

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
	des Finanz- und Wirtschaftsausschusses		
	des Hauptausschusses		
X	der Stadtvertretung	25.06.20	23

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Seniorenbeirat: nein
- Kinder- und Jugendbeirat: nein

Bezahlbarer Wohnraum

hier: Abschluss des Gesellschaftsvertrages mit der Heiligenhafener Wohnen GmbH & Co. KG

A) SACHVERHALT

Die Stadtvertretung hat in Ihrer Sitzung am 27.06.2019 beschlossen, sowohl die HVB-Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG (HVB) als auch die Verwaltung zu beauftragen, ein Umsetzungsmodell hinsichtlich einer neu zu gründenden Wohnungsbaugesellschaft/-genossenschaft zu erarbeiten und vorzustellen.

Auf Grundlage der beiden vorgestellten Umsetzungsmodelle wurde der Abwägungsbericht nach § 102 GO erstellt und für die Sitzung der Stadtvertretung am 12.12.2019 eine Beschlussvorlage der Verwaltung eingebracht, die die Gründung einer Genossenschaft zur Umsetzung des Vorhabens vorsah.

Die Stadtvertretung hat sich mehrheitlich gegen die Gründung einer Genossenschaft und für die Gründung einer GmbH & Co. KG ausgesprochen.

Mit Beschluss vom 12.12.2019 wurde die HVB mit der Gründung der Gesellschaft und die Verwaltung mit der für die Gründung erforderlichen Anzeige nach § 108 GO beauftragt.

Die Anzeige nach § 108 GO umfasst neben dem Unternehmenskataster auch eine Checkliste, den Entwurf des Gesellschaftsvertrages und einen Planjahresabschluss für das 5. Geschäftsjahr der zu gründenden Gesellschaft. (Anlage 1)

Da die dauerhafte Leistungsfähigkeit der Kommune nicht gegeben ist und die Konzernbetrachtung des von der obersten Kommunalbehörde herausgegebenen Unternehmenskatasters eine Eigenkapitalquote von unter 30% sowie einen Schuldendeckungsgrad von unter 15% ausweist, wurden weitere Begründungen erforderlich, weshalb die wirtschaftliche Betätigung zur Erfüllung des öffentlichen Zwecks dringend geboten ist und das davon ausgehende Risiko für die Finanzkraft der Kommune hinnehmbar erscheint. Im Begleitschreiben zur Anzeige nach § 108 GO erfolgte die entsprechende Darstellung, weshalb die Gründung der Gesellschaft zur Erfüllung des öffentlichen Zweckes in einem angemessenen Verhältnis zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kommune steht.

Von der HVB wurde der Entwurf eines noch abzuschließenden Gesellschaftsvertrages (Anlage 2), der eine Kommanditeinlage in Höhe von 100.000,00 € vorsieht, vorgelegt.

Mit Schreiben vom 11.03.2020 teilte die Kommunalaufsicht das Ergebnis der Vorprüfung mit und kündigte den Verzicht auf ihr Widerspruchsrecht nach § 108 Abs. 1 Satz 4 GO unter der Voraussetzung an, dass die gegebenen Hinweise im weiteren Verfahren umfänglich beachtet werden.

Neben den Einwendungen und Hinweisen zur Anzeige nach § 108 GO gab es auch Anmerkungen und Überarbeitungserfordernisse in Bezug auf den Gesellschaftsvertragsentwurf.

Das gesamte Ergebnis der Vorprüfung durch die Kommunalaufsicht ist als Anlage 3 beigelegt.

Zusätzlich zum überarbeiteten Gesellschaftsvertragsentwurf zur Gründung der Heiligenhafener Wohnen GmbH & Co. KG (Anlage 4), der umfänglich das Ergebnis der kommunalaufsichtsrechtlichen Vorprüfung berücksichtigt, wurden durch die HVB in den als Anlage 5 beigelegten Schreiben weitere Erläuterungen zum Gründungserfordernis und der mit der Gründung erforderlichen 5 Jahres Finanzplanung gemacht.

Einige der von der Kommunalaufsicht gegebenen Hinweise und Fragen konnten darüber hinaus bereits durch die Verwaltung mit der Kommunalaufsicht bzw. dem Ministerium für Inneres, ländlichen Raum, Integration und Gleichstellung geklärt werden.

B) STELLUNGNAHME

Auf Grundlage des Beschlusses der Stadtvertretung vom 12.12.2019 ist der vorliegende Gesellschaftsvertrag abzuschließen.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Im Haushaltsplan 2020 sind für die Gründung einer Gesellschaft keine Haushaltsmittel vorgesehen. Die Kommanditeinlage in Höhe von 100.000,00 €, ist vorbehaltlich der Zustimmung der Stadtvertretung, bei der Buchungsstelle 5.2.2.10/3500.7815000 im Rahmen des 1. Nachtrages für das Haushaltsjahr 2020 bereit zu stellen.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der vorgelegte Gesellschaftsvertrag der Heiligenhafener Wohnen GmbH & Co. KG (Stand 18.05.2020) wird beschlossen.

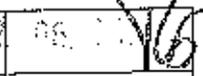
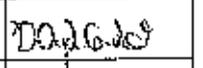
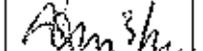
Die HVB wird mit der Durchführung der Gründung beauftragt.

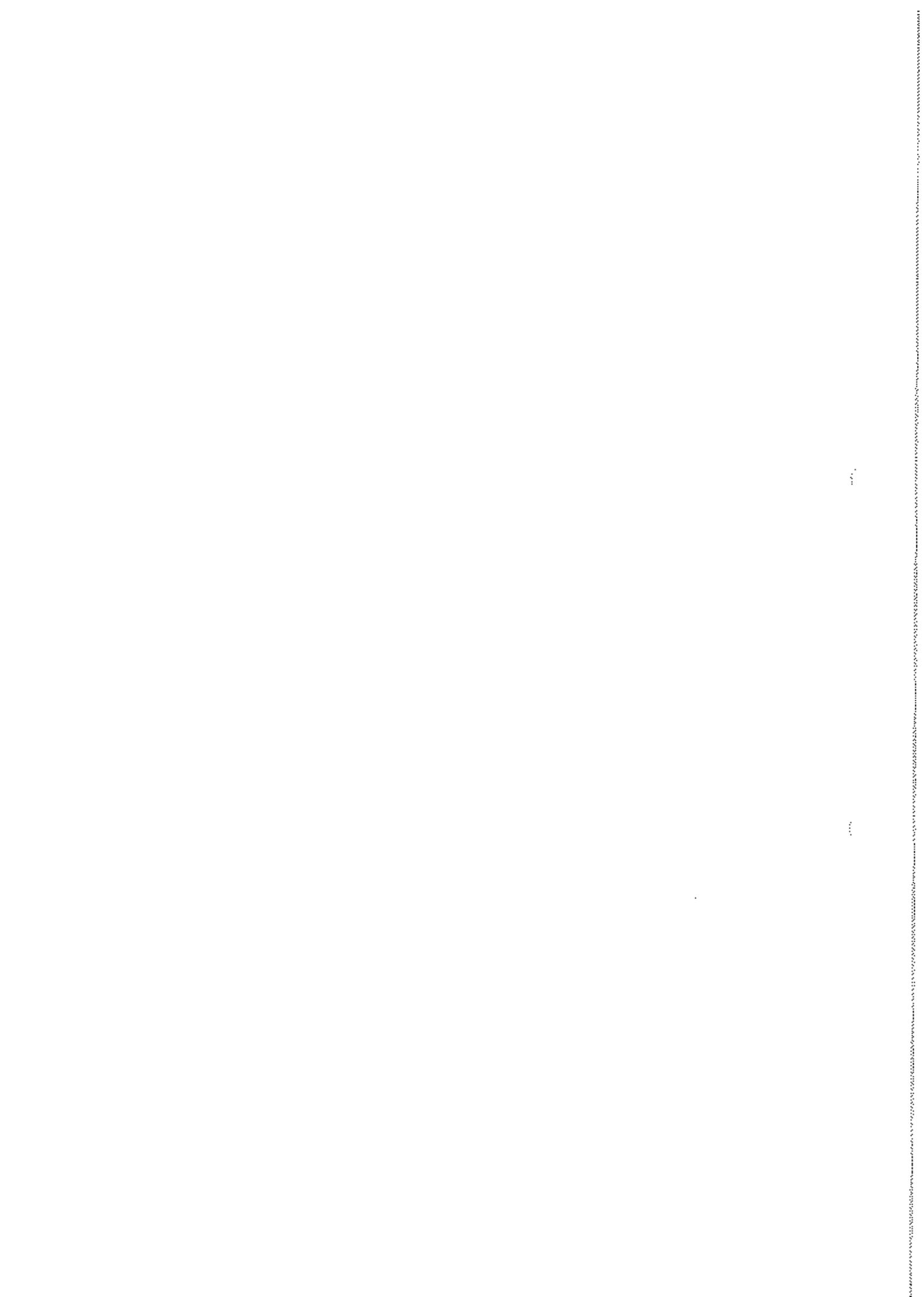
Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 100.000,00 € sind im Finanzplan bei der Buchungsstelle 5.2.2.10/3500.7815000 im 1. Nachtrag zum Haushalt 2020 zur Verfügung zu stellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die überarbeiteten Unterlagen zur Gründung an die Kommunalaufsicht zu übermitteln.



(Kuno Brandt)
Bürgermeister

Sachbearbeiterin Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Bürgerleitender Beamter	



Zu Blatt B Nr. 2

Weshalb ist die wirtschaftliche Betätigung zur Erfüllung des öffentlichen Zwecks dringend geboten?

Die Wohnraumbedarfsanalyse für Heiligenhafen des Instituts für Wohnen und Stadtentwicklung (ALP) aus dem Jahr 2017 hat einen deutlichen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum aufgezeigt.

Bis zum Jahr 2025 beziffert die Analyse in der Basisvariante einen Neubaubedarf von 230 Wohnungen

Legt man die sogenannte obere Variante der Wohnraumbedarfsanalyse (die von einem stärkeren Bevölkerungswachstum als die Basisvariante ausgeht) zugrunde, ist von einem Bedarf in Höhe von 400 Wohnungen auszugehen.

Bei beiden Varianten ist insbesondere der Anstieg der 1 und 2 Personenhaushalte dabei signifikant.

Aufgrund der dargestellten Situation bis zum Jahr 2025 wird deutlich, dass es für die weitere Entwicklung der Stadt Heiligenhafen erforderlich ist, entsprechenden Wohnraum zu schaffen.

Schon heute gibt es für viele Arbeitnehmer keinen geeigneten und bezahlbaren Wohnraum in Heiligenhafen, sodass diese täglich zur Arbeit nach Heiligenhafen einpendeln müssen.

Neben dem Neubaubedarf sieht die Analyse von ALP auch Investitionen in den Bestand von Wohnungen als erforderlich an. Derzeit ist es bereits so, dass insbesondere Wohnungen von privaten Wohnungsbaugesellschaften in einem nicht vermietbaren Zustand sind. Nötige Investitionen wurden und werden auch auf absehbare Zeit nicht getätigt.

Zu Blatt B Nr. 2

Weshalb ist das ausgehende Risiko für die Finanzkraft der Kommune hinnehmbar?

Zur Bewertung des finanziellen Risikos ist auszuführen, dass die Einlage in die Gesellschaft in Form von sich im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücken erfolgen soll.

Da geplant ist, im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnraumes entsprechende Wohnungen zu errichten, bleibt das finanzielle Risiko für die Stadt Heiligenhafen bei entsprechender Umsetzung im Rahmen der bestehenden Wohnraumförderrichtlinie (WoföRL) des Landes Schleswig-Holstein überschaubar.

Durch den hohen Bedarf an entsprechendem Wohnraum in Heiligenhafen, der durch die Wohnbedarfsanalyse identifiziert wurde, ist nicht mit einem Leerstand der Wohnungen zu rechnen und die Mietinnahmen sichern einen Großteil der Einnahmen zur Finanzierung der Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufenden Kosten.

Zu Blatt B Nr. 3

Subsidiarität

Die Gemeinde darf ein wirtschaftliches Unternehmen errichten, wenn öffentliche Zwecke nicht besser und wirtschaftlicher auf andere Weise erfüllt werden können.

Es bestehen zur Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft hauptsächlich zwei mögliche Alternativen.

Die Stadt Heiligenhafen könnte zum einen durch politische Instrumente und finanzielle Anreize so auf den Wohnungsmarkt einwirken, dass der erforderliche Wohnraum in dem entsprechenden Preisniveau gebaut und zur Verfügung gestellt wird und weiterhin auch die gewünschte Belegung des Wohnraumes durch verschiedenen Personenkreise sichergestellt ist.

	am	TOP
Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung		
des Finanz- und Wirtschaftsausschusses		
X der Stadtvertretung	12.12.19	20
des Hauptausschusses		

- Personalrat: nein Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein Seniorenbeirat: nein
- Kinder- und Jugendbeirat: nein

Bezahlbarer Wohnraum;
 hier: Gründung einer städtischen Wohnungsbaugenossenschaft

A) SACHVERHALT

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf den Bericht für die Sitzung des Hauptausschusses am 23.09.2019 TOP 6.2 sowie auf den Abwägungsbericht nach § 102 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO) verwiesen.

Im Rahmen der Präsentationen wurden zwei Umsetzungsmodelle favorisiert. Zum einen scheint aus Sicht der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG (HVB) die Gründung einer weiteren GmbH & Co. KG in der identischen Struktur wie die der HVB geeignet als Umsetzungsmodell zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Aus Sicht der Verwaltung wird als die geeignetste Rechtsform die Gründung einer eingetragenen Genossenschaft vorgeschlagen.

B) STELLUNGNAHME

Der Abwägungsprozess nach § 102 Abs. 1 Gemeindeordnung hat als Ergebnis, dass unter Abwägung aller Rechtsformen die Beteiligung der Stadt Heiligenhafen mit anderen Partnern an einer eingetragenen Genossenschaft das geeignetste Modell zur Umsetzung der Aufgabenstellung bezahlbarer Wohnraum ist.

Im Gegensatz zur Gründung der GmbH & Co. KG ist in der genossenschaftlichen Organisationsform von Vorteil, dass durch sogenannte investierende Mitglieder Kapital

gewonnen werden kann und die Mitgliederzahl nicht begrenzt ist. Die Gründungskosten sind bei einer eingetragenen Genossenschaft im Gegensatz zu denen einer GmbH auch deutlich geringer.

In Bezug auf das im Eigentum der Stadt Heiligenhafen befindliche Grundstück im Bereich Sundweg/Ina-Seidel-Straße können etwaige Belegungsrechte durch vertragliche/grundbuchliche Regelungen festgeschrieben werden. Zunächst ergäbe sich durch die Beteiligung an einer Genossenschaft kein nennenswerter zusätzlicher, personeller Aufwand.

Es empfiehlt sich, eine Mitgliedschaft im Verband der Norddeutschen Wohnungsunternehmen (VNW) zu begründen, da dieser nicht nur rechtliche Beratung sondern Hilfestellung bei der Umsetzung der Neugründung einer Genossenschaft leistet sondern weitere Dienstleistungen für die ersten drei bis fünf Jahre zu Pauschalgebühren anbietet.

Eine abschließende Auskunft über den Gesamtbetrag der Pauschalgebühren konnte bislang durch den VNW nicht erfolgen, da sich sowohl der Leitfaden für die Angebote als auch die damit verbundenen Gebühren aktuell in der Überarbeitung befinden.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

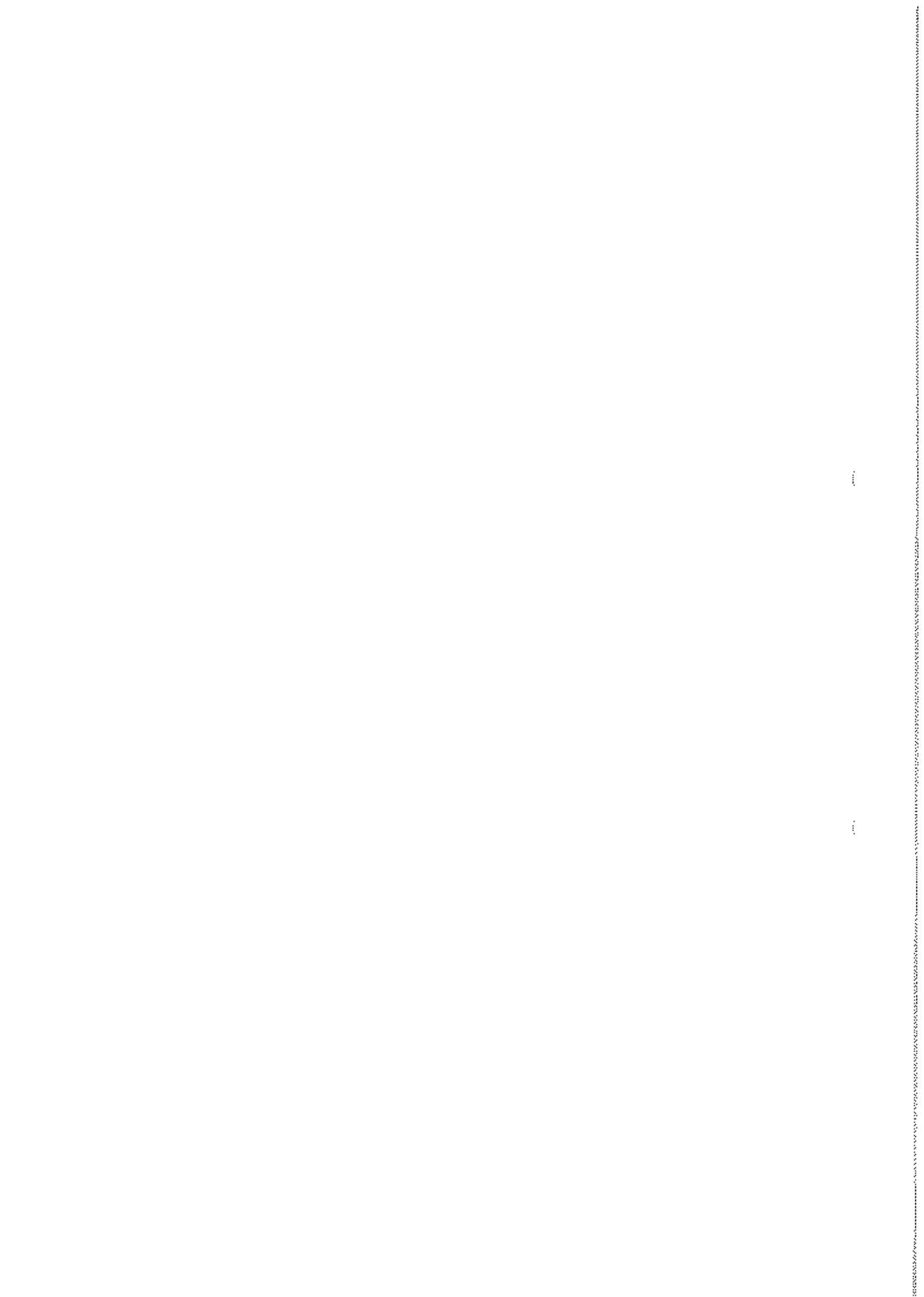
Die im Rahmen der Neugründung anfallenden Rechts- und Beratungskosten sind im Rahmen der Ansätze im Ergebnisplan 2020 für Sachverständigen- und Gerichtskosten gedeckt.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Umsetzung der Aufgabenstellung „bezahlbarer Wohnraum“ die notwendigen Schritte zur Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugenossenschaft eG einzuleiten.

