Fortsetzungsbeschluss, dass die Gesellschaft unter den übrigen Gesellschaftern fortbestehen soll und demgemäß der kündigende Gesellschafter aus der Gesellschaft ausscheidet. Bei Kündigung der Gesellschaft durch einen Gesellschafter nach Ablauf dieser Frist können die übrigen Gesellschafter einen derartigen Fortsetzungsbeschluss fassen. Im Falle einer Kündigung seitens des Komplementärs können die übrigen Gesellschafter durch einfachen Mehrheitsbeschluss eine neue Komplementärin bestellen.
- 11.5. Im Falle der Auseinandersetzung mit dem ausscheidenden Gesellschafter vor Erreichung eines steuerlichen Gesamtüberschusses der Gesellschaft und aller Gesellschafter oder für den Fall der Fortsetzung der Gesellschaft nach Erreichung eines solchen steuerlichen

Gesamtüberschusses, ist der Anteil des ausscheidenden Gesellschafters am Gesellschaftsvermögen, der den übrigen Gesellschaftern zuwächst, wie folgt zu ermitteln:

- (a) Der Wert des Gesellschaftsvermögens stellt den Mittelwert der von einem gerichtlich beideten Sachverständigen aus dem Immobilienwesen und eines gerichtlich beideten Sachverständigen aus dem Bauwesen für den Stichtag (Tag des Ausscheidens des Gesellschafters) ermittelten Werte des gesamten Liegenschaftsvermögens der Gesellschaft jeweils unabhängig vom sonstigen Gesellschaftsvermögen dar. Die Bestellung der Sachverständigen erfolgt durch die Komplementärin.
- (b) Dieser aus beiden Schätzwerten gebildete Mittelwert wird im Hinblick auf den Gesellschaftszweck um 20% (zwanzig Prozent) verkürzt und wird der hieraus ermittelte Wert für die noch verbleibende Restdauer auf die vollen 15 Jahre nach Baufertigstellung der Projektliegenschaft zum Zinssatz 3-Monats-Euribor zzgl. 2 % p.a. (Marge) abgezinst.
- (c) Vom abgezinsten Wert sind sämtliche aushaftenden sowohl frei finanzierten als auch geförderten Darlehen in Abzug zu bringen und stellt der sich hieraus ergebende Wert den Wert des Gesellschaftsvermögens dar. Den Gesellschaftern ist bekannt, dass dieser Wert insbesondere während der ersten Jahre negativ sein kann.
- (d) Verbleibt ein positiver Wert des Gesellschaftsvermögens, so erhält der ausscheidende Gesellschafter den seinem Kapitalanteil entsprechenden Anteil am Gesellschaftsvermögen in bar, wobei von diesem Barbetrag die Verbindlichkeiten des ausscheidenden Gesellschafters gegenüber der Gesellschaft in Abzug zu bringen sind („**Abfindungsbetrag**“). Der Abfindungsbetrag ist nach Ablauf von 6 Monaten nach dessen Feststellung zur Zahlung fällig.

11.6. Wird die Gesellschaft nach Erreichung des steuerlichen Gesamtüberschusses der Gesellschaft und aller Gesellschafter durch einen Gesellschafter gekündigt und fassen die Gesellschafter keinen Fortsetzungsbeschluss, so erfolgt eine Versilberung des Gesellschaftsvermögens und nach Abzug der Verbindlichkeiten der Gesellschaft die Aufteilung des Barvermögens an die Gesellschafter nach dem Verhältnis der fixen Kapitalkonten, wobei der auszuzahlende Barbetrag um die Verbindlichkeiten des ausscheidenden Gesellschafters gegenüber der Gesellschaft zu reduzieren ist. Ergibt sich dabei ein Debetsaldo zu Lasten des Gesellschafters, so ist dieser Debetsaldo vom Gesellschafter unverzüglich auszugleichen.

11.7. Scheidet die Komplementärin aus, so ist unverzüglich durch die Gesellschafterversammlung eine neue persönlich haftende Gesellschafterin zu wählen.

12. INSOLVENZ EINES GESELLSCHAFTERS, PRIVATGLÄUBIGERKÜNDIGUNG SOWIE GERICHTLICHE KÜNDIGUNG

Bei Kündigung der Gesellschaft durch gerichtliche Entscheidung, bei Kündigung eines Privatgläubigers eines Gesellschafters gemäß § 135 UGB sowie bei Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Gesellschafters oder Abweisung desselben mangels Masse beschließen die übrigen Gesellschafter schon jetzt hiermit einstimmig die Fortsetzung der Gesellschaft unter ihnen und scheidet in diesem Fall der betreffende Gesellschafter mit dem Ende des Geschäftsjahres aus der Gesellschaft aus. Der Anteil des ausscheidenden Gesellschafters am Gesellschaftsvermögen wächst den übrigen Gesellschaftern zu und errechnet sich der Anteil des ausscheidenden Gesellschafters am Gesellschaftervermögen gemäß den Bestimmungen des Punkt 11.5. bzw. Punkt 11.6.

13. ÜBERTRAGUNG VON KOMMANDITANTEILEN

13.1. Sämtliche Gesellschafter kommen hiermit überein, dass eine Übertragung oder sonstige Verfügung über Gesellschaftsanteile an Dritte nur dann vorgenommen werden kann, wenn diese sich auf die übrigen Gesellschafter oder das Gesamtprojekt nicht nachteilig auswirkt. Dazu wird der Gesellschafter beabsichtigte Änderungen vorab der Komplementärin schriftlich anzeigen. Die Prüfung auf etwaige Auswirkungen obliegt der Komplementärin, die innerhalb von 10 Arbeitstagen ab Eingang prüffähiger Unterlagen Stellung bezieht. Im Falle von allfälligen Bedenken verpflichten sich Gesellschafter und Komplementärin eine gemeinsame Lösung zu erarbeiten und sicherzustellen, dass das Gesamtinteresse der Gesellschaft und die steuerliche Situation aller anderen Gesellschafter nicht gefährdet werden.