Im Verband der Norddeutschen Wohnungsunternehmen ist eine Mitgliedschaft zu begründen, um rechtliche Beratung und Hilfestellung bei der Umsetzung der Neugründung sowie weitere Dienstleistungen für die ersten drei bis fünf Jahre zu Pauschalgebühren in Anspruch nehmen zu können.

Die Anzeige nach § 108 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO) ist der Kommunalaufsicht mit den dazugehörigen Unterlagen, wie Unternehmenskataster, Satzungsentwurf, 5-Jahres-Finanzplanung usw., so rechtzeitig zuzuleiten, dass über die endgültigen Modalitäten der



	CSK	Träger bzw. Gesellschaft	A m I	mFK	mSD G	mEK Q	SDG	EKG	BSA	BSAT	BSA T	BSAT2	eBSAT2	BSAT3	eBSAT3	BSAT4	eBSAT4	BSAT5	aB SA TE	BSK	SDGK	EKG K	A m I	mFK K	mSD GK	mEK QK			
Stadt Heiligenhafen					einzelne Unternehmen																								
HVB GmbH & Co. KG	100%	Stadt Heiligenhafen	39%	39%	28%	7%	22%	23.469	34	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40.342	8%	22%	35%	45%	25%			
HVB GmbH & Co. KG		Beteiligungsgesellschaft mbH	39%	39%	28%	7%	22%		34	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.503	7%	22%	39%	37%	28%			
Bauhof der Stadt Heiligenhafen	100%	Stadt Heiligenhafen	74%	74%	0%	74%	87%	427	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	427								
Stadwerke Heiligenhafen	100%	Stadt Heiligenhafen	7%	7%	0%	7%	1%	1.364	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.364								
Beteiligungsgesellschaft mbH	100%	Stadt Heiligenhafen	50%	50%	0%	-4%	132%	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25								
ZV Gschlostein	4%	Stadt Heiligenhafen	19%	19%	2%	8%	28%	10.120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.120								
WOBAU Detrolstein GmbH	2%	Stadt Heiligenhafen	30%	30%	0%	6%	30%	1.925	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.925								
Cassee-Tourismus-Service GmbH	6%	HVB GmbH & Co. KG	50%	50%	0%	-5%	52%	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3								
LTO Waggon Heiligenhafen	55%	HVB GmbH & Co. KG	35%	35%	0%	-11%	20%	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31								
Wohnet GmbH & Co. KG	100%	Stadt Heiligenhafen	2%	2%	0%	2%	3%	2.949	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.949								
Heiligenhafener Wohnen GmbH & Co. KG		HVB Beteiligungsgesellschaft mbH	2%	2%	0%	2%	3%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0								

Stadt Heiligenhafen	Ampel	nFK	mSDG	MEKQ	SDG	EKQ	CO	EK	RE	Vert.	PS	A/A	SK	ASK	GSX	Auf.	Träger bzw. Gesellschaft	Fehlermeldung	Anmerkungen z. alternativen Ansätzen
HVB GmbH & Co. KG	rot	39%	rot	26%	7%	22%	-199	5.052	314	14.253	23.489	1.290	1.825	1.825	100%		Stadt Heiligenhafen		
HVB GmbH & Co. KG	rot	39%	rot	23%	7%	22%	-199	5.052	314	14.253	23.489	1.290	1.826	0			HVB Beteiligungsgesellschaft mbH		Komplementärin ohne Kapitalbeteiligung
Bauzr der Stadt Heiligenhafen	rot		rot		7,4%	57%	55	225	32	109	427	50	100	100	100%		SO Stadt Heiligenhafen		In 2018 noch städt. Eigenbetrieb, in 2019 mit dem Gesamtergebnis auf HVB GmbH & Co. KG übertragen
Stadtwerke Heiligenhafen HVB Beteiligungsgesellschaft mbH	rot		rot		3%	1%	-8	11	6	1.340	1.334	105	23	20	100%		Stadt Heiligenhafen		
ZV Ostschleien	rot	50%	rot		-4%	132%	-0	33	1	0	25	0	25	25	100%		Stadt Heiligenhafen		
WOB&U Ostschleien GmbH	rot	19%	rot	2%	5%	28%	3.357	74.590	21.206	144.036	259.279	12.233	22.000	378	4%		Stadt Heiligenhafen		
Ostsee-Tourismus-Service GmbH	rot	30%	rot	0%	6%	30%	1.778	27.443	1.854	62.537	51.887	2.224	845	20	2%		Stadt Heiligenhafen		
LTO Wagnien	rot	50%	rot		-6%	92%	-1	45	4	0	49	1	25	1	6%		HVB GmbH & Co. KG		unverbindliches Leseexemplar
Heiligshafener Wohnen GmbH & Co. KG	rot	100%	rot	33%	-11%	22%	-5	11	16	29	58	0	25	14	55%		HVB GmbH & Co. KG		
Heiligshafener Wohnen GmbH & Co. KG	rot	100%	rot	100%	2%	9%	1	101		2.532	2.548	65	100	100	100%		Stadt Heiligenhafen		Planjahresabschluss 2024 (5. Geschäftsjahr)
Heiligshafener Wohnen GmbH & Co. KG	rot	100%	rot	100%	2%	3%	-1	101		2.532	2.949	55	100	0			HVB Beteiligungsgesellschaft mbH		Planjahresabschluss 2024 (5. Geschäftsjahr) Komplementärin ohne Kapitalbeteiligung

TOP 20	Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung der Stadtverwaltung	vom 12.12.2019	für 3
gez. Loose Erster Stadtrat	gez. Rieck Protokollführer	Aktenzeichen	

Bezahlbarer Wohnraum:

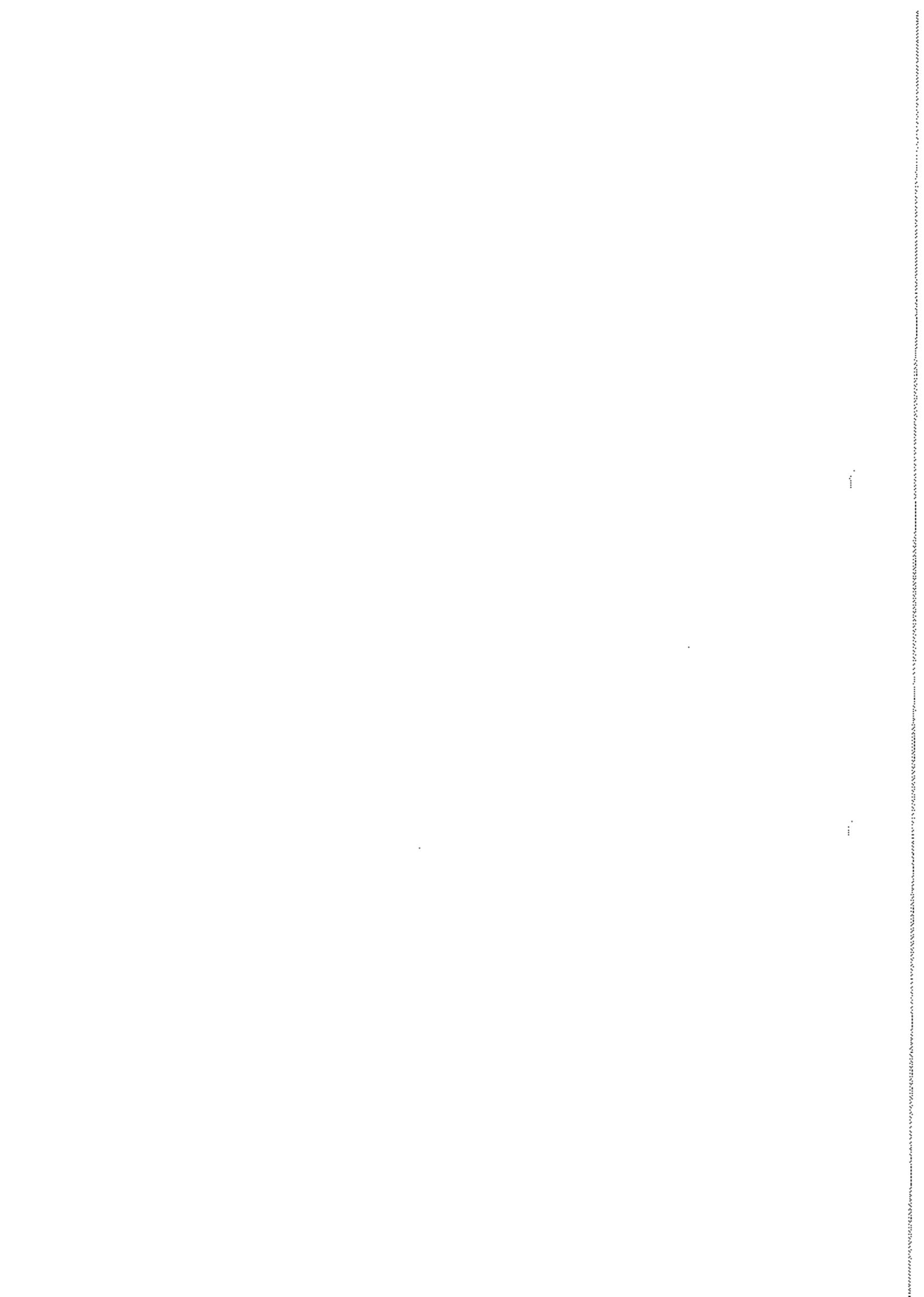
hier: Gründung einer städtischen Wohnungsbaugenossenschaft

Die HVB-Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG werden beauftragt, die Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG vorzunehmen. Grundlage ist das von der Geschäftsführung der HVB-Heiligenhafener Verkehrsbetriebe vorgestellte Konzept.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderliche Anzeige nach § 103 Abs. 1 GO mit den notwendigen Unterlagen unverzüglich der Kommunalaufsicht zu zuleiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	4
Stimmenthaltungen:	2



Das Informationsblatt richtet sich an die Kommunen und ihre Unternehmen
sowie an die Kommunalaufsichtsbehörden.

Die Checkliste wird vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration als
Muster herausgegeben. Sie soll eine Arbeitshilfe im Anzeigeverfahren nach § 108
der Gemeindeordnung (GO) sein, dies nicht nur für die Kommunalaufsichtsbehörden,
sondern auch für die anzeigenden Kommunen und ihre Unternehmen. Die Checkliste
soll den Vollzug des Gemeindefinanzrechts vereinheitlichen und dadurch die
Rechtssicherheit für die Kommunen und ihre Unternehmen erhöhen.

Die Checkliste ist modular aufgebaut:

- Im Blatt A sind für alle Einrichtungen (§ 101 Abs. 4 GO) und wirtschaftlichen
Unternehmen (§ 101 Abs. 1, § 101 a GO) Angaben zu dem angezeigten
Vorhaben zu machen.
- Im Blatt B ist nur für wirtschaftliche Unternehmen das Vorliegen der
Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 101 Abs. 1 bzw. des § 101 a GO
(„Schrankentrias“) darzulegen.¹

Abhängig von der Rechtsform der Einrichtung oder des wirtschaftlichen
Unternehmens wird dann

- im Blatt C nur für Gesellschaften (§ 102 GO) und für Genossenschaften oder
andere privatrechtliche Vereinigungen (§ 105 GO),
- im Blatt D nur für Kommunalunternehmen (§ 106 a GO) und für gemeinsame
Kommunalunternehmen (§§ 19 b bis d GkZ) sowie
- im Blatt E nur für Eigenbetriebe (§ 106 GO) und für eigenbetriebsähnliche
Einrichtungen

abgefragt, ob die betreffenden Gründungsvoraussetzungen gegeben sind.

- Im Blatt V ist nur von der Kommunalaufsichtsbehörde der Verlauf und das
Ergebnis des Anzeigeverfahrens zu dokumentieren.

¹ Das Recht der Kommunalaufsichtsbehörden, Auskunft zu den finanziellen Auswirkungen einer
Einrichtung (§ 101 Abs. 4 GO) auf den Haushalt der Kommune zu verlangen (§ 122 GO), bleibt von
dem Anzeigeverfahren und der „Checkliste“ unberührt.

Der Kreis/ Die Stadt/ Das Amt/ Die Gemeinde/ Der Zweckverband
Heiligenhafen) will

unmittelbar/ mittelbar²

die Einrichtung (§ 101 Abs. 4 GO)/

das wirtschaftliche Unternehmen (§ 101 Abs. 1, § 101 a GO)

Heiligenhafen Wohnen GmbH & Co. KG in der

öffentlich-rechtlichen Rechtsform

Eigenbetrieb (§ 106 GO)/

eigenbetriebsähnliche Einrichtung (§§ 101 Abs. 4 Satz 3, 97 GO)/

Kommunalunternehmen (§ 106 a GO)/

gemeinsames Kommunalunternehmen (§ 19 b des Gesetzes über
kommunale Zusammenarbeit – GkZ) mit folgenden Beteiligten³

(erforderlichenfalls bitte gesonderte Liste beifügen):

Beteiligte	Anteil am Stammkapital ⁴
[Bezeichnung des Beteiligten]	[TEUR] ([X] %)
[Bezeichnung des Beteiligten]	[TEUR] ([X] %)
[Bezeichnung des Beteiligten]	[TEUR] ([X] %)
[Bezeichnung des Beteiligten]	[TEUR] ([X] %)
[Bezeichnung des Beteiligten]	[TEUR] ([X] %)

privatrechtlichen Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), und zwar mit folgenden
Gesellschaftern³ (erforderlichenfalls bitte gesonderte Liste beifügen):

Gesellschafter	Anteil am Stammkapital ⁴
[Bezeichnung des Gesellschafters]	[TEUR] ([X] %)
[Bezeichnung des Gesellschafters]	[TEUR] ([X] %)
[Bezeichnung des Gesellschafters]	[TEUR] ([X] %)
[Bezeichnung des Gesellschafters]	[TEUR] ([X] %)
[Bezeichnung des Gesellschafters]	[TEUR] ([X] %)

² **Mittelbare Beteiligungen** sind nur dann anzugeben, wenn die Kommune an dem sich beteiligenden Unternehmen unmittelbar oder mittelbar mit mindestens 25 % beteiligt ist (§ 108 Abs. 2 GO).

³ Es ist hier **auch die eigene Beteiligung** der Kommune aufzuführen.

⁴ Beträge in TEUR.

GmbH & Co. KG mit der HVB-Beteiligungsgesellschaft mbH als
Komplementär (☐ es handelt sich dabei um die vorstehende GmbH) und
folgenden Kommanditisten (erforderlichenfalls bitte gesonderte Liste beifügen)

Kommanditisten	Anteil am Stammkapital
Stadt Heiligenhafen	100.000 Euro 100 %
[Bezeichnung des Gesellschafters]	[TEUR] ([X] %)
[Bezeichnung des Gesellschafters]	[TEUR] ([X] %)
[Bezeichnung des Gesellschafters]	[TEUR] ([X] %)
[Bezeichnung des Gesellschafters]	[TEUR] ([X] %)

Aktiengesellschaft/

[Bezeichnung einer anderen Rechtsform]⁵

errichten oder übernehmen bzw. gründen oder sich an der Gründung der
Gesellschaft beteiligen oder sich an der bestehenden Gesellschaft beteiligen/

wesentlich erweitern/

in der Satzung bzw. im Gesellschaftsvertrag wesentlich verändern.⁶

⁵ z. B. als eine Genossenschaft oder andere privatrechtliche Vereinigung (§ 105 GO).

⁶ Die Änderung einer Satzung bzw. eines Gesellschaftsvertrags ist wesentlich, wenn sie Auswirkungen auf die Erfüllung des öffentlichen Zwecks (§ 101 Abs. 1 Nr. 1 GO), auf die gemeindliche Leistungsfähigkeit (§ 101 Abs. 1 Nr. 2 GO) oder auf die gemeindliche Einflussnahme auf die Gesellschaft (§ 102 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 GO) hat. Wesentlich ist insoweit insbesondere eine Änderung des Unternehmensgegenstands, vor allem dann, wenn die Gesellschaft dadurch wesentlich erweitert wird. Wesentlich erweitert wird ein Unternehmen, wenn z. B. ein neuer Betriebszweig von eigenem Gewicht hinzukommt. Von einer wesentlichen Erweiterung des Unternehmens ist jedenfalls dann auszugehen, wenn die hinzugekommene wirtschaftliche Betätigung den Umsatz des Unternehmens im Vergleich zum Vorjahr um mehr als ein Drittel erhöht.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gelten nur für wirtschaftliche Unternehmen (§ 101 Abs. 1, § 101 a GO). Einrichtungen im Sinne des § 101 Abs. 4 GO müssen die nachstehenden Anforderungen nicht erfüllen. Gleichwohl sind sie nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu verwalten (§ 101 Abs. 4 Satz 2 GO).

Zur Beurteilung, ob das Vorhaben die Zulässigkeitsvoraussetzungen für wirtschaftliche Unternehmen erfüllt, werden der Kommunalaufsichtsbehörde folgende Unterlagen vorgelegt bzw. liegen dort bereits vor:

- Entwurf eines Gesellschaftsvertrags bzw. einer Satzung,
- aktueller Haushalt bzw. Nachtrag der Kommune für das laufende Haushaltsjahr,
- Konzernbetrachtung für die wirtschaftliche Betätigung und die Beteiligungen der Kommune,
- Plan-Bilanz und Plan-Gewinn- und Verlustrechnung für das 5. Geschäftsjahr des zu gründenden bzw. des zu erweiternden Unternehmens,
- aktuelle Bilanzen sowie Gewinn- und Verlustrechnungen der weiteren von dem Vorhaben betroffenen Unternehmen,⁷
- [Bezeichnung weiterer Unterlagen].

1. Zweckbindung

Mit dem Unternehmensgegenstand (ggf. Kurzfassung) **Errichtung, Erwerb, Betreuung, Bewirtschaftung, Verwaltung von Bauten...** verfolgt das Unternehmen

- den öffentlichen Zweck der örtlichen Energieversorgung, wovon im Falle einer energiewirtschaftlichen Betätigung im Sinne des § 101 a GO ausgegangen wird^{8/}
- einen anderen öffentlichen Zweck,⁹ nämlich **Die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung in Heiligenhafen mit Wohnungen (sozialer Zweck)**
- Der Ortsbezug für die Erfüllung des öffentlichen Zwecks (Art 28. Abs. 2 des Grundgesetzes) ist im Unternehmensgegenstand festgeschrieben.¹⁰

⁷ Die Vorlage der **Bilanzen sowie der Gewinn- und Verlustrechnungen** für die durch das Vorhaben betroffenen Unternehmen ist regelmäßig dann nicht mehr erforderlich, wenn der Kommunalaufsichtsbehörde eine **Konzernbetrachtung** vorliegt (dazu Fn. 15).