- 13.2. Eine Übertragung ist jedoch jedenfalls nur dann zulässig, wenn (i) der Kommanditanteil des übertragungswilligen Gesellschafters zur Gänze oder in Teilen, die jeweils der Mindesteinlage (Punkt 3.2.(b.)) entsprechen; und (ii) mit dem Kommanditanteil auch sämtliche Kapital- und Verrechnungskonten auf den Erwerber übertragen werden. Unentgeltliche Übertragungen von Kommanditanteilen sind vom Mindesteinlagenerfordernis ausgenommen.
- 13.3. Sämtliche Kosten der Übertragung von Kommanditanteilen gehen zu Lasten des übertragenden Gesellschafters.
- 13.4. Im Fall des Todes eines Kommanditisten treten dessen ausgewiesene Rechtsnachfolger von Todes wegen in die Rechtsstellung des Verstorbenen ein. Mehrere Erben haben einen gemeinsamen Vertreter namhaft zu machen. Bis dahin ruhen die Mitgliedschaftsrechte.
- 13.5. Bei sämtlichen Übertragungsvorgängen gelten sämtliche Rechte und Pflichten als übertragen, insbesondere die Vollmachtserteilung gemäß Punkt 5.
- 13.6. Die Kommanditisten verzichten für sich und ihre Rechtsnachfolger auf das Recht, eine Veräußerung der Projektliegenschaft zu erzwingen, es sei denn, wenn dies durch einen Gesellschafterbeschluss laut Punkt 8.3(c) erfolgt und sind verpflichtet, bei einer Übertragung von Kommanditanteilen, aus welchem Grunde immer, diesen Verzicht bei sonstiger Schadensersatzzahlung zu überbinden.

14. VERPFÄNDUNG VON KOMMANDITANTEILEN

Die Verpfändung von Kommanditanteilen ist ohne gesonderte Zustimmung der übrigen Gesellschafter zulässig.

15. AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT, LIQUIDATION

- 15.1. Für den Beschluss auf Auflösung der Gesellschaft ist das Zustimmungserfordernis in Punkt 8.5 lit. g geregelt.
- 15.2. Die Liquidation erfolgt durch die Komplementärin oder eine von ihr bestimmte Gesellschaft/Person als Liquidatorin.

16. WETTBEWERBSVERBOT

Die Gesellschafter vereinbaren hiermit, dass das Wettbewerbsverbot gemäß § 112 UGB ausgeschlossen wird.

17. BERICHTSPFLICHTEN

- 17.1. Die Komplementärin wird den Kommanditisten über Aufforderung insbesondere folgende Informationen zur Verfügung stellen:
- (i) Jahresabschluss auf jährlicher Basis;
 - (ii) jährlicher Bericht über die wesentlichen Tätigkeiten der Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr;
 - (iii) quartalsweiser Bericht über Baufortschritt und Baukosten und sonstige wesentliche Ereignisse und Maßnahmen der Gesellschaft;
- allfällige sonstige Berichte ohne schuldhaftes Zögern, sofern es das Wohl der Gesellschaft erfordert.
- 17.2. Darüber hinaus kann jeder Kommanditist von der Komplementärin über die Bestimmung des § 166 UGB Auskunft über die Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen; die Komplementärin wird, sofern es sich um ein berechtigtes Auskunftsverlangen handelt, binnen angemessener Frist Auskunft erstatte.
- 17.3. Weiters ist jedem Kommanditisten (auf eigene Kosten) Einsicht in die Bücher und Schriften der Gesellschaft zu gewähren. Die Kommanditisten haben bei der Wahrnehmung von

Informationsrechten auf die betrieblichen Erfordernisse des Unternehmens Rücksicht zu nehmen.

18. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 18.1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- 18.2. Mitteilungen und Erklärungen, welche Rechtswirkungen begründen, haben durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.
- 18.3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages nichtig sein oder werden, bleiben die übrigen Vertragsbestimmungen dessen ungeachtet gültig. Die Vertragspartner verpflichten sich, anstelle der nichtigen Vertragsbestimmung eine andere Bestimmung zu vereinbaren, die dem wirtschaftlich angestrebten Zweck in rechtlicher zulässiger Weise möglichst nahe kommt. Sinngemäß Gleiches gilt für die Füllung allfälliger unbeabsichtigter Lücken im Gesellschaftsvertrag.
- 18.4. Die Kommanditisten stimmen ausdrücklich zu, dass die auf Grund dieses Gesellschaftsvertrages erhobenen Daten automationsunterstützt verarbeitet werden und an die mit der Abwicklung dieses Gesellschaftsvertrages befassten Unternehmen, insbesondere die mit der Durchführung des Zahlungsverkehrs beauftragten Kreditinstitute übermittelt werden.
- 18.5. Dieser Gesellschaftsvertrag unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss allfälliger Verweisungsnormen. Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Gesellschaftsvertrag ist das sachlich zuständige Gericht für Steyr.

Kommanditist:

Vor-/Zuname

Adresse

Geb.-Datum

_____, am _____

Unterschrift Komplementärin

Unterschrift Kommanditist