⁸ Die wirtschaftliche Betätigung zur Erzeugung oder Gewinnung, dem Vertrieb oder der Verteilung von Energie im Bereich der Strom-, Gas-, Wärme- und Kälteversorgung (**energiewirtschaftliche Betätigung**) dient grundsätzlich einem öffentlichen Zweck (§ 101 a Abs. 1 Satz 1 GO). Dieser muss im Anzeigeverfahren nicht mehr dargelegt werden.

⁹ **Öffentlicher Zweck** kann jedweder im Aufgabenbereich der Kommune liegende Gemeinwohlbelang sein, nicht aber eine bloße Gewinnerzielungsabsicht. Öffentliche Zwecke ergeben sich insbesondere aus der Daseinsvorsorge, aber auch aus dem gemeindlichen Infrastrukturauftrag, z. B. im Hinblick auf den Bau und Betrieb von Lichtwellenleiternetzen („**Breitband**“). Im Wettbewerb zusammen mit der Haupttätigkeit erbrachte, verbundene Tätigkeiten (**Annex-tätigkeiten**) werden durch den öffentlichen Zweck der Haupttätigkeit als mitgetragen angesehen, sofern es sich um der Haupttätigkeit untergeordnete Tätigkeiten handelt.

2. Leistungsfähigkeit der Kommune und des Unternehmens

a) Finanzkraft der Kommune

Die dauernde finanzielle Leistungsfähigkeit der Kommune¹¹ ist unter Berücksichtigung des zu gründenden Unternehmens bzw. der Erweiterung des Unternehmens

gegeben.

nicht gegeben:

Anhaltspunkte dafür, dass die dauerhafte Leistungsfähigkeit gegeben ist, ergeben sich

aus dem Erlass der Kommunalaufsicht vom [Datum des Erlasses] zum aktuellen Haushalt bzw. Nachtrag oder – sofern dieser nicht erteilt wurde –

im Falle der doppelten Buchführung aus der mittelfristigen Ergebnisplanung,¹² nämlich: [Anhaltspunkte für die dauernde Leistungsfähigkeit der Kommune]

im Falle der kameralen Buchführung aus dem Finanzplan,¹³ nämlich: [Anhaltspunkte für die dauernde Leistungsfähigkeit der Kommune]

Obgleich die dauernde Leistungsfähigkeit der Kommune nicht gegeben ist, steht das Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Kommune,

da die wirtschaftliche Betätigung zur Erfüllung des öffentlichen Zwecks dringend geboten ist, nämlich: siehe ergänzende Angaben im Bericht

und das davon ausgehende Risiko für die Finanzkraft der Kommune hinnehmbar ist,¹⁴ weil siehe ergänzende Angaben im Bericht

¹⁰ Ungeachtet des Wegfalls der Bedarfsklausel des § 101 Abs. 1 Nr. 2 2. Alt. GO muss die wirtschaftliche Betätigung nach wie vor in den Bedürfnissen und Interessen der örtlichen Gemeinschaft wurzeln (BVerfG, Beschl. v. 23. November 1988 – 2 BvR 1619/83, 2 BvR 1626/83 – Juris, Rn. 59). Der **Ort der Erfüllung des öffentlichen Zwecks** sollte daher in den Unternehmensgegenstand aufgenommen werden. Es wird insoweit auf Erl. 2 f. des Mustergesellschaftsvertrags verwiesen.

¹¹ Die **dauernde Leistungsfähigkeit** kann als gesichert gelten, wenn die Gemeinde voraussichtlich in der Lage ist, ihren bestehenden Verpflichtungen nachzukommen, ihr Vermögen pfleglich und wirtschaftlich zu verwalten und die Finanzierungskosten und Folgekosten bevorstehender notwendiger Investitionen zu tragen.

¹² Aufschlüsse über die dauernde Leistungsfähigkeit ergeben sich bei Gemeinden, die ihre Haushaltswirtschaft nach den Grundsätzen der **doppelten Buchführung** führen, aus der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung und der Ergebnisrücklage. Die mittelfristige Ergebnisplanung soll in jedem Jahr in Erträgen und Aufwendungen ausgeglichen sein, d. h. sie soll möglichst einen Jahresüberschuss ausweisen, dabei sind das Haushaltsjahr, die drei nachfolgenden Jahre sowie die beiden vorangegangenen Haushaltsjahre – hier die Ergebnisrechnung, soweit sie vorliegt – zu betrachten.

¹³ Aufschlüsse über die dauernde Leistungsfähigkeit bei Gemeinden, die ihre Haushaltswirtschaft nach den Grundsätzen der **kameralen Buchführung** führen, ergeben sich aus dem Finanzplan, der alle in den Planungs Jahren für die Erfüllung der Aufgaben der Gemeinde voraussichtlich eingehenden Einnahmen und zu leistenden Ausgaben enthalten muss. Als Nachweis der dauernden Leistungsfähigkeit dient das Muster der Anlage 9 der Ausführungsanweisung zur GemHVO-Kameral. Bei mittelfristig positivem Finanzspielraum ist in der Regel davon auszugehen, dass die Kreditverpflichtungen mit der dauernden Leistungsfähigkeit der Gemeinde im Einklang stehen.

die Konzernbetrachtung des von der obersten Kommunalaufsichtsbehörde herausgegebenen Unternehmenskatasters für die Kommune und ihre Unternehmen – auch unter Berücksichtigung des Vorhabens¹⁴ – ergibt, dass durch die wirtschaftliche Betätigung und die Beteiligungen der Kommune insgesamt eine Eigenkapitalquote von 30 % und ein Schuldendeckungsgrad von 15 % nicht unterschritten werden.

sich durch die wirtschaftliche Betätigung die Risiken nicht zum Nachteil der Kommune verändern werden.¹⁴ [Begründung].

[anderweitige Begründung].

b) Finanzkraft des Unternehmens

Die wirtschaftliche Betätigung steht nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit des Unternehmens, denn

die Konzernbetrachtung des von der obersten Kommunalaufsichtsbehörde herausgegebenen Unternehmenskatasters ergibt für dieses Unternehmen – auch unter Berücksichtigung des Vorhabens¹⁵ –, dass eine Eigenkapitalquote von 30 % und ein Schuldendeckungsgrad von 15 % nicht unterschritten werden.¹⁵

[anderweitige Begründung].

c) Verwaltungskraft

Die Kommune verfügt über personelle und sachliche Ressourcen für eine Beteiligungsverwaltung, die sie in die Lage versetzt, ihre wirtschaftlichen Unternehmen, Einrichtungen und Beteiligungen – und auch das angezeigte Vorhaben – wirksam zu steuern und zu kontrollieren (§ 109 a Abs. 1 GO). Es sind dafür 1 Stelle vorgesehen.

Die Kommune wird künftig über eine für die Steuerung und Kontrolle ihrer wirtschaftlichen Unternehmen, Einrichtungen und Beteiligungen – und auch des angezeigten Vorhabens – hinreichende Beteiligungsverwaltung verfügen. Dazu wird

¹⁴ Hinnehmbar ist das Risiko, wenn Gefahren für die wirtschaftliche Betätigung der Kommune und ihrer Unternehmen insgesamt nicht ersichtlich und auch infolge der Durchführung des Vorhabens nicht zu befürchten sind. Dies ist jedenfalls dann der Fall, wenn die Konzernbetrachtung des von der obersten Kommunalaufsichtsbehörde herausgegebenen Unternehmenskatasters für die Kommune und ihre Unternehmen – auch unter Berücksichtigung des Vorhabens – ergibt, dass durch die wirtschaftliche Betätigung und die Beteiligungen der Kommune insgesamt (d. h. im gewichteten Mittel über alle Einrichtungen und wirtschaftlichen Unternehmen der Kommune ohne deren „Kernhaushalt“) eine Eigenkapitalquote von 30 % und ein Schuldendeckungsgrad von 15 % nicht unterschritten werden.

¹⁵ Maßgeblich sind hier die Angaben in der Plan-Bilanz und in der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung für das 5. Geschäftsjahr des zu gründenden bzw. des zu erweiternden Unternehmens.

¹⁶ An einer nachteiligen Veränderung des Risikos für die Kommune fehlt es regelmäßig dann, wenn eine bestehende wirtschaftliche Betätigung nur in eine andere Rechtsform verlagert wird und der Umfang der unmittelbaren und mittelbaren Haftungsverpflichtung der Kommune dadurch nicht zunimmt. Dabei sind auch Ergebnisabführungen zu berücksichtigen, insbesondere bei einer Verrechnung im Rahmen eines Querverbands.

es voraussichtlich erforderlich sein, dass [Maßnahmen zur Stärkung der
Verwaltungskraft].

3. Subsidiarität

Es handelt sich um eine energiewirtschaftliche Betätigung, bei der ein öffentlicher
Zweck vermutet wird. Das Eigenkapital soll marktüblich verzinst werden (§ 107
GO).¹⁷

Der öffentliche Zweck kann nicht besser und wirtschaftlicher auf andere Weise
erfüllt werden (§ 101 Abs. 1 Nr. 3 GO), da siehe ergänzende Angaben im Bericht

Im Zuge der Anzeige wird eine Genehmigung für eine wirtschaftliche Betätigung
im Ausland (§ 101 Abs. 3 GO) beantragt:¹⁸ [Begründung des Antrags]

¹⁷ Im Falle einer **energiewirtschaftlichen Betätigung** ist die Subsidiarität nicht darzulegen. Hier
genügt es, wenn eine marktübliche Verzinsung des Eigenkapitals erwirtschaftet werden soll (§ 107
GO). Als marktüblich ist eine Eigenkapitalrendite jedenfalls dann anzusehen, wenn der gesetzliche
Zinssatz des § 352 des Handelsgesetzbuchs in Höhe von 5 % **vor Steuern** erreicht wird. Dies
entspricht in etwa 3 % nach Steuern. Im Ausnahmefall, z. B. in der Gründungsphase eines
Unternehmens, kann hiervon abgewichen werden.

¹⁸ Die **Aufnahme einer wirtschaftlichen Betätigung im Ausland** bedarf der vorherigen
Genehmigung durch die Kommunalaufsichtsbehörde (§ 101 Abs. 3 Satz 2 GO). Zuständig für die
Genehmigung einer **energiewirtschaftlichen Betätigung** im Ausland ist die oberste
Kommunalaufsichtsbehörde beim Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration (§ 101 a
Abs. 1 Satz 2 GO).

Im Genehmigungsverfahren sind im Hinblick auf die Verwaltungskraft der Kommune (§ 101 Abs. 1
Nr. 2, § 101 Abs. 3 Satz 1 GO; vgl. auch Blatt B, dort 2. c) drei Kategorien von Auslandsbeteiligungen
zu unterscheiden:

- grenznahe Betätigungen,
- Betätigungen innerhalb der Europäischen Union zzgl. Norwegen und Schweiz sowie
- darüberhinausgehende Betätigungen.

Dabei sind insbesondere die Betätigungen außerhalb der Europäischen Union zzgl. Norwegen und
Schweiz **intensiv zu begründen und nachzuweisen**, dass die kommunalrechtlichen
Zulässigkeitsvoraussetzungen vor Ort vollumfänglich und durchgehend eingehalten werden können.
Im Gegensatz dazu sind grenzüberschreitende Betätigungen von Kommunen in Dänemark,
insbesondere von hiesigen grenznahen Kommunen, aufgrund der gesicherten rechtlichen und
wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Dänemark, im Regelfall genehmigungsfähig.

Die nachstehenden Gründungsvoraussetzungen sind nur dann einzuhalten, wenn die Kommune unmittelbar oder mittelbar Gesellschaften gründet, sich an der Gründung von Gesellschaften beteiligt oder sich an bestehenden Gesellschaften beteiligt (§ 102 Abs. 1 Satz 1 GO). Es wird insoweit auf das vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration herausgegebene Muster eines Gesellschaftsvertrags verwiesen.

Zur Beurteilung, ob das Vorhaben die Gründungsvoraussetzungen für Gesellschaften erfüllt, werden der Kommunalaufsichtsbehörde folgende Unterlagen vorgelegt bzw. liegen dort bereits vor:

- Abwägungsbericht nach § 102 Abs. 1 Satz 2 GO,
- Entwurf eines Gesellschaftsvertrags bzw. einer Satzung,
- [Bezeichnung weiterer Unterlagen].

1. Wichtiges Interesse

Es liegt ein wichtiges Interesse der Kommune an der Gründung oder der Beteiligung vor (§ 102 Abs. 1 Satz 1 GO). Ein sachgerechter Grund für die Wahl der privaten Rechtsform besteht darin, dass siehe ergänzende Angaben im Bericht

Die kommunale Aufgabe wird dauerhaft mindestens ebenso gut und wirtschaftlich wie in Organisationsformen des öffentlichen Rechts erfüllt, weil siehe ergänzende Angaben im Bericht.

2. Anforderungen an den Gesellschaftsvertrag bzw. an die Satzung¹⁹

a) Ausrichtung der Gesellschaft auf den öffentlichen Zweck (§ 102 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 GO): § 2 Abs 1. des Gesellschaftsvertrages

Die Bindung an den öffentlichen Zweck wird im Statut nicht verankert, da [Begründung der Ausnahme von der Gründungsvoraussetzung].

b) Begrenzung der Haftung und der Einzahlungsverpflichtung der Kommune auf einen ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag (§ 102 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 GO)

Die Haftung findet sich infolge der Wahl der Rechtsform auf die Einlage in Höhe von 100.000 Euro begrenzt.

¹⁹ Die Gestaltung des Statuts steht unter dem Vorbehalt des gesellschaftsrechtlich Machbaren. Im Einzelfall können die Mehrheitsverhältnisse der Anteilseigner oder die als Bundesrecht vorrangig geltenden Bestimmungen des Gesellschaftsrechts entgegenstehen. Solche Hindernisse sind allerdings nicht ohne weiteres hinzunehmen. Fehlt es der Kommune an der erforderlichen Mehrheit, hat sie anderweitig darauf hinzuwirken, dass das Statut in einer ihrer Rechtsbindung angemessenen Weise angepasst wird. Sollte dies nicht gelingen, ist zu prüfen, ob die gemeindefinanzwirtschaftliche Befähigung in der beabsichtigten Form dennoch erforderlich und damit ausnahmsweise zulässig ist. Daher sieht § 102 Abs. 2 Satz 2 GO vor, dass die Kommunalaufsichtsbehörde im Einzelfall Ausnahmen von den Gründungsvoraussetzungen erteilen kann.

Darüber hinausgehend besteht eine Einzahlungsverpflichtung in Höhe von [Höhe der Einzahlungsverpflichtung] Euro, und zwar aus folgenden Gründen: [Begründung der Einzahlungsverpflichtung].
Eine Nachschusspflicht²⁰ besteht

nicht/

in Höhe von bis zu [Höhe der Nachschusspflicht] Euro: [Darlegung und Begründung der Nachschusspflicht].

c) Sicherung eines angemessenen Einflusses der Kommune (§ 102 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 bis 5 GO)

Es wird ein Aufsichtsrat oder ein entsprechendes Überwachungsorgan errichtet: § 7 sowie §§ 9 - 11 des Gesellschaftsvertrages

Ihm oder der Gesellschafterversammlung sind die Entscheidungen über Angelegenheiten nach § 28 Satz 1 Nr. 18 GO vorbehalten.

Auf die Errichtung eines Aufsichtsrats wird verzichtet. Ein angemessener Einfluss der Kommune wird gewährleistet, indem [Begründung].

Der Kommune wird das Recht eingeräumt,

Mitglieder in den Aufsichtsrat oder in ein entsprechendes Überwachungsorgan zu entsenden:²¹ § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages

und den entsandten oder auf ihre Veranlassung hin gewählten Mitgliedern Weisungen zu erteilen: § 9 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrages.

Das Weisungsrecht erstreckt sich zumindest auf die Steuerung des Unternehmens zur Erreichung strategischer Ziele: § 9 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrages. Weisungsrecht ist nicht eingeschränkt.

Das Entsende- und Weisungsrecht wurden nicht festgeschrieben, da es sich um einen obligatorischen Aufsichtsrat handelt.

Die Anzahl der von der Kommune zu entsendenden Mitglieder entspricht mindestens ihrem Anteil am Stammkapital der Gesellschaft.

²⁰ Bei der **Übernahme einer Nachschusspflicht** handelt es sich um eine Verpflichtung aus einem Gewährvertrag im Sinne des § 86 Abs. 2 bzw. des § 95 h Abs. 2 GO. Sie ist zur Wahrnehmung gemeindlicher Aufgaben zulässig, bedarf aber der Genehmigung durch die Kommunalaufsichtsbehörde, sofern sie nicht durch die Landesverordnung über die Genehmigungsfreiheit von Rechtsgeschäften kommunaler Körperschaften vom 8. Januar 2007 (GVOBl. S. 14), zuletzt geändert durch Verordnung vom 2. Dezember 2012 (GVOBl. S. 404) **genehmigungsfrei** gestellt ist.

²¹ Die gemeindliche GesellschafterIn soll bei der Besetzung des Aufsichtsrats, Frauen und Männer jeweils hälftig berücksichtigen (§ 15 Abs. 1 des Gleichstellungsgesetzes – GStG). Das Gebot der **paritätischen Besetzung** gilt allerdings nur in dem Umfang, wie Mitglieder der Überwachungsorgane durch einen Träger der öffentlichen Verwaltung zu besetzen sind (§ 2 Abs. 1 GStG). Etwaige private Mitgeschafter sind daran nicht gebunden. Da die gemeindliche GesellschafterIn durch das ihr eingeräumte Weisungsrecht (§ 25 Abs. 1 GO i. V. m. Gesellschaftsvertrag bzw. Satzung) überdies Einfluss auf die Besetzung der Überwachungsorgane von Tochter- und Enkelgesellschaften nehmen kann, ist sie auch insoweit verpflichtet, auf eine paritätische Besetzung dieser Gremien hinzuwirken.

- Die Bürgermeister bzw. der Bürgermeister ist berechtigt, an der
Gesellschaftenversammlung zumindest teilzunehmen: § 12 Abs. 9 des
Gesellschaftsvertrages.
- Der Gesellschaftsvertrag bzw. die Satzung kann nur mit Zustimmung der
Kommune geändert werden. Sie hält einen Anteil in Höhe von [100] % der
Stimmen.
- Es bestehen Sonderrechte von Minderheitsgesellschaftern, die nicht im
Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung geregelt sind, und zwar [Darlegung der
Sonderrechte].
- Die Sicherung eines angemessenen Einflusses der Kommune wird im Statut
nicht verankert, da die Stadt gem. § 4 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages
einzige Kommanditistin ist.
- d) Rechnungslegungspflichten und Prüfrechte (§ 102 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 GO und
§ 11 des Kommunalprüfungsgesetzes – KPG)²²
- Der Jahresabschluss und der Lagebericht werden in entsprechender
Anwendung der Vorschriften des Dritten Buchs des Handelsgesetzbuchs für
große Kapitalgesellschaften aufgestellt und geprüft: § 15 Abs. 1 des
Gesellschaftsvertrages.
- Für die Jahresabschlussprüfung gelten die Vorschriften des KPG, soweit nicht
eine Prüfung des Jahresabschlusses durch andere gesetzliche Vorschriften
vorgeschrieben ist.²³ § 15 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages..
- Sofern keine Prüfung nach dem KPG erfolgt, ist im Rahmen der
Jahresabschlussprüfung zusätzlich die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der
Geschäftsführung zu beauftragen sowie die Übersendung des Prüfungsberichtes
und ggf. des Konzernprüfungsberichtes an die Kommune festgeschrieben.²⁴
[Fundstelle im Gesellschaftsvertrag bzw. in der Satzung].
- Der Kommune und der für die überörtliche Prüfung zuständigen
Prüfungsbehörde sind die in § 54 des Haushaltsgrundsatzgesetzes (HGrG)
vorgesehenen Befugnisse eingeräumt worden.²⁵ § 15 Abs. 2
Gesellschaftsvertrag.
- Rechnungslegungspflichten und/ oder Prüfrechte werden im Statut nicht
verankert, da [Begründung der Ausnahme von der Gründungsvoraussetzung].

²² Gilt nicht für nicht wirtschaftliche privatrechtliche Vereinigungen (§ 105 GO).

²³ Festschreibung einer Prüfung nach dem KPG entsprechend dem Wortlaut des § 11 Abs. 1 Satz 1
Nr. 1 bzw. des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 KPG.

²⁴ Forderung aus § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 KPG, die Rechte nach § 53 Abs. 1 HGrG auszuüben, hier
die beiden wesentlichen Rechte bzw. Forderungen nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HGrG.

²⁵ Vorgabe bzw. Mitwirkungspflicht aus § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 KPG.

- e) Wirtschafts- und Finanzplanung (§ 102 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 GO)²³
 Für jedes Wirtschaftsjahr wird ein Wirtschaftsplan in sinngemäßer Anwendung der Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung aufgestellt: § 14 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag.
 Der Wirtschaftsführung wird eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde gelegt: § 14 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag.
 Eine Wirtschafts- und/ oder Finanzplanung wird im Statut nicht verankert, da [Begründung der Ausnahme von der Gründungsvoraussetzung].
- f) Vergütungsoffenlegungspflichten (§ 102 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 GO)
 Die Veröffentlichung der Bezüge der Geschäftsführung, des Aufsichtsrats und ggf. eines Beirates ist vorgesehen: § 8 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrag.
- g) Rechte und Aufgaben der Beteiligungsverwaltung (§ 109 a GO)
Die Beteiligungsverwaltung darf sich, soweit andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen, jederzeit über Angelegenheiten der wirtschaftlichen Unternehmen, Einrichtungen und Beteiligungen informieren, an deren Sitzungen teilnehmen und Unterlagen einsehen. (§ 109 a Abs. 2 GO)
 ist vorgesehen: [Fundstelle im Gesellschaftsvertrag bzw. in der Satzung].

Die nachstehenden Gründungsvoraussetzungen sind nur dann einzuhalten, wenn die Kommune oder mehrere Kommunen zusammen Unternehmen der Gemeinde als Kommunalunternehmen (§ 106 a GO) oder als gemeinsames Kommunalunternehmen (§ 18 b bis d GkZ)²⁶ führen. Es wird insoweit auf das vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration herausgegebene Muster einer Organisationssatzung verwiesen.

Zur Beurteilung, ob das Vorhaben die Gründungsvoraussetzungen für Kommunalunternehmen erfüllt, werden der Kommunalaufsichtsbehörde folgende Unterlagen vorgelegt bzw. liegen dort bereits vor:

- Entwurf einer Organisationssatzung,
- [Bezeichnung weiterer Unterlagen].

1. Die Organisationssatzung muss Regelungen enthalten über
 - den Namen, den Sitz und die Aufgaben der Anstalt (§ 106 a Abs. 2 und 3 GO)²⁷: [Fundstelle in der Organisationssatzung].
 - die Organe der Anstalt und deren Befugnisse (§ 106 a Abs. 2 Satz 2 GO): [Fundstelle in der Organisationssatzung].
 - die Höhe des Stammkapitals (§ 106 a Abs. 2 Satz 2 GO): [Fundstelle in der Organisationssatzung].
 - die Wirtschaftsführung, die Vermögensverwaltung und die Rechnungslegung (§ 106 a Abs. 2 Satz 2 GO): [Fundstelle in der Organisationssatzung].
 - die Entscheidungsvorbehalte der Gemeindevertretung (§ 106 a Abs. 2 Satz 3 GO, § 4 KUVVO): [Fundstelle in der Organisationssatzung].
 - die Zusammensetzung, Aufgaben und Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsrats und des Vorstands (§ 6 Nr. 1 KUVVO): [Fundstelle in der Organisationssatzung].
 - die Geschäftsordnung des Verwaltungsrats und des Vorstands, falls dieser aus mehr als einer Person besteht (§ 6 Nr. 2 KUVVO): [Fundstelle in der Organisationssatzung].
 - die Beschlussfähigkeit des Verwaltungsrats (§ 6 Nr. 3 KUVVO): [Fundstelle in der Organisationssatzung].

²⁶ Kommunalunternehmen sind rechtsfähige Anstalten des öffentlichen Rechts, d. h. von einer oder mehreren kommunalen Körperschaften errichtete oder umgewandelte Verwaltungseinheiten mit eigener Rechtspersönlichkeit, die mit einem Bestand an sachlichen Mitteln und Dienstkräften Aufgaben der öffentlichen Verwaltung erfüllen. Die Organisation und Wirtschaftsführung wird durch die Landesverordnung über Kommunalunternehmen als Anstalt des öffentlichen Rechts (KUVVO) und die Organisationssatzung bestimmt. Nach dem Gesetz über kommunale Zusammenarbeit können auch mehrere Gebietskörperschaften ein gemeinsames Kommunalunternehmen führen.

²⁷ Die Bindung an den öffentlichen Zweck (§ 101 Abs. 1 Nr. 1 GO) muss ihren Niederschlag finden. Hat die Gemeinde der Anstalt das Satzungsrecht übertragen, muss die Organisationssatzung hierzu Angaben enthalten.

- die Bekanntmachungen (§ 6 Nr. 4 KUVO): [Fundstelle in der Organisationssatzung].
- die Berichtspflichten des Vorstands gegenüber dem Verwaltungsrat (§ 21 Abs. 1 KUVO): [Fundstelle in der Organisationssatzung].
- 2. Für jedes Wirtschaftsjahr wird ein Wirtschafts- und ein Finanzplan aufgestellt (§ 15 ff. KUVO): [Fundstelle in der Organisationssatzung].
- 3. Der Jahresabschluss und der Lagebericht werden in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Dritten Buchs des Handelsgesetzbuchs für große Kapitalgesellschaften aufgestellt und geprüft (§ 22 ff. KUVO): [Fundstelle in der Organisationssatzung].
- 4. Die Veröffentlichung der Bezüge des Vorstands und des Verwaltungsrats ist vorgesehen (§ 106 a Abs. 2 Satz 3 GO): [Fundstelle in der Organisationssatzung].
- 5. Rechte und Aufgaben der Beteiligungsverwaltung (§ 109 a GO)
Die Beteiligungsverwaltung darf sich, soweit andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen, jederzeit über Angelegenheiten der wirtschaftlichen Unternehmen, Einrichtungen und Beteiligungen informieren, an deren Sitzungen teilnehmen und Unterlagen einsehen. (§ 109 a Abs. 2 GO): [Fundstelle im Gesellschaftsvertrag bzw. in der Satzung].
- 6. Es handelt sich um ein gemeinsames Kommunalunternehmen §§ 19 b bis d GkZ). Die Organisationssatzung muss zusätzlich zu den für einfache Kommunalunternehmen genannten Bestimmungen auch Angaben enthalten über
 - die Träger des gemeinsamen Kommunalunternehmens (Beteiligte): [Fundstelle in der Organisationssatzung].
 - den Sitz des gemeinsamen Kommunalunternehmens: [Fundstelle in der Organisationssatzung].
 - den Betrag der von jedem Beteiligten auf das Stammkapital zu leistenden Einlage (Stammeinlage): [Fundstelle in der Organisationssatzung].
 - den räumlichen Wirkungsbereich, wenn dem gemeinsamen Kommunalunternehmen hoheitliche Befugnisse oder das Recht, Satzungen und Verordnungen zu erlassen, übertragen werden: [Fundstelle in der Organisationssatzung].
 - die Sitz- und Stimmenverteilung im Verwaltungsrat: [Fundstelle in der Organisationssatzung].

Die nachstehenden Gründungsvoraussetzungen sind nur dann einzuhalten, wenn die Kommune wirtschaftliche Unternehmen der Gemeinde ohne Rechtspersönlichkeit als Eigenbetriebe²⁸ bzw. als eigenbetriebsähnliche Einrichtung führt. Es wird insoweit auf das vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration herausgegebene Muster einer Betriebssatzung verwiesen.

Zur Beurteilung, ob das Vorhaben die Gründungsvoraussetzungen für Eigenbetriebe erfüllt, werden der Kommunalaufsichtsbehörde folgende Unterlagen vorgelegt bzw. liegen dort bereits vor:

- Entwurf einer Betriebssatzung,
- [Bezeichnung weiterer Unterlagen].

1. Die Betriebssatzung muss Regelungen enthalten über
 - die Entscheidungsvorbehalte der Gemeindevertretung (§ 5 EigVO)²⁹:
[Fundstelle in der Betriebssatzung].
 - den Namen und den Gegenstand des Eigenbetriebes (§ 6 Nr. 1 EigVO)³⁰:
[Fundstelle in der Betriebssatzung].
 - die Höhe des Stammkapitals (§ 6 Nr. 2 EigVO): [Fundstelle in der Betriebssatzung].
 - die Zusammensetzung der Werkleitung (§ 6 Nr. 3 EigVO)³¹: [Fundstelle in der Betriebssatzung].
 - die Zuständigkeit für die Betriebsführung und den Abschluss von Verträgen (§ 6 Nr. 4 EigVO): [Fundstelle in der Betriebssatzung].
 - die der Werkleitung vorbehaltenden Geschäfte (§ 3 Abs. 1 EigVO): [Fundstelle in der Betriebssatzung].
 - die Berichtspflicht der Werkleitung gegenüber der Bürgermeisterin bzw. dem Bürgermeister (§ 3 Abs. 2 EigVO): [Fundstelle in der Betriebssatzung].

²⁸ Wirtschaftliche Unternehmen der Gemeinde ohne Rechtspersönlichkeit sollen als **Eigenbetriebe** geführt werden, wenn deren Art und Umfang eine selbstständige Wirtschaftsführung bedürfen. Die Organisation und Wirtschaftsführung wird durch die Landesverordnung über die Eigenbetriebe der Gemeinden (EigVO) und durch die Betriebssatzung bestimmt. Die Errichtung ist nur nach den Voraussetzungen der §§ 101 bzw. 101 a Gemeindeordnung (GO) zulässig.

²⁹ Die Gemeindevertretung beschließt über alle Angelegenheiten des Eigenbetriebes, für die sie nach § 28 GO und § 5 EigVO zuständig ist oder für die sie gemäß § 27 Abs. 1 GO die Entscheidung an sich gezogen hat. Die Gemeindevertretung kann nach § 45 GO einen Werkausschuss bilden und ihm bestimmte Entscheidungen übertragen. Die Zusammensetzung und die Aufgaben des Werkausschusses werden durch die Hauptsatzung geregelt.

³⁰ Die Bindung an den öffentlichen Zweck (§ 101 Abs. 1 Nr. 1 GO) muss ihren Niederschlag finden.

³¹ Die Werkleitung wird in ehrenamtlich verwalteten Gemeinden durch die Gemeindevertretung bestimmt. In hauptamtlichen Gemeinden und Städten gelten die §§ 55 und 65 der GO. Die Bürgermeisterin bzw. der Bürgermeister ist Dienstvorgesetzte bzw. Dienstvorgesetzter der Werkleitung und regelt die Geschäftsverteilung innerhalb der Werkleitung, soweit diese aus mehreren Personen besteht.

- den Umfang der Vertretungsbefugnis der Werkleitung für die Gemeinde:
[Fundstelle in der Betriebssatzung].
 - die Stellvertretung der Werkleitung (§ 4 Abs. 1 EigVO): [Fundstelle in der
Betriebssatzung].
 - die Höchstbeträge für Mehrauszahlungen bei Einzelvorhaben und die
Berechtigung zur Zustimmung (§ 14 Abs. 5 EigVO): [Fundstelle in der
Betriebssatzung].
2. Für jedes Wirtschaftsjahr wird ein Wirtschafts- und ein Finanzplan aufgestellt
 (§ 12 ff. EigVO): [Fundstelle in der Betriebssatzung].
3. Der Jahresabschluss und der Lagebericht werden in entsprechender
Anwendung der Vorschriften des Dritten Buchs des Handelsgesetzbuchs für
große Kapitalgesellschaften aufgestellt und geprüft (§ 19 ff. EigVO): [Fundstelle in
der Betriebssatzung].
4. Die Veröffentlichung der Bezüge der Werkleitung und des Werkausschusses
ist vorgesehen (§ 97 Abs. 1 Satz 3 GO): [Fundstelle in der Betriebssatzung].
5. Rechte und Aufgaben der Beteiligungsverwaltung (§ 109 a GO)
Die Beteiligungsverwaltung darf sich, soweit andere Rechtsvorschriften nicht
entgegenstehen, jederzeit über Angelegenheiten der wirtschaftlichen
Unternehmen, Einrichtungen und Beteiligungen informieren, an deren Sitzungen
teilnehmen und Unterlagen einsehen. (§ 109 a Abs. 2 GO): [Fundstelle im
Gesellschaftsvertrag bzw. in der Satzung].

Das Blatt V ist nur von der Kommunalaufsichtsbehörde auszufüllen.

Die Anzeige ist am [Eingangsdatum] bei der Kommunalaufsichtsbehörde eingegangen. Der Eingang der Anzeige ist der Kommune mit Schreiben vom [Ausfertigungsdatum] bestätigt worden.³²

Die Anzeige enthält alle für die Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen.

Die Kommune wurde mit Schreiben vom [Ausfertigungsdatum] aufgefordert, folgende Unterlagen ergänzend zu übersenden:
[nachgeforderte Unterlagen].

Dem Vorhaben ist mit Schreiben vom [Ausfertigungsdatum] wegen der Verletzung von Vorschriften des 3. Abschnitts des Sechsten Teils der Gemeindeordnung widersprochen worden.³³

Die Kommunalaufsichtsbehörde hat gegenüber der Kommune mit Schreiben vom [Ausfertigungsdatum] erklärt, dass sie dem Vorhaben nicht widersprechen wird bzw. nicht widerspricht.

Die Prüfungsfrist nach § 108 Abs. 1 Satz 4 GO ist ohne Widerspruch der Kommunalaufsichtsbehörde verstrichen.

Zusätzlich hat die Kommunalaufsichtsbehörde gegenüber der Kommune folgende Entscheidungen durch Verwaltungsakt getroffen:³⁴
[weitere Entscheidungen der Kommunalaufsichtsbehörde].

³² Die Kommunalaufsichtsbehörde soll den **Eingang der Anzeige** und deren Vollständigkeit **unverzüglich** bestätigen bzw. fehlende Unterlagen nachfordern. Die Kommunalaufsichtsbehörde kann **weitere Unterlagen** nachfordern, wenn diese zur Beurteilung des angezeigten Vorhabens erforderlich sind.

³³ Bei dem **Widerspruch** handelt es sich um ein Handlungsverbot, welches die Rechtswidrigkeit eines dennoch bzw. bereits gefassten Beschlusses zur Folge hat.

³⁴ z. B. Genehmigung der Aufnahme einer wirtschaftlichen Betätigung im Ausland (§ 101 Abs. 3 Satz 2 GO) oder Genehmigung der Übernahme einer Nachschusspflicht (§ 86 Abs. 2 bzw. § 95 h Abs. 2 GO).

HEILIGENHAFEN WOJNEN GMBH & CO. KG, HEILIGENHAFEN
PLAN-JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2024 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2024

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2024 €
1. Umsatzerlöse	80.640,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	6.600,00
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	55.000,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	16.100,00
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.194,00
6. Ergebnis nach Steuern	946,00
7. Jahresüberschuss	946,00

Heiligenhafen Wohnen GmbH Co. KG

Einlagen Grundstücke (Sacheinlage)		
- Wendstraße (Tränkeplatz) BfW HVB	63.384,00 gerundet	63.000,00
- alter Bauhof BfW IIVB	49.437,00 gerundet	49.000,00
	112.821,00	112.000,00
Eigenkapital		100.000,00
Kommanditeinlage		12.000,00
Rücklage		112.000,00
Gesamtkosten Wendstraße		63.000,00
Grundstück		157.000,00
Erschließung		220.000,00
Herstellungskosten (7.500,00 EUR/m ²) 1.100 m ²		2.750.000,00
= förderfähige Kosten		2.970.000,00
Förderung 85% der förderfähigen Kosten		2.524.500,00
davon Zuschuss EUR 300,00 pro m ² Wohnfläche		330.000,00
davon Förderkredit IB		2.194.500,00
Eigenanteil		445.500,00
davon Sacheinlage		63.000,00
davon Kredit		382.500,00
zzgl. Bearbeitungsentgelt IB (1,5% der Kreditsumme/einmalig)		32.917,50
Kreditfinanzierung gesamt		415.417,50
aktiver RAP Bearbeitungsentgelt IB		32.900,00
Auflösung Übe 35 Jahre		940,00
AfA Gebäude 2% p.a.		55.000,00
Sonderposten		330.000,00
Zuschuss		6.600,00
Auflösung 2% p.a.		336.600,00
Mieteinnahmen		73.920,00
- 20 Wohnungen 5,60 EUR/m ² 1.100 m ²		6.720,00
- 14 Garagen 40,00 EUR		80.640,00
Haftungsvergütung Komplementärin p.a.		500,00
Instandhaltung p.a.		9.600,00
Verwaltungskosten EUR 300/Wohnseinheit p.a.		6.000,00
Verwaltungskosten vor Fertigstellung p.a.		2.400,00
Grundsteuer (vor Fertigstellung) p.a.		1.000,00
Prüfungs- und Beratungskosten p.a.		0,00
Zinsaufwand		
- IB 0,50% Verwaltungskosten		
- Kredit 0,00% Zinsen in den ersten 20 Jahren		
- Kredit 0,79% Zinsen		

Daten



GESELLSCHAFTSVERTRAG
der Heiligenhafen Wohnen GmbH & Co. KG

§ 1

Firma und Sitz

(1) Die Firma der Gesellschaft lautet:

"Heiligenhafen Wohnen GmbH & Co. KG"

(2) Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Heiligenhafen.

(3) Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit eingegangen.

§ 2

Gegenstand des Unternehmens

(1) Die Gesellschaft versorgt mit Vorrang breite Schichten der Bevölkerung in Heiligenhafen mit Wohnungen (sozialer Zweck).

(2) Die Gesellschaft errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, auch Eigenheime und Anlagen mit Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben, Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche, kulturelle und sportliche Einrichtungen errichten und Dienstleistungen bereitstellen.

(3) Die Gesellschaft kann als Erschließungs- und Sanierungsträger tätig sein und auch sonstige Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck direkt oder indirekt dienlich sind.

(4) Die Gesellschaft kann Unternehmen erwerben, gründen oder sich an solchen beteiligen, wenn dadurch der Gesellschaftszweck gefördert wird.

- (5) Werden durch Planungen bzw. sonstige Vorhaben der Gesellschaft die Interessen der Stadt Heiligenhafen berührt, so ist der/die Bürgermeister/in zu unterrichten. Zu diesem Zweck kann der/die Bürgermeister/in von den Geschäftsführern/innen jederzeit Auskunft und Einsicht in die Akten verlangen. Werden durch Planungen bzw. sonstige Vorhaben der Stadt Heiligenhafen die Interessen der Gesellschaft berührt, so steht den Geschäftsführern/innen ein gleiches Informationsrecht gegenüber der Stadt Heiligenhafen zu.

§ 3

Geschäftsjahr

- (1) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr endet mit Ablauf des Jahres, in dem die Gesellschaft entstanden ist.
- (1) Die Dauer der Gesellschaft ist nicht begrenzt.

§ 4

Gesellschafter und Einlagen

- (1) Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HVB-Beteiligungsgesellschaft mbH. Diese leistet keine Kapitaleinlage und erhält keinen Kapitalanteil.
- (2) Einzige Kommanditistin ist die Stadt Heiligenhafen mit einer Kommanditeinlage von 100.000,00 €.

§ 5

Gesellschafterkonten

- (1) Die Kommanditeinlagen werden auf einem Kapitalkonto I verbucht, das unverändert bleibt und unverzinslich ist.
- (2) Daneben wird für jeden Kommanditisten ein in Soll und Haben unverzinsliches Kapitalkonto II geführt, auf dem gemäß § 16 Abs. 2 Satz 3 und 4 nicht entnahmefähige Gewinnanteile gutgeschrieben werden und auf dem der Anteil des Kommanditisten an einem Verlust verbucht wird. Entnahmen zu Lasten dieses Kapitalkontos II sind nicht zulässig.

- (3) Für jeden Gesellschafter wird außerdem ein Darlehenskonto als laufendes Konto geführt. Auf dem Darlehenskonto werden auf den Gesellschafter entfallende entnahmefähige Gewinnanteile gutgeschrieben. Der Gesellschafter kann über sein Guthaben auf dem Darlehenskonto jederzeit verfügen. Entnahmen, durch die ein negativer Saldo entsteht, sind nicht zulässig. Die Darlehenskonten werden mit 2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank verzinst.
- (4) Der die nominelle Erhöhung des Kapitalanteils übersteigende Betrag wird einer gesamthänderisch gebundenen Rücklage der Gesellschaft gutgebracht. Diese Rücklage hat dieselbe Funktion wie die Kapitalrücklage einer Kapitalgesellschaft. Verluste der Gesellschaft sind zunächst aus der Kapitalrücklage der Gesellschaft zu decken. Soweit diese hierzu nicht ausreichen sollte, werden die Verluste mit den Gewinnen der nachfolgenden Jahre ausgeglichen. Entnahmen sind nur aufgrund eines Gesellschaftsbeschlusses möglich.

§ 6

Verfügung über Geschäftsanteile

- (1) Die Übertragung oder Verpfändung von Geschäftsanteilen oder von Teilen der Geschäftsanteile bedarf der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung.
- (2) Der Beschluss des Aufsichtsrates bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln seiner vertragsmäßigen Mitglieder, der Beschluss der Gesellschafterversammlung der Einstimmigkeit.

§ 7

Organe der Gesellschaft

Organe der Gesellschaft sind:

- die Geschäftsführung,
- der Aufsichtsrat und
- die Gesellschafterversammlung

§ 8

Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft

- (1) Zur Geschäftsführung und Vertretung ist allein die HVB-Beteiligungsgesellschaft mbH berechtigt und verpflichtet. Sie und ihre Geschäftsführer/Innen sind für alle Rechtshandlungen, die die GmbH mit oder gegenüber der Gesellschaft vornimmt, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- (2) Die GmbH hat Anspruch auf Erstattung aller Aufwendungen, die für die Führung der Geschäfte der Gesellschaft erforderlich sind.
- (3) Der Geschäftsführung obliegt die Führung der Geschäfte der Gesellschaft, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht etwas anderes bestimmen.
- (4) Die Geschäftsführung ist für die Einhaltung der Wirtschaftsgrundsätze nach § 107 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein zuständig.
- (5) Die Geschäftsführung hat auf geeignete Weise auf die Gleichstellung von Frauen und Männern hinzuwirken. Für die Gesellschaft sind die für die Stadt Heiligenhafen geltenden gleichstellungsrechtlichen Vorschriften anzuwenden.
- (6) Die Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Heiligenhafen ist auch zuständig für die Gesellschaft.
- (7) Die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Bezüge der Gesellschaft im Sinne des § 285 Nr. 9 des Handelsgesetzbuches (HGB), der Mitglieder der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates oder andere Organe der Gesellschaft mit Ausnahme der Gesellschafterversammlung, nach Maßgabe des § 102 der Gemeindeordnung zu veröffentlichen, ferner unter Namensnennung die Bezüge jedes einzelnen Mitglieds dieser Personengruppen unter Aufgliederung nach Komponenten im Sinne des § 285 Nr. 9 a HGB; die individualisierte Ausweisungspflicht gilt auch für:
 - Leistungen, die den genannten Mitgliedern für den Fall einer vorzeitigen Beendigung ihrer Tätigkeit zugesagt worden sind, und für deren Voraussetzungen,
 - Leistungen, die den genannten Mitgliedern für den Fall der regulären Beendigung ihrer Tätigkeit zugesagt worden sind, mit ihrem Barwert sowie den von der Gesellschaft während des Geschäftsjahres hierfür aufgewandten oder zurückgestellten Betrag unter Angabe der vertraglich festgelegten Altersgrenze,

- während des Geschäftsjahres vereinbarte Änderungen dieser Zusagen und
- Leistungen, die einem früheren Mitglied, das seine Tätigkeit im Laufe des Geschäftsjahres beendet hat, in diesem Zusammenhang zugesagt und im Laufe des Geschäftsjahres gewährt worden sind.

§ 9

Zusammensetzung und Amtsdauer des Aufsichtsrates

- (1) Die Vorschriften des Aktienrechtes über den Aufsichtsrat finden keine Anwendung.
- (2) Der Aufsichtsrat besteht aus acht Mitgliedern:
 - dem/der Bürgermeister/in der Stadt Heiligenhafen kraft Amtes,
 - je einem weiteren Mitglied der in der Stadtvertretung vertretenen Fraktionen und
 - weiteren durch die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen aus ihrer Mitte entsandten Mitgliedern, die nach den Grundsätzen der Verhältniswahl (Sainte-Laguë-Vorfahren) bestellt werden.Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme der/s Vorsitzenden.
- (3) Die Amtsdauer des Aufsichtsrates endet mit Ablauf der Wahlzeit der Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen. Der alte Aufsichtsrat führt seine Geschäfte bis zur Bildung des neuen Aufsichtsrates weiter.
- (4) Jedes Mitglied des Aufsichtsrates kann das Amt unter Einhaltung einer vierwöchigen Frist durch schriftliche Erklärung niederlegen.
- (5) War für die Bestellung eines Aufsichtsratsmitgliedes die Zugehörigkeit zur Stadtvertretung oder zur Verwaltung der Stadt Heiligenhafen bestimmend, endet das Amt mit dem Ausscheiden aus Stadtvertretung oder Verwaltung. Von dieser Bestimmung unberührt bleibt Abs. 3 Satz 2.
- (6) Aufsichtsratsmitglieder können durch Beschluss der Gesellschafterversammlung abberufen werden.
- (7) Scheidet ein Aufsichtsratsmitglied aus, entsendet die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen für die restliche Amtszeit eine/n Nachfolger/in.
- (8) Der Hauptausschuss kann den Mitgliedern des Aufsichtsrates Weisungen erteilen.

§ 10

Vorsitz, Einberufung und Beschlussfassung des Aufsichtsrates
Vergütung der Mitglieder

- (1) Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte den/die Vorsitzende/n und seinen/ihre Stellvertreter/in für die in § 9 Abs. 3 festgelegte Amtsdauer. Der/Die Stellvertreter/in handelt bei Verhinderung des/der Vorsitzenden. Scheiden der/die Vorsitzende oder sein/ihre Stellvertreter/in vorzeitig aus, so hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Ersatzwahl vorzunehmen.
- (2) Der Aufsichtsrat wird von dem/der Vorsitzenden einberufen, so oft es die Geschäfte erfordern oder wenn es von der Geschäftsführung oder von mindestens einem Drittel der Aufsichtsratsmitglieder beantragt wird. Die Geschäftsführung nimmt an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil, sofern der Aufsichtsrat im Einzelfall nicht etwas anderes beschließt.
- (3) Die Einberufung muss schriftlich unter Mitteilug der Tagesordnung mit einer Frist von mindestens einer Woche erfolgen. In dringenden Fällen können eine andere Form der Einberufung und eine kürzere Frist gewählt werden.
- (4) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder zur Sitzung ordnungsgemäß geladen sind und mindestens die Hälfte, darunter der/die Vorsitzende oder sein/e/ihr/e Stellvertreter/in anwesend ist. Ist der Aufsichtsrat in einer ordnungsgemäß einberufenen Sitzung nicht beschlussfähig, so kann binnen einer Woche eine neue Sitzung mit gleicher Tagesordnung anberaumt werden. Bei der Einberufung ist darauf hinzuweisen, dass der Aufsichtsrat in der neuen Sitzung auch dann beschlussfähig ist, wenn weniger als die Hälfte der Mitglieder anwesend ist.
- (5) Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit, soweit sich nicht aus dem Gesellschaftsvertrag etwas anderes ergibt. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme der/s Vorsitzenden.
- (6) Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Aufsichtsrates ist eine Niederschrift zu fertigen, die von dem/der Vorsitzenden und einem weiteren Mitglied zu unterzeichnen ist.

- (7) Die Tätigkeit der Mitglieder des Aufsichtsrates erfolgt ehrenamtlich. Auslagen werden Ihnen nach den Bestimmungen des Bundesreisekostengesetzes erstattet. Eine darüber hinausgehende Vergütung wird nicht gewährt.
- (8) Erklärungen des Aufsichtsrates werden von der/dem Vorsitzenden unter der Bezeichnung "Aufsichtsrat der Heiligenhafen Wohnen GmbH & Co. KG" abgegeben.
- (9) Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung.

§ 11

Aufgaben des Aufsichtsrates

- 1) Der Aufsichtsrat überwacht die Tätigkeiten der Geschäftsführung.
- 2) Der/Die Geschäftsführer/in wird vom Aufsichtsrat im vorherigen Einverständnis mit den Gesellschaftern bestellt und abberufen. Abweichend hiervon wird der/die erste Geschäftsführer/in bei Gründung der Gesellschaft durch die Gesellschafterin Stadt Heiligenhafen bestellt. Der Aufsichtsrat kann den/die Geschäftsführer/in von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien. Der Aufsichtsrat schließt den Anstellungsvertrag mit dem/der Geschäftsführer/in ab. Er ist ebenso für die Änderung und Ergänzung des Anstellungsvertrages sowie für dessen Kündigung oder anderweitigen Beendigung zuständig.
- 3) Der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen:
 - a) Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, soweit im Einzelfall eine in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates festzulegende Wertgrenze überschritten wird,
 - b) Aufnahme und Gewährung von Darlehen sowie Schenkungen, soweit im Einzelfall eine in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates festzulegende Wertgrenze überschritten wird,
 - c) Übernahme von Bürgschaften, Abschluss von Gewährverträgen und Bestellung sonstiger Sicherheiten, soweit im Einzelfall eine in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates festzulegende Wertgrenze überschritten wird,
 - d) Führung von Rechtsstreitigkeiten und Abschluss von Vergleichen, soweit im Einzelfall eine in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates festzulegende Wertgrenze überschritten wird,
 - e) Bestellung und Abberufung von Prokuristen und Handlungsbevollmächtigten.
- 4) In Fällen äußerster Dringlichkeit kann die Geschäftsführung mit vorheriger Zustimmung der/des Aufsichtsratsvorsitzenden und eines weiteren Aufsichtsratsmitgliedes selbständig handeln. Die getroffenen Entscheidungen sind dem Aufsichtsrat in seiner nächsten Sitzung zur Genehmigung vorzulegen. Der Aufsichtsrat kann die

Dringlichkeitsentscheidung aufheben, soweit nicht Rechte anderer durch die Ausführung des Beschlusses entstanden sind.

§ 12

Einberufung, Vorsitz und Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung

- (1) Die Gesellschafterversammlung wird durch die/den Vorsitzende/n des Aufsichtsrates einberufen, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt.
- (2) Die Gesellschafterversammlung ist unverzüglich durch die Geschäftsführung einzuberufen, wenn 50 % des Stammkapitals vorzehrt sind.
- (3) Die Gesellschafterversammlung, die den Jahresabschluss feststellt (ordentliche Gesellschafterversammlung), findet spätestens bis Ende des folgenden Geschäftsjahres statt.
- (4) Die Gesellschafterversammlung wird schriftlich unter Mitteilung der Tagesordnung mit einer Frist von zwei Wochen einberufen. Wenn kein/e Gesellschafter/in widerspricht, kann auf die Form und Frist verzichtet werden.
- (5) Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt ein Mitglied des Aufsichtsrates.
- (6) Beschlüsse werden, soweit das Gesetz oder dieser Gesellschaftsvertrag nichts anderes vorschreiben, mit einfacher Mehrheit gefasst. Dabei gewähren je 1.000,00 € Kommanditkapital eine Stimme. Die Komplementärin hat kein Stimmrecht.
- (7) In folgenden Fällen ist die Zustimmung von mindestens 75 % der Stimmen aller stimmberechtigten Gesellschafter erforderlich:
 - (a) Änderung des Gesellschaftsvertrages;
 - (b) Erwerb, Veräußerung oder Beendigung einer Beteiligung an einer anderen Gesellschaft;
 - (c) Verschmelzung, Spaltung oder Umwandlung der Rechtsform der Gesellschaft;
 - (d) Einbringung des Vermögens der Gesellschaft oder wesentlicher Teile davon in ein anderes Unternehmen gegen Gewährung von Anteilen;
 - (e) Veräußerung des Unternehmens der Gesellschaft im Ganzen;
 - (f) Auflösung der Gesellschaft und
 - (g) Veräußerung von Anteilen an der Gesellschaft.
- (8) Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem/der Vorsitzenden zu unterzeichnen ist.

- (9) Der Bürgermeister ist berechtigt, an der Gesellschafterversammlung teilzunehmen.
- (10) Die Geschäftsführung nimmt an der Gesellschafterversammlung teil.

§ 13

Aufgaben der Gesellschafterversammlung

- (1) Der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung unterliegen:
- a) die Änderung des Gesellschaftsvertrages,
 - b) die Auflösung der Gesellschaft,
 - c) die Feststellung des Wirtschaftsplanes und seiner Nachträge,
 - d) die Feststellung des Jahresabschlusses,
 - e) die Verwendung des Reingewinns bzw. Vortrag oder Abdeckung eines Bilanzverlustes,
 - f) die Entlastung des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung,
 - g) die Bestellung und Abberufung der/des Geschäftsführer/s/in/innen,
 - h) die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
 - i) die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen Mitglieder des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung,
 - j) die Festsetzung und die Änderung der privatrechtlichen Tarife,
 - k) die Übernahme neuer Aufgaben,
 - l) der Erwerb und die Veräußerung von Unternehmen und Beteiligungen
 - m) die Bestellung von Vertretern/innen in Unternehmen und Beteiligungen.
- (2) Die Gesellschafterversammlung wird von einem/einer von der Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen zu benennenden Vertreter/in wahrgenommen. Der Hauptausschuss/Die Stadtvertretung weist diese/n an, welche Beschlüsse er/sie in der Gesellschafterversammlung zu fassen hat.

§ 14

Wirtschaftsplan

- (1) Die Geschäftsführung stellt so rechtzeitig einen Wirtschaftsplan auf, dass die Gesellschafterversammlung vor Beginn des Geschäftsjahres ihre Zustimmung erteilen kann.
- (2) Auf den Wirtschaftsplan finden die Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Schleswig-Holstein in der jeweils geltenden Fassung sinngemäß Anwendung.
- (3) Der Wirtschaftsführung ist eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde gelegt.

§ 15

Jahresabschluss, Geschäftsbericht

- (1) Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie den Lagebericht innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen. Für die inhaltliche Aufstellung gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften des Dritten Buches des HGB.
- (2) Der Jahresabschluss und der Lagebericht werden nach den Vorschriften des Kommunalprüfungsgesetzes geprüft, soweit nicht eine Prüfung durch andere gesetzliche Vorschriften vorgeschrieben ist. Die Prüfung umfasst auch die Prüfungsgegenstände gemäß § 53 des Haushaltsgrundsätzgesetzes. Der Stadt Heiligenhafen und der zuständigen überörtlichen Prüfungsbehörde werden die Befugnisse nach § 54 des Haushaltsgrundsätzgesetzes eingeräumt.
- (3) Nach Prüfung durch den/die Abschlussprüfer/in sind der Jahresabschluss und der Lagebericht zusammen mit dem Prüfungsbericht unverzüglich dem Aufsichtsrat zur Prüfung und danach der Gesellschafterversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses vorzulegen.

§ 16

Ergebnisverwendung

- (1) Für die Verteilung von Gewinn und Verlust ist der festgestellte Jahresabschluss maßgeblich.
- (2) Vorab erhält die HVB-Beteiligungsgesellschaft mbH für die Übernahme der persönlichen Haftung einen Betrag in Höhe von 6% ihres Stammkapitals. An dem verbleibenden Ergebnis nehmen die Kommanditisten im Verhältnis ihrer Kommanditeinlagen teil. Die Gewinnanteile der Kommanditisten werden zunächst zum Ausgleich etwaiger negativer Kapitalkonten II verwendet.
- (3) Ein Verlust wird auf die Kommanditisten im Verhältnis ihrer Kommanditeinlagen verteilt und auf den Kapitalkonten II verbucht. Die GmbH nimmt am Verlust nicht teil.
- (4) Die im Verhältnis der Gesellschafter zueinander geltende Beteiligung der Kommanditisten an einem Verlust und der Ausschluss der GmbH von einer

Verlustteilnahme begründet - auch im Falle der Liquidation - keine Nachschusspflicht der Kommanditisten und lässt die Beschränkung ihrer Haftung auf die im Handelsregister eingetragene Kommanditeinlage (Haftsumme) unberührt. Ein Anspruch der GmbH gegen die Kommanditisten auf Freistellung von der Inanspruchnahme aus Gesellschaftsverbindlichkeiten oder auf Erstattung gezahlter Gesellschaftsschulden besteht nicht.

- (5) Im Verhältnis zwischen den Gesellschaftern ist diese Haftungsvergütung als Aufwand zu behandeln.
- (6) Der Komplementär-GmbH werden auch in Verlustjahren sämtliche Aufwendungen anlässlich der Geschäftsführung einschließlich sämtlicher Geschäftsführer-Vergütungen erstattet.

§ 17

Gründungsaufwand

Die Kosten der Gründung trägt die Gesellschaft. Sie belaufen sich auf 3.000,00 €.

§ 18

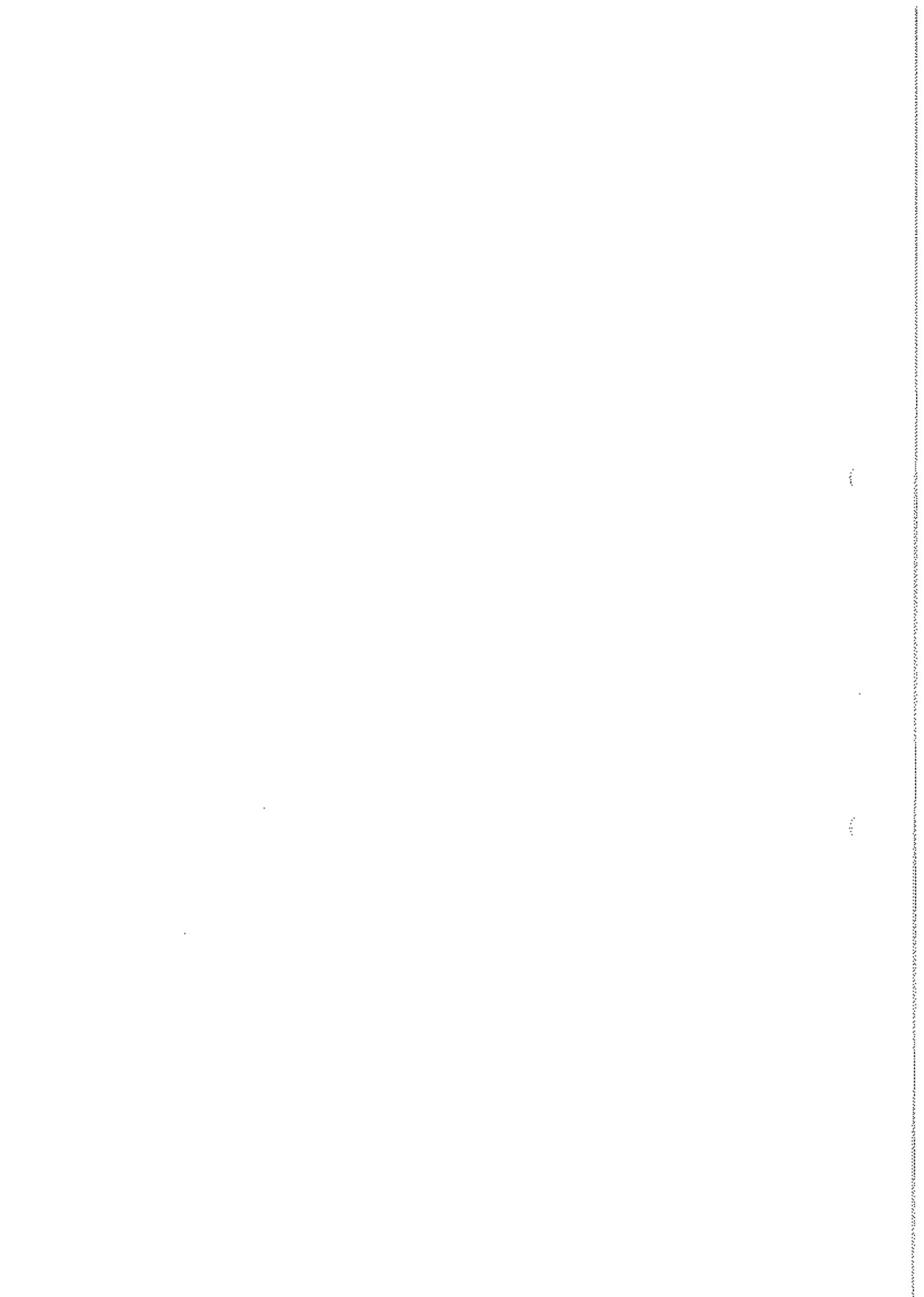
Bekanntmachungen

- (1) Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im Bundesanzeiger, soweit eine Veröffentlichung gesetzlich vorgeschrieben ist.
- (2) Im Übrigen gelten die entsprechenden Vorschriften der Hauptsatzung der Stadt Heiligenhafen über die örtliche Bekanntmachung in der jeweils geltenden Fassung.

§ 19

Schlussbestimmungen

- (1) Die Kosten dieses Vertrages trägt die Gesellschaft.





Der Landrat des Kreises Ostholstein

KREIS OSTHOLSTEIN • Postfach 433 • 23701 Eutin

Stabsstelle Kommunalaufsicht

Bürgermeister
der Stadt Heiligenhafen
Markt 4 - 5
23774 Heiligenhafen

Stadt Heiligenhafen
Eing. 11. MRZ 2020
Abt. 3 Amt:
€ / Scheck / Briefmarken

Anlage 3

Geschäftszeichen
3.15.2-26-21

Auskunft erteilt
Klm-Eric Borchardt

Telefon 04521 788-420
Fax 04521 78896-420
E-Mail k.borchardt@kreis-oh.de

Datum
11.03.2020

Gep plante Gründung der Heiligenhafen Wohnen GmbH & Co. KG

Ihre Anzeige vom 10.02.2020, hier eingegangen am 12.02.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorbezeichnete Anzeige gem. § 108 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GO habe ich erhalten und zur Kenntnis genommen.

Nach durchgeführter Vorprüfung der Anzeige habe ich im Vorwege folgende Hinweise zu geben:

1. Zu der Anzeige gem. § 108 GO:

1. Als ergänzende Erläuterungen zu Blatt B Nr. 3 führen Sie in Ihrer Anzeige aus, dass die Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein keinen Bedarf an einem Ausbau des Wohnungsangebotes in Heiligenhafen sehe. Aufgrund der angespannten Haushaltslage der Stadt Heiligenhafen, welche sich mit erheblichem Mitteleinsatz an der Gesellschaft beteiligen soll, wären hier weitergehende Ausführungen zur Finanzierbarkeit der wirtschaftlichen Betätigung wünschenswert. Ich darf Sie daher bitten, mir mit der endgültigen Anzeige auch vor diesem Hintergrund ergänzende Erläuterungen zu der Finanzmittelakquise zu geben und bitte in diesem Zusammenhang auch um Hergabe einer Ausfertigung der mehrfach erwähnten Wohnraumbedarfsanalyse des Instituts für Wohnen und Stadtentwicklung.
2. Sie führen in Ihrer Anzeige als ergänzende Erläuterungen zu Blatt B Nr. 2 aus, dass die Mieteinnahmen einen Großteil der Einnahmen zur Finanzierung der

Kreishaus
Lübecker Straße 41
23701 Eutin

Telekommunikation
Telefon: 04521 788-0
Telefax: 04521 788-600
E-Mail: info@kreis-oh.de
Internet: www.kreis-oh.de

Beratung
für Bürgerinnen
und Bürger
Telefon: 04521 788-438

Öffnungszeiten
Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Mo. - Do. 13.30 - 15.30 Uhr
oder nach Vereinbarung

Bankverbindung
Sparkasse Holstein
IBAN:
DE 77 21352240 000000 7401
BIC: NOLADE21HOL

Zins- und Tilgungsleistungen sichern. Aus Ihren Unterlagen wird jedoch nicht deutlich, wie die verbleibende Finanzierungslücke aufgefangen wird. Insofern darf ich Sie bitten, mit der endgültigen Anzeige nach Beschlussfassung der Stadtvertretung ergänzende begründende Erläuterungen zu der Finanzierungsgestaltung zu liefern.

3. In der beigefügten Checkliste für das kommunalaufsichtliche Anzeigeverfahren führen Sie unter Blatt B Nr. 2 aus, dass die dauernde Leistungsfähigkeit der Kommune nicht gegeben ist. Dennoch erläutern Sie gleichzeitig, dass das von der wirtschaftlichen Betätigung ausgehende Risiko für die Finanzkraft der Kommune hinnehmbar ist und verweisen dabei auf die Ausführungen Ihres beigefügten Berichtes. Aus den unter I.2. genannten Gründen bitte ich wie dort beschrieben um ergänzende Informationen zur Finanzmittelakquise für die wirtschaftliche Betätigung und zur Ertragsstruktur, da das hinnehmbare Risiko für die Finanzkraft der Kommune nicht hinreichend erläutert wird. Für diese Darstellung ist aus hiesiger Sicht auch eine umfangreichere Erläuterung der Erträge in der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung erforderlich. Die dortige Angabe eines Plan-Jahresüberschusses i. H. v. 946,00 EUR erscheint aufgrund der unter I.1. beschriebenen und von Ihnen im Bericht angegebenen Finanzierungslücke mit der übrigen Anzeige inkonsistent und nicht nachvollziehbar.
4. In Ihrer Plan-Bilanz weisen Sie im Bereich der Fremdfinanzierung unter dem Gliederungspunkt „Kredit“ ein Bearbeitungsentgelt der Investitionsbank i. H. v. 1,5% der Kreditsumme als einmalige Leistung aus. Die Erhebung von Bearbeitungsentgelten durch Kreditinstitute gegenüber Unternehmen ist aufgrund des Urteils des Bundesgerichtshofes vom 04.07.2017 zu den Az. XI ZR 562/15 und Az. XI ZR 233/16 unzulässig, entsprechende vertragliche Inhalte wurden durch den BGH für unwirksam erklärt. Das Bearbeitungsentgelt der Investitionsbank ist daher aus der Plan-Bilanz zu streichen.

II. Zu dem vorgelegten Entwurf des Gesellschaftsvertrages:

1. Die Bestimmung der Rechtsform in § 1 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages (folgend: GV) sollte unabhängig von der Angabe der Firma in ausgeschriebener Fassung erfolgen, vgl. § 1 Abs. 1 des erläuterten Muster-Gesellschaftsvertrages (folgend: M-GV) des MLI (siehe Rundverfügung Nr. 22 / 2016 vom 14.06.2016).
2. Der in § 2 Abs. 2 GV bestimmte Gegenstand des Unternehmens sollte um einen Ortsbezug auf das Stadtgebiet der Stadt Heiligenhafen ergänzt werden, wie Sie dies auch bei dem in § 2 Abs. 1 GV festgelegten Zweck des Unternehmens vorgenommen haben (siehe Erläuterungen zu Fußnote 4, § 2 M-GV).
3. Die Regelung des § 11 Abs. 4 M-GV sieht ein Auskunfts- und Akteneinsichtsrecht der Gesellschafter gegenüber der Geschäftsführung vor, welches für die Stadt Heiligenhafen vorliegend in § 2 Abs. 5 Sätze 1 und 2 GV festgelegt wurde. Dieses

begründet sich in § 51a GmbHG. Ein Auskunfts- und Akteneinsichtsrecht der Geschäftsführung gegenüber der kommunalen Gesellschafterin ist gesellschaftsrechtlich jedoch nicht gedeckt, daher ist § 2 Abs. 5 Satz 3 GV zu streichen

4. Die Gesellschaftsdauer in § 3 Abs. 2 GV (Anm.: Der Absatz ist fehlerhaft nummeriert) ist ebenfalls in § 1 Abs. 3 GV enthalten. Aus hiesiger Sicht sollte einer der beiden Absätze gestrichen werden, um eine Doppelung zu vermeiden.
5. § 4 GV sollte um einen Absatz bezüglich der Höhe des Stammkapitals ergänzt werden (vgl. § 4 Abs. 1 M-GV mit zugehöriger Fußnote 9). Der Gesamtbetrag des Stammkapitals ist gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 GmbHG verpflichtend in den Gesellschaftsvertrag aufzunehmen. Hierbei sollte Ihrerseits auch festgelegt werden, ob das Stammkapital in der Form einer Bareinlage oder in Form einer Sacheinlage in Gestalt der Grundstücke eingebracht wird.
6. Die gesellschaftsrechtliche Notwendigkeit der Regelungen des § 5 GV erschließt sich nicht, insofern bitte ich um Erläuterung des Hintergrundes der vorgenommenen Kontenaufteilungen.
7. In § 8 GV fehlen die Berichtspflichten an die Gesellschafterversammlung, den Aufsichtsrat und die Beteiligungsverwaltung der Stadt aus § 11 Abs. 3 M-GV. Der in dortiger Musterregelung festgelegte Mindeststandard in Gestalt von Quartalsberichten über den Stand der Leistungserfüllung sollte auch in den hier vorliegenden Gesellschaftsvertrag aufgenommen werden. Vgl. hierzu auch Fußnote 91 zu § 11 Abs. 3 M-GV, wonach der Mindestberichtsstandard u. a. der besonderen Rechtsbindung der kommunalen Gesellschafterin Rechnung trägt und die Erfüllung des öffentlichen Zwecks nach § 101 Abs. 1 Nr. 1 GO gesichert sein muss sowie die Leistungsfähigkeit der Kommune nach § 101 Abs. 1 Nr. 2 GO nicht gefährdet sein darf.
8. Die in § 11 Abs. 4 M-GV vorgesehene Pflicht der Geschäftsführung zur Zusammenarbeit mit der Beteiligungsverwaltung der Stadt Heiligenhafen fehlt in § 8 GV ebenfalls und ist ergänzend festzulegen. Die Einrichtung einer Beteiligungsverwaltung bei der Stadt Heiligenhafen begründet sich in § 109 a Abs. 1 Satz 2 GO. Das Vorhandensein dieser Beteiligungsverwaltung haben Sie in Blatt B Nr. 2 lit. c) der Checkliste bestätigt. Zu den Rechten dieser Beteiligungsverwaltung darf auf § 109 a Abs. 2 GO ergänzt um die Ausführungen der Fußnote 93 zu § 11 Abs. 4 Satz 2 M-GV verwiesen werden. Es obliegt dabei der Beteiligungsverwaltung insbesondere, die Auskunfts- und Einsichtsrechte der Bürgermeisterin bzw. des Bürgermeisters als gesetzlicher Vertreterin bzw. gesetzlichem Vertreter der Stadt Heiligenhafen wahrzunehmen. Hierzu ist eine entsprechende Zusammenarbeitsregelung zwingend notwendig.
9. In § 9 Abs. 2 GV wird die Zusammensetzung des Aufsichtsrates der Gesellschaft geregelt. Die Regelung sollte um einen Zusatz für die Wahl von Ersatzmitgliedern

ergänzt werden (vgl. § 8 Abs. 1 Sätze 2 und 3 M-GV). Die Rechte der Aufsichtsratsmitglieder aus § 8 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2 M-GV sollten ebenfalls in den § 9 Abs. 2 GV aufgenommen werden.

10. Die Regelung zur Inkompatibilität einer Mitgliedschaft im Aufsichtsrat mit der Mitgliedschaft in der Geschäftsführung aus § 8 Abs. 3 M-GV sollte in auf die vorliegende GmbH & Co. KG angepasster Form in den § 9 GV integriert werden. Die Notwendigkeit dieser Regelung ergibt sich aus § 105 Abs. 1 AktG i. V. m. § 52 Abs. 1 GmbHG.
11. Zur Delegation des Weisungsrechts der Stadtvertretung auf den Hauptausschuss, aus welcher sich die Konstellation des § 9 Abs. 8 GV ergibt, sei mir der Hinweis gestattet, dass diese Delegation auf Grundlage von § 27 Abs. 1 Satz 3 GO zunächst in der Hauptsatzung zu regeln ist und erst danach in Gesellschaftsverträgen so umgesetzt werden darf. Nach cursorischer Prüfung der städtischen Hauptsatzung ist festzustellen, dass eine entsprechende Delegationsregelung dort nicht enthalten ist.
12. In § 12 Abs. 1 GV sollte neben dem Recht der Einberufung der Gesellschafterversammlung durch den Aufsichtsrat auch der nach § 49 Abs. 1 GmbHG vorgesehene Standardfall der Einberufung der Gesellschafterversammlung durch die Geschäftsführung aufgenommen werden. Das Recht der Einberufung durch den Aufsichtsrat ist aufgrund von § 111 Abs. 3 AktG i. V. m. § 52 Abs. 1 GmbHG beizubehalten und bleibt hiervon unberührt.
13. Die in § 49 Abs. 2 Halbsatz 2 GmbHG vorgesehene Einberufung der Gesellschafterversammlung im Interesse der Gesellschaft ist in § 12 GV zu integrieren. Ebenfalls sollte das in § 6 Abs. 1 Sätze 6 und 7 M-GV skizzierte Recht der „Noteinberufung“ der Gesellschafterversammlung auf Verlangen der Gesellschafter in den § 12 GV integriert werden, damit die Gesellschafter kurzfristig Beschlüsse fassen und der Geschäftsführung Weisungen erteilen können.
14. Die in § 12 Abs. 4 GV aufgenommene Ladungsfrist der Gesellschafterversammlung sollte im Interesse der Stadt Heiligenhafen und angelehnt an § 6 Abs. 2 M-GV auf mindestens vier Wochen verlängert werden, um den kommunalen Gremien das rechtzeitige Fassen von Weisungsbeschlüssen zu ermöglichen (vgl. die Erläuterungen in Fußnote 20 zu § 6 Abs. 2 M-GV m. w. N.).
15. In § 12 Abs. 7 GV sollte als weiterer Tatbestand für eine notwendige Zustimmung von mindestens 75% der Stimmen aller stimmberechtigten Gesellschafter die Übernahme neuer Aufgaben von besonderer Bedeutung im Rahmen des Unternehmensgegenstandes aufgenommen werden (vgl. Fußnote 27 zu § 7 Abs. 2 Nr. 1 lit. b M-GV), da es sich dabei häufig um unternehmerische Richtungsentscheidungen mit Auswirkung auf den öffentlichen Zweck handelt.

16. Der Katalog des § 13 Abs. 1 GV zu den Aufgaben der Gesellschafterversammlung enthält nicht alle notwendig zu regelnden Themengebiete der Gesellschaft. Eine Orientierung bietet hier § 7 Abs. 2 M-GV. Die dortigen Aufgaben der Gesellschafterversammlung dürfen sämtlich auch in der vorliegenden Gesellschaft relevant sein und sind daher im Sinne der Rechtsklarheit vollständig in § 13 Abs. 1 GV aufzunehmen, sofern sie nicht dem Aufsichtsrat zur Entscheidung übertragen wurden. Ergänzende Hinweise liefert hier Fußnoten 35 ff. zu § 7 Abs. 2 Nr. 2 2. Halbsatz M-GV, auf welche umfänglich verwiesen wird.
17. Bei dem Weisungsrecht in § 13 Abs. 2 Satz 2 GV ist zu entscheiden, durch welches Gremium die Weisung zu erfolgen hat. Im Falle einer Delegation auf den Hauptausschuss weise ich auf meine Ausführungen in II.11. hin.
18. Um Erläuterung und Begründung des in § 16 Abs. 3 GV geregelten vollständigen Ausschlusses der GmbH vom Verlust der GmbH & Co. KG wird gebeten.

Ich weise abschließend darauf hin, dass von mir lediglich eine Vorprüfung der kommunalrechtlichen Voraussetzungen vorgenommen wurde. Etwaige vergabe- und beihilferechtlichen Aspekte entziehen sich der Entscheidungskompetenz der Kommunalaufsichtsbehörde und sind von Ihnen in eigener Zuständigkeit zu prüfen.

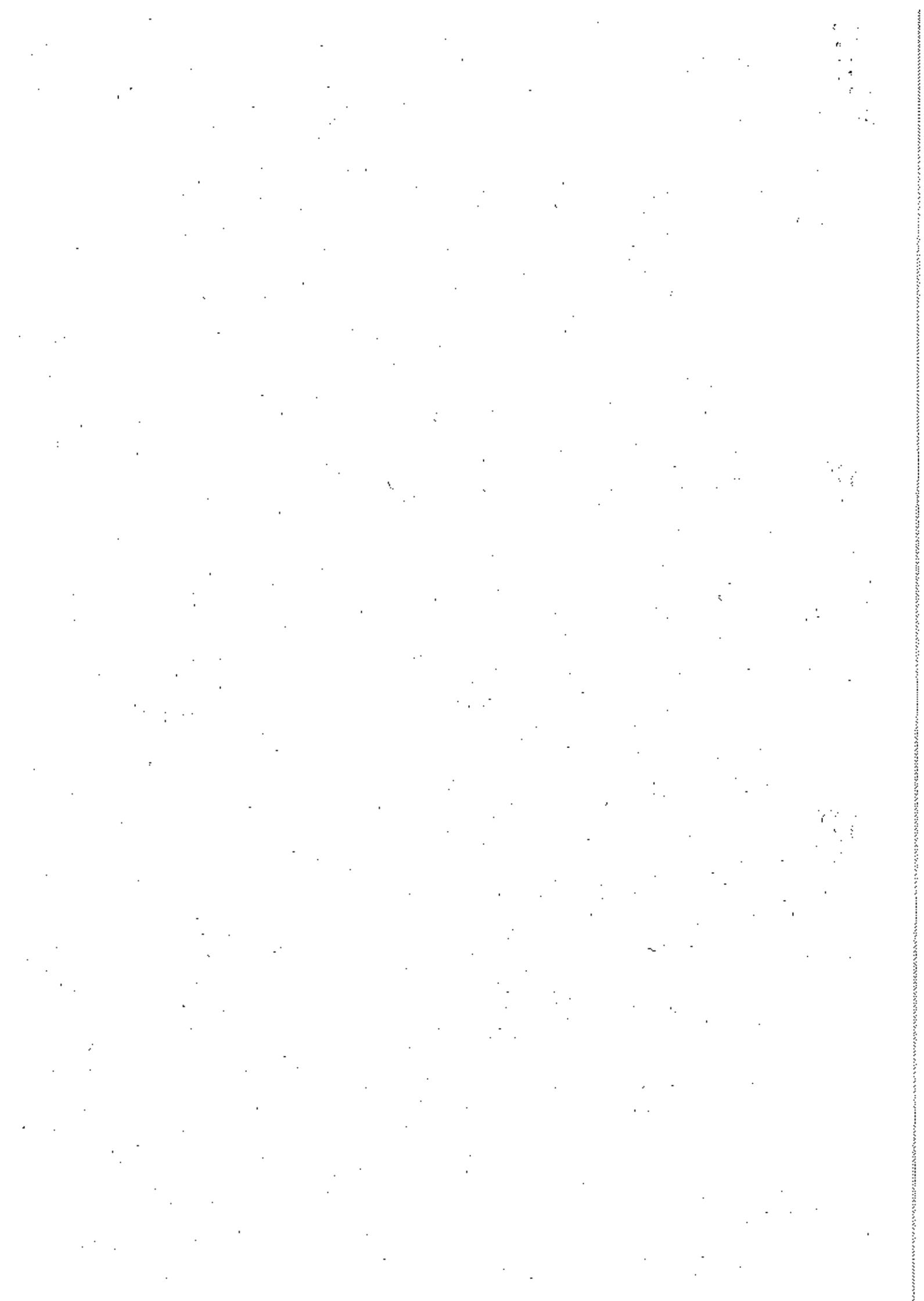
Weiterhin bitte ich nach erfolgter Beschlussfassung durch die Stadtvertretung um Vorlage des ordnungsgemäßen und umfassenden Abwägungsberichtes des Bürgermeisters zusammen mit der endgültigen Anzeige.

Die von mir gegebenen Hinweise bitte ich im weiteren Verfahren umfänglich zu beachten und die von mir angeforderten Begründungen nachvollziehbar darzulegen. Etwaige Abweichungen von meinen Hinweisen sind ebenfalls hinreichend zu begründen. Sofern Sie dies beachten, kann ich Ihnen bereits jetzt ein Absehen von meinem Widerspruchsrecht gem. § 108 Abs. 1 Satz 4 GO in Aussicht stellen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Kim-Eric Borchardt

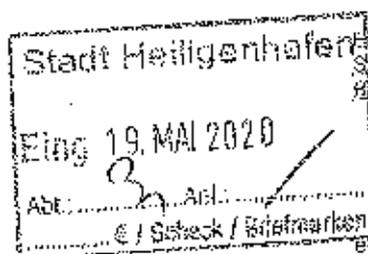


HVB GmbH & Co. KG – Am Jachthafen 4 a – 23774 Heiligenhafen

Stadt Heiligenhafen
FD 31 – Herrn Röbig
Durch Hauspost

Am Jachthafen 4 a, 23774 Heiligenhafen
Postfach 13 45, 23773 Heiligenhafen
Telefon (0 43 62) 50 34 0
Telefax (0 43 62) 50 34 22

Sitz der Gesellschaft: Heiligenhafen
Geschäftsführer: HVB-Befüllungsgesellschaft mbH;
diese vertreten durch die Geschäftsführer
Manfred Wohnrade und Joachim Gabriel
Amtsgericht Lübeck HRA 2027 OL
25 281 43505 Ust-IdNr. DE218263985
Sparkasse Holstein
IBAN: DE29 2135 2240 0671 0182 79
BIC: NOLADE21HOL
VR Bank Ostholstein Nord - Plön eG
IBAN: DE18 2139 0008 0000 2750 50
BIC: GENODEF1NSH
Internet: www.hvbkg.de



Ansprechpartner:
St.Nr.:
Bankverbindungen:

E-Mail: info@hvbkg.de

Geschäftszeichen	Auskunft erteilt	e-mail	50 34	Datum
700-00	Herr Gabriel	j.gabriel@hvbkg.de	0	18.05.2020/Ve.

Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft
Ihr Schreiben vom 12. Mai 2020; Aktenzeichen: 331.4.2.5
Anlage

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Brandt,
sehr geehrter Herr Röbig,

Ihr Schreiben vom 12. Mai 2020 in der o. a. Angelegenheit haben wir erhalten und Ihre Ausführungen mit Interesse zur Kenntnis genommen.

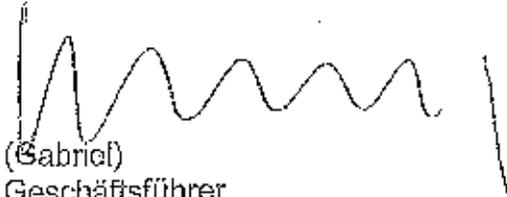
Verstehen wir den Inhalt Ihres Schreibens so richtig, dass der Fachdienst Kommunalaufsicht des Kreises Ostholstein im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach § 108 GO im Entwurf des Gesellschaftsvertrages nur noch die Unterrichtungszusicherung der Stadt gegenüber Ihrer eigenen Gesellschaft moniert?

Gestatten Sie uns bitte den Hinweis, dass im Rahmen der ohnehin ständig postulierten „guten Zusammenarbeit“ zwischen der Stadt Heiligenhafen und z. B. der HVB als städt. Eigengesellschaft, eine gegenseitige Unterrichtung über die eigenen Planungen und Absichten eigentlich zur Standardfolklore gehören sollte.

Wenn es dann damit seitens des Fachdienstes Kommunalaufsicht des Kreises Ostholstein sein Bewenden haben sollte, sind wir natürlich sehr gerne bereit Sie auch in diesem Punkt zu unterstützen und fügen erneut einen der Vorstellungen der Kommunalaufsicht angepassten Entwurf des Gesellschaftsvertrages bei. Wir stellen Ihnen diese Unterlage gerne auch als Word-Dokument parallel per E-Mail zur Verfügung.

Sofern Sie es für erforderlich halten, können wir uns in der Angelegenheit in dem bezüglich des Komplexes „Stadtverkehr“ gegebenenfalls anzuberaumenden gemeinsamen Termin auch hierzu noch einmal abstimmen.

Mit freundlichen Grüßen



(Gabriel)
Geschäftsführer

Anlage:
Entwurf GV Heiligenhafen Wohnen 18052020

GESELLSCHAFTSVERTRAG
der Heiligenhafen Wohnen GmbH & Co. KG

§ 1
Firma und Sitz

(1) Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft unter der Firma:

"Heiligenhafen Wohnen GmbH & Co. KG"

(2) Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Heiligenhafen.

(3) Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit eingegangen.

§ 2
Gegenstand des Unternehmens

(1) Die Gesellschaft versorgt mit Vorrang breite Schichten der Bevölkerung in Heiligenhafen mit Wohnungen (sozialer Zweck).

(2) Die Gesellschaft errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet im Stadtgebiet Heiligenhafens Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, auch Eigenheime und Anlagen mit Eigentumswohnungen. Sie kann im Stadtgebiet Heiligenhafens außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben, Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche, kulturelle und sportliche Einrichtungen errichten und Dienstleistungen bereitstellen.

(3) Die Gesellschaft kann als Erschließungs- und Sanierungsträger tätig sein und auch sonstige Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck direkt oder indirekt dienlich sind.

(4) Die Gesellschaft kann Unternehmen erwerben, gründen oder sich an solchen beteiligen, wenn dadurch der Gesellschaftszweck gefördert wird.

- (5) Werden durch Planungen bzw. sonstige Vorhaben der Gesellschaft die Interessen der Stadt Heiligenhafen berührt, so ist der/die Bürgermeister/in zu unterrichten. Zu diesem Zweck kann der/die Bürgermeister/in von den Geschäftsführern/innen jederzeit Auskunft und Einsicht in die Akten verlangen.

§ 3 **Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr endet mit Ablauf des Jahres, in dem die Gesellschaft entstanden ist.

§ 4 **Gesellschafter und Einlagen**

- (1) Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HVB-Beteiligungsgesellschaft mbH. Diese leistet keine Kapitalanlage und erhält keinen Kapitalanteil.
- (2) Einzige Kommanditistin ist die Stadt Heiligenhafen mit einer Kommanditeinlage von 100.000,00 €.
- (3) Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 100.000,00 € und wird durch eine Sacheinlage der Kommanditistin in Form von Grundstücken erbracht.

2

§ 5 **Gesellschafterkonten**

- (1) Die Kommanditeinlagen werden auf einem Kapitalkonto I verbucht, das unverändert bleibt und unverzinslich ist.
- (2) Daneben wird für jeden Kommanditisten ein in Soll und Haben unverzinsliches Kapitalkonto II geführt, auf dem gemäß § 16 Abs. 2 Satz 3 und 4 nicht entnahmefähige Gewinnanteile gutgeschrieben worden und auf dem der Anteil des Kommanditisten an einem Verlust verbucht wird. Entnahmen zu Lasten dieses Kapitalkontos II sind nicht zulässig.

- (3) Für jeden Gesellschafter wird außerdem ein Darlehenskonto als laufendes Konto geführt. Auf dem Darlehenskonto werden auf den Gesellschafter entfallende entnahmefähige Gewinnanteile gutgeschrieben. Der Gesellschafter kann über sein Guthaben auf dem Darlehenskonto jederzeit verfügen. Entnahmen, durch die ein negativer Saldo entstünde, sind nicht zulässig. Die Darlehenskonten werden mit 2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank verzinst.
- (4) Der die nominelle Erhöhung des Kapitalanteils übersteigende Betrag wird einer gesamthänderisch gebundenen Rücklage der Gesellschaft gutgebracht. Diese Rücklage hat dieselbe Funktion wie die Kapitalrücklage einer Kapitalgesellschaft. Verluste der Gesellschaft sind zunächst aus der Kapitalrücklage der Gesellschaft zu decken. Soweit diese hierzu nicht ausreichen sollte, werden die Verluste mit den Gewinnen der nachfolgenden Jahre ausgeglichen. Entnahmen sind nur aufgrund eines Gesellschaftsbeschlusses möglich.

§ 6

Verfügung über Geschäftsanteile

3

- (1) Die Übertragung oder Verpfändung von Geschäftsanteilen oder von Teilen der Geschäftsanteile bedarf der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung.
- (2) Der Beschluss des Aufsichtsrates bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln seiner vertragsmäßigen Mitglieder, der Beschluss der Gesellschafterversammlung der Einstimmigkeit.

§ 7

Organe der Gesellschaft

Organe der Gesellschaft sind:

- die Geschäftsführung,
- der Aufsichtsrat und
- die Gesellschafterversammlung

§ 6
Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft

- (1) Zur Geschäftsführung und Vertretung ist allein die HVB-Beteiligungsgesellschaft mbH berechtigt und verpflichtet. Sie und ihr/e Geschäftsführer/innen sind für alle Rechtshandlungen, die die GmbH mit oder gegenüber der Gesellschaft vornimmt, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- (2) Die GmbH hat Anspruch auf Erstattung aller Aufwendungen, die für die Führung der Geschäfte der Gesellschaft erforderlich sind.
- (3) Der Geschäftsführung obliegt die Führung der Geschäfte der Gesellschaft, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvortrag nicht etwas anderes bestimmen.
- (4) Die Geschäftsführung ist für die Einhaltung der Wirtschaftsgrundsätze nach § 107 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein zuständig.
- (5) Die Geschäftsführung hat auf geeignete Weise auf die Gleichstellung von Frauen und Männern hinzuwirken. Für die Gesellschaft sind die für die Stadt Heiligenhafen geltenden gleichstellungsrechtlichen Vorschriften anzuwenden. 4
- (6) Die Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Heiligenhafen ist auch zuständig für die Gesellschaft.
- (7) Die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Bezüge der Gesellschaft im Sinne des § 285 Nr. 9 des Handelsgesetzbuches (HGB), der Mitglieder der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates oder andere Organe der Gesellschaft mit Ausnahme der Gesellschafterversammlung, nach Maßgabe des § 102 der Gemeindeordnung zu veröffentlichen, ferner unter Namensnennung die Bezüge jedes einzelnen Mitglieds dieser Personengruppen unter Aufgliederung nach Komponenten im Sinne des § 285 Nr. 9 a HGB; die individualisierte Ausweisungspflicht gilt auch für:
 - Leistungen, die den genannten Mitgliedern für den Fall einer vorzeitigen Beendigung ihrer Tätigkeit zugesagt worden sind, und für deren Voraussetzungen,

- Leistungen, die den genannten Mitgliedern für den Fall der regulären Beendigung ihrer Tätigkeit zugesagt worden sind, mit ihrem Barwert sowie den von der Gesellschaft während des Geschäftsjahres hierfür aufgewandten oder zurückgestellten Betrag unter Angabe der vertraglich festgelegten Altersgrenze,
- während des Geschäftsjahres vereinbarte Änderungen dieser Zusagen und
- Leistungen, die einem früheren Mitglied, das seine Tätigkeit im Laufe des Geschäftsjahres beendet hat, in diesem Zusammenhang zugesagt und im Laufe des Geschäftsjahres gewährt worden sind.

(8) Die Geschäftsführung berichtet der Gesellschafterversammlung, der/dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und der Beteiligungsverwaltung der kommunalen Gesellschafterin schriftlich jeweils einen Monat nach Quartalsende über den Stand der Leistungserbringung und über etwaige absehbare Abweichungen der Ergebnisse vom Wirtschaftsplan sowie nach Maßgabe des Berichtswesens. Erhebliche Abweichungen sind der Gesellschafterversammlung, der/dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates und der Beteiligungsverwaltung unverzüglich mitzuteilen.

(9) Die Geschäftsführung hat jedem Gesellschafter auf Verlangen unverzüglich Auskunft über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu geben und die Einsicht der Bücher und Schriften zu gestatten. Sie ist zur Zusammenarbeit sowohl mit der Beteiligungsverwaltung als auch mit der fachlich zuständigen Organisationseinheit der kommunalen Gesellschafterin verpflichtet.

5

§ 9

Zusammensetzung und Amtsdauer des Aufsichtsrates

(1) Die Vorschriften des Aktienrechtes über den Aufsichtsrat finden keine Anwendung.

(2) Der Aufsichtsrat besteht aus acht Mitgliedern:

- dem/der Bürgermeister/in der Stadt Heiligenhafen kraft Amtes,
- je einem weiteren Mitglied der in der Stadtvertretung vertretenen Fraktionen und
- weiteren durch die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen aus ihrer Mitte entsandten Mitgliedern, die nach den Grundsätzen der Verhältniswahl (Sainte-Laguë-Verfahren) bestellt werden.

Für jedes Mitglied ist ein Ersatzmitglied zu wählen oder zu entsenden. Das Ersatzmitglied wird Mitglied des Aufsichtsrats, wenn das Mitglied vor Ablauf seiner Amtszeit ausscheidet.

Die von der kommunalen Gesellschafterin entsandten oder auf ihre Veranlassung hin gewählten Mitglieder des Aufsichtsrates sind berechtigt,

1. bei ihrer Tätigkeit das Interesse der kommunalen Gesellschafterin zu verfolgen, dies insbesondere im Hinblick auf die Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch die Gesellschaft, und
2. den Organen der kommunalen Gesellschafterin Auskünfte zu erteilen; die §§ 394 und 395 des Aktiengesetzes gelten entsprechend.

Ein Aufsichtsratsmitglied darf nicht gleichzeitig Mitglied der Geschäftsführung, Prokurist oder zum gesamten Geschäftsbetrieb ermächtigter Handlungsbevollmächtigter sein.

(3) Die Amtsdauer des Aufsichtsrates endet mit Ablauf der Wahlzeit der Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen. Der alte Aufsichtsrat führt seine Geschäfte bis zur Bildung des neuen Aufsichtsrates weiter.

(4) Jedes Mitglied des Aufsichtsrates kann das Amt unter Einhaltung einer vierwöchigen Frist durch schriftliche Erklärung niederlegen.

(5) War für die Bestellung eines Aufsichtsratsmitgliedes die Zugehörigkeit zur Stadtvertretung oder zur Verwaltung der Stadt Heiligenhafen bestimmend, endet das Amt mit dem Ausscheiden aus Stadtvertretung oder Verwaltung. Von dieser Bestimmung unberührt bleibt Abs. 3 Satz 2.

(6) Aufsichtsratsmitglieder können durch Beschluss der Gesellschafterversammlung abberufen werden.

(7) Scheidet ein Aufsichtsratsmitglied aus, entsendet die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen für die restliche Amtszeit eine/n Nachfolger/in.

(8) Der Hauptausschuss kann den Mitgliedern des Aufsichtsrates Weisungen erteilen.

§ 10

Vorsitz, Einberufung und Beschlussfassung des Aufsichtsrates **Vergütung der Mitglieder**

(1) Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte den/die Vorsitzende/n und seinen/ihre Stellvertreter/in für die in § 9 Abs. 3 festgelegte Amtsdauer. Der/Die Stellvertreter/in handelt bei Verhinderung des/der Vorsitzenden. Scheiden der/die Vorsitzende oder sein/ihre Stellvertreter/in vorzeitig aus, so hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Ersatzwahl vorzunehmen.

- (2) Der Aufsichtsrat wird von dem/der Vorsitzenden einberufen, so oft es die Geschäfte erfordern oder wenn es von der Geschäftsführung oder von mindestens einem Drittel der Aufsichtsratsmitglieder beantragt wird. Die Geschäftsführung nimmt an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil, sofern der Aufsichtsrat im Einzelfall nicht etwas anderes beschließt.
- (3) Die Einberufung muss schriftlich unter Mitteilung der Tagesordnung mit einer Frist von mindestens einer Woche erfolgen. In dringenden Fällen können eine andere Form der Einberufung und eine kürzere Frist gewählt werden.
- (4) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder zur Sitzung ordnungsgemäß geladen sind und mindestens die Hälfte, darunter der/die Vorsitzende oder sein/er/ihr/e Stellvertreter/in anwesend ist. Ist der Aufsichtsrat in einer ordnungsgemäß einberufenen Sitzung nicht beschlussfähig, so kann binnen einer Woche eine neue Sitzung mit gleicher Tagesordnung anberaumt werden. Bei der Einberufung ist darauf hinzuweisen, dass der Aufsichtsrat in der neuen Sitzung auch dann beschlussfähig ist, wenn weniger als die Hälfte der Mitglieder anwesend ist.
- (5) Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit, soweit sich nicht aus dem Gesellschaftsvertrag etwas anderes ergibt. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme der/s Vorsitzenden.
- (6) Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Aufsichtsrates ist eine Niederschrift zu fertigen, die von dem/der Vorsitzenden und einem weiteren Mitglied zu unterzeichnen ist.
- (7) Die Tätigkeit der Mitglieder des Aufsichtsrates erfolgt ehrenamtlich. Auslagen werden ihnen nach den Bestimmungen des Bundesreisekostengesetzes erstattet. Eine darüber hinausgehende Vergütung wird nicht gewährt.
- (8) Erklärungen des Aufsichtsrates werden von der/dem Vorsitzenden unter der Bezeichnung "Aufsichtsrat der Heiligenhafen Wohnen GmbH & Co. KG" abgegeben.
- (9) Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung.

§ 11

Aufgaben des Aufsichtsrates

- 1) Der Aufsichtsrat überwacht die Tätigkeiten der Geschäftsführung.
- 2) Der/Die Geschäftsführer/in wird vom Aufsichtsrat im vorherigen Einverständnis mit den Gesellschaftern bestellt und abberufen. Abweichend hiervon wird der/die erste Geschäftsführer/in bei Gründung der Gesellschaft durch die Gesellschafterin Stadt Heiligenhafen bestellt. Der Aufsichtsrat kann den/die Geschäftsführer/in von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien. Der Aufsichtsrat schließt den Anstellungsvertrag mit dem/der Geschäftsführer/in ab. Er ist ebenso für die Änderung und Ergänzung des Anstellungsvertrages sowie für dessen Kündigung oder anderweitigen Beendigung zuständig.
- 3) Der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen:
 - a) Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, soweit im Einzelfall eine in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates festzulegende Wertgrenze überschritten wird,
 - b) Aufnahme und Gewährung von Darlehen sowie Schenkungen, soweit im Einzelfall eine in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates festzulegende Wertgrenze überschritten wird,
 - c) Übernahme von Bürgschaften, Abschluss von Gewährverträgen und Bestellung sonstiger Sicherheiten, soweit im Einzelfall eine in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates festzulegende Wertgrenze überschritten wird,
 - d) Führung von Rechtsstreitigkeiten und Abschluss von Vergleichen, soweit im Einzelfall eine in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates festzulegende Wertgrenze überschritten wird,
 - e) Bestellung und Abberufung von Prokuristen und Handlungsbevollmächtigten.
- 4) In Fällen äußerster Dringlichkeit kann die Geschäftsführung mit vorheriger Zustimmung der/des Aufsichtsratsvorsitzenden und eines weiteren Aufsichtsratsmitgliedes selbständig handeln. Die getroffenen Entscheidungen sind dem Aufsichtsrat in seiner nächsten Sitzung zur Genehmigung vorzulegen. Der Aufsichtsrat kann die Dringlichkeitsentscheidung aufheben, soweit nicht Rechte anderer durch die Ausführung des Beschlusses entstanden sind.

§ 12

Einberufung, Vorsitz und Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung

- (1) Die Gesellschafterversammlung wird durch die Geschäftsführung oder auf Beschluss

des Aufsichtsrates einberufen, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt. Die Gesellschafterversammlung ist einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint. Ferner kann jeder Gesellschafter unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen, dass die/der Vorsitzende des Aufsichtsrats unverzüglich die Gesellschafterversammlung einberuft. Die Sitzung muss in diesem Fall binnen zwei Wochen nach der Einberufung stattfinden.

- (2) Die Gesellschafterversammlung ist unverzüglich durch die Geschäftsführung einzuberufen, wenn 50 Prozent des Stammkapitals verzehrt sind.
- (3) Die Gesellschafterversammlung, die den Jahresabschluss feststellt (ordentliche Gesellschafterversammlung), findet spätestens bis Ende des folgenden Geschäftsjahres statt.
- (4) Die Gesellschafterversammlung wird schriftlich unter Mitteilung der Tagesordnung mit einer Frist von vier Wochen einberufen. Wenn kein/e Gesellschafter/in widerspricht, kann auf die Form und Frist verzichtet werden.
- (5) Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt ein Mitglied des Aufsichtsrates.
- (6) Beschlüsse werden, soweit das Gesetz oder dieser Gesellschaftsvertrag nichts anderes vorschreiben, mit einfacher Mehrheit gefasst. Dabei gewähren je 1.000,00 € Kommanditkapital eine Stimme. Die Komplementärin hat kein Stimmrecht.
- (7) In folgenden Fällen ist die Zustimmung von mindestens 75 % der Stimmen aller stimmberechtigten Gesellschafter erforderlich:
 - (a) Änderung des Gesellschaftsvertrages;
 - (b) über die Übernahme neuer Aufgaben von besonderer Bedeutung im Rahmen des Unternehmensgegenstandes;
 - (c) Erwerb, Veräußerung oder Beendigung einer Beteiligung an einer anderen Gesellschaft;
 - (d) Verschmelzung, Spaltung oder Umwandlung der Rechtsform der Gesellschaft;
 - (e) Einbringung des Vermögens der Gesellschaft oder wesentlicher Teile davon in ein anderes Unternehmen gegen Gewährung von Anteilen;
 - (f) Veräußerung des Unternehmens der Gesellschaft im Ganzen;
 - (g) Auflösung der Gesellschaft und
 - (h) Veräußerung von Anteilen an der Gesellschaft.

- (8) Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem/der Vorsitzenden zu unterzeichnen ist.
- (9) Der/Dem Bürgermeister/in ist das Recht eingeräumt, an der Gesellschafterversammlung teilzunehmen.
- (10) Die Geschäftsführung nimmt an der Gesellschafterversammlung teil.

§ 13

Aufgaben der Gesellschafterversammlung

- (1) Der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung unterliegen:
- über Angelegenheiten von besonderer Bedeutung, die der Gesellschafterversammlung vom Aufsichtsrat oder von der Geschäftsführung zur Entscheidung vorgelegt worden sind,
 - über die Bestellung und die Abberufung der Mitglieder des Aufsichtsrats sowie der Ersatzmitglieder, soweit diese nicht von der kommunalen Gesellschafterin entsandt wurden,
 - über die Festsetzung der Aufwandsentschädigung für die Mitglieder des Aufsichtsrats,
 - über die Entlastung des Aufsichtsrats,
 - über die Bestellung und die Abberufung von Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern sowie über die Entlastung derselben, ferner über den Abschluss, die Änderung und die Beendigung von deren Anstellungsverträgen,
 - über die Beschränkung der Vertretungsbefugnis der Geschäftsführung sowie über Weisungen an dieselbe,
 - über die Bestellung von Prokuristen und Handlungsbevollmächtigten zum gesamten Geschäftsbetrieb,
 - über die Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sowie über die Verwendung des Ergebnisses,
 - über die Wahl der Abschlussprüferin oder des Abschlussprüfers oder, wenn die Gesellschaft der Prüfpflicht des Kommunalprüfungsgesetzes unterliegt, über den Vorschlag der Prüfungsbehörde zur Beauftragung einer Abschlussprüferin oder eines Abschlussprüfers,
 - über die Einforderungen der Einlagen,
 - über die Rückzahlung von Nachschüssen,
 - über die Teilung, die Zusammenlegung sowie die Einziehung von Geschäftsanteilen,
 - über die Geltendmachung von Ersatzansprüchen, welche der Gesellschaft aus der Gründung oder der Geschäftsführung gegen die Geschäftsführung, gegen Mitglieder des Aufsichtsrats oder gegen Gesellschafter zustehen, sowie über die Vertretung der Gesellschaft in Prozessen, welche sie gegen Geschäftsführerinnen oder Geschäftsführer zu führen hat,

- über den Wirtschaftsplan und die fünfjährige Finanzplanung einschließlich der Nachträge
- über Verfügungen über Gesellschaftsvermögen, welche nicht aufgrund der Wirtschafts- und Finanzplanung erfolgen und deren jeweiliger Wert die in der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung vorgesehenen Grenzen überschreitet, insbesondere
 - über die Aufnahme von Darlehen sowie über die Gewährung von Bürgschaften und Garantien durch die Gesellschaft,
 - über den Erwerb, die Veräußerung oder die Belastung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten,
- über den Verzicht auf Forderungen oder über Schenkungen.

(2) Die Gesellschafterversammlung wird von einem/einer von der Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen zu benennenden Vertreter/in wahrgenommen. Die Stadtvertretung weist diese/n an, welche Beschlüsse er/sie in der Gesellschafterversammlung zu fassen hat.

§ 14

Wirtschaftsplan

11

- (1) Die Geschäftsführung stellt so rechtzeitig einen Wirtschaftsplan auf, dass die Gesellschafterversammlung vor Beginn des Geschäftsjahres ihre Zustimmung erteilen kann.
- (2) Auf den Wirtschaftsplan finden die Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Schleswig-Holstein in der jeweils geltenden Fassung sinngemäß Anwendung.
- (3) Der Wirtschaftsführung ist eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde gelegt.

§ 15

Jahresabschluss, Geschäftsbericht

- (1) Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie den Lagebericht innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen. Für die inhaltliche Aufstellung gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften des Dritten Buches des HGB.
- (2) Der Jahresabschluss und der Lagebericht werden nach den Vorschriften des Kommunalprüfungsgesetzes geprüft, soweit nicht eine Prüfung durch andere

gesetzliche Vorschriften vorgeschrieben ist. Die Prüfung umfasst auch die Prüfungsgegenstände gemäß § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes. Der Stadt Heiligenhafen und der zuständigen überörtlichen Prüfungsbehörde werden die Befugnisse nach § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes eingeräumt.

- (3) Nach Prüfung durch den/die Abschlussprüfer/in sind der Jahresabschluss und der Lagebericht zusammen mit dem Prüfungsbericht unverzüglich dem Aufsichtsrat zur Prüfung und danach der Gesellschafterversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses vorzulegen.

§ 16

Ergebnisverwendung

(1)

- (1) Für die Verteilung von Gewinn und Verlust ist der festgestellte Jahresabschluss maßgeblich.

- (2) Vorab erhält die HVB-Beteiligungsgesellschaft mbH für die Übernahme der persönlichen Haftung einen Betrag in Höhe von 2 Prozent ihres Stammkapitals. An dem verbleibenden Ergebnis nehmen die Kommanditisten im Verhältnis ihrer Kommanditeinlagen teil. Die Gewinnanteile der Kommanditisten werden zunächst zum Ausgleich etwaiger negativer Kapitalkonten II verwendet.

12

- (3) Ein Verlust wird auf die Kommanditisten im Verhältnis ihrer Kommanditeinlagen verteilt und auf den Kapitalkonten II verbucht. Die GmbH nimmt am Verlust nicht teil.

- (4) Die im Verhältnis der Gesellschafter zueinander geltende Beteiligung der Kommanditisten an einem Verlust und der Ausschluss der GmbH von einer Verlustteilnahme begründet - auch im Falle der Liquidation - keine Nachschusspflicht der Kommanditisten und lässt die Beschränkung ihrer Haftung auf die im Handelsregister eingetragene Kommanditeinlage (Haftsumme) unberührt. Ein Anspruch der GmbH gegen die Kommanditisten auf Freistellung von der Inanspruchnahme aus Gesellschaftsverbindlichkeiten oder auf Erstattung gezahlter Gesellschaftsschulden besteht nicht.

(5) Im Verhältnis zwischen den Gesellschaftern ist diese Haftungsvergütung als Aufwand zu behandeln.

(6) Der Komplementär-GmbH werden auch in Verlustjahren sämtliche Aufwendungen anlässlich der Geschäftsführung einschließlich sämtlicher Geschäftsführer-Vergütungen erstattet.

§ 17 **Gründungsaufwand**

Die Kosten der Gründung trägt die Gesellschaft. Sie belaufen sich auf 3.000,00 €.

§ 18 **Bekanntmachungen**

(1) Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im Bundesanzeiger, soweit eine Veröffentlichung gesetzlich vorgeschrieben ist.

(2) Im Übrigen gelten die entsprechenden Vorschriften der Hauptsatzung der Stadt Heiligenhafen über die örtliche Bekanntmachung in der jeweils geltenden Fassung.

§ 19 **Schlussbestimmungen**

(1) Die Kosten dieses Vertrages trägt die Gesellschaft.

(2) Soweit dieser Gesellschaftsvertrag nichts Abweichendes bestimmt, gelten die gesetzlichen Bestimmungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ungültig sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen rechtswirksam. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung des Gesellschaftsvertrages durch Beschluss der Gesellschafterversammlung so zu ändern, dass der mit der ungültigen Bestimmung beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird. Entsprechendes soll gelten, wenn bei Durchführung des Gesellschaftsvertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke offenbar wird.

HVB GmbH & Co. KG – Am Jachthafen 4 a – 23774 Heiligenhafen

Stadtverwaltung Heiligenhafen
FD 31 – Kämmererei
Durch Hauspost

Am Jachthafen 4 a, 23774 Heiligenhafen
Postfach 13 45, 23773 Heiligenhafen
Telefon (0 43 62) 50 34 0
Telefax (0 43 62) 50 34 22

Sitz der Gesellschaft: Heiligenhafen

Geschäftsführerin:

HVB-Beteiligungsgesellschaft mbH;
diese vertreten durch die Geschäftsführer
Manfred Wohnrade und Joachim Gabriel

Eingetragen:

St-Nr.:

Bankverbindungen:

25 281 43505 Ust-IdNr. DE218263988

Sparkasse Holstein

IBAN: DE29 2135 2240 0071 0182 79

BIC: NOLADE21HOL

VR Bank Ostholstein Nord - Plön eG

IBAN: DE16 2139 0000 0000 2750 50

BIC: GENODEF1NSH

e-mail: info@hvbkg.de internet: www.hvbkg.de

Anlage 5

Geschäftszeichen	Auskunft erteilt	e-mail	☎50 34	Datum
700-00	Herr Gabriel	j.gabriel@hvbkg.de	0	17.04.2020/Ve.

Städtische Wohnungsbaugesellschaft „Heiligenhafen Wohnen GmbH & Co.KG“;

hier: Schreiben der Stabsstelle Kommunalaufsicht des Kreises Ostholstein vom 11.03.2020

Ihr Schreiben vom 01.04.2020, hier eingegangen am 07.04.2020

Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Fragestellungen der Stabsstelle Kommunalaufsicht des Kreises Ostholstein aus dem Schreiben vom 11. März 2020 im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß § 108 GO erläutern wir nachstehend wie folgt:

Ziffer 1.3. – Erläuterung der Erträge in der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung

Prognosen sind bekanntermaßen schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen. Wie Ihnen bekannt ist, gibt es gegenwärtig lediglich einen Grundsatzbeschluss der Stadtvertretung darüber, dass und in welcher Rechtsform die Stadt Heiligenhafen im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge die Wohnraumversorgung der Bevölkerung Heiligenhafens verbessern möchte.

Wenn jetzt von uns als Dienstleister der Stadt Heiligenhafen unter Hinzuziehung unserer steuerlichen Berater eine Prognose für eine Plan-Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2024 (I) verlangt wird, obwohl es noch keinerlei Entscheidungen der Stadtvertretung darüber gibt,

- welches der möglichen städtischen Grundstücke für eine Bebauung zur Verfügung steht und
- wie diese Bebauung aussehen soll, sprich wieviel Wohnungen in welcher Größe geschaffen werden sollen,

dann bedarf es schon einer gewissen Kreativität, um diese Anforderungen erfüllen zu können.



Mit jeder Annahme, die aufgrund fehlender konkreter Vorgaben zu treffen ist, erhöht sich die Wahrscheinlichkeit, dass sich das tatsächliche Ergebnis von der Prognose entfernt. Dieses zur Einleitung.

Die Erträge der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung 2024 setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse	80.640,00 €
Sonstige betriebliche Erträge	<u>6.600,00 €</u>
zusammen:	87.240,00 €

Die notwendigerweise im Zusammenhang mit der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung zu treffenden Annahmen sehen wie folgt aus:

Es werden als Sacheinlagen die Grundstücke

„Tränkeplatz“	63.000,00 €
und „Alter Bauhof“	<u>49.000,00 €</u>
zusammen	112.000,00 €

eingelegt.

Von diesem Betrag werden 100.000,00 € als Kommanditeinlage und 12.000,00 € als Rücklage ausgewiesen.

Nach den Annahmen wird in einem ersten Zug das Grundstück „Alter Bauhof“, groß 1.200 qm, bebaut.

Im Rahmen dieses Projektes werden 20 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 55 qm Wohnfläche, somit insgesamt 1.100 qm Wohnfläche sowie 14 vermietbare Garagen errichtet.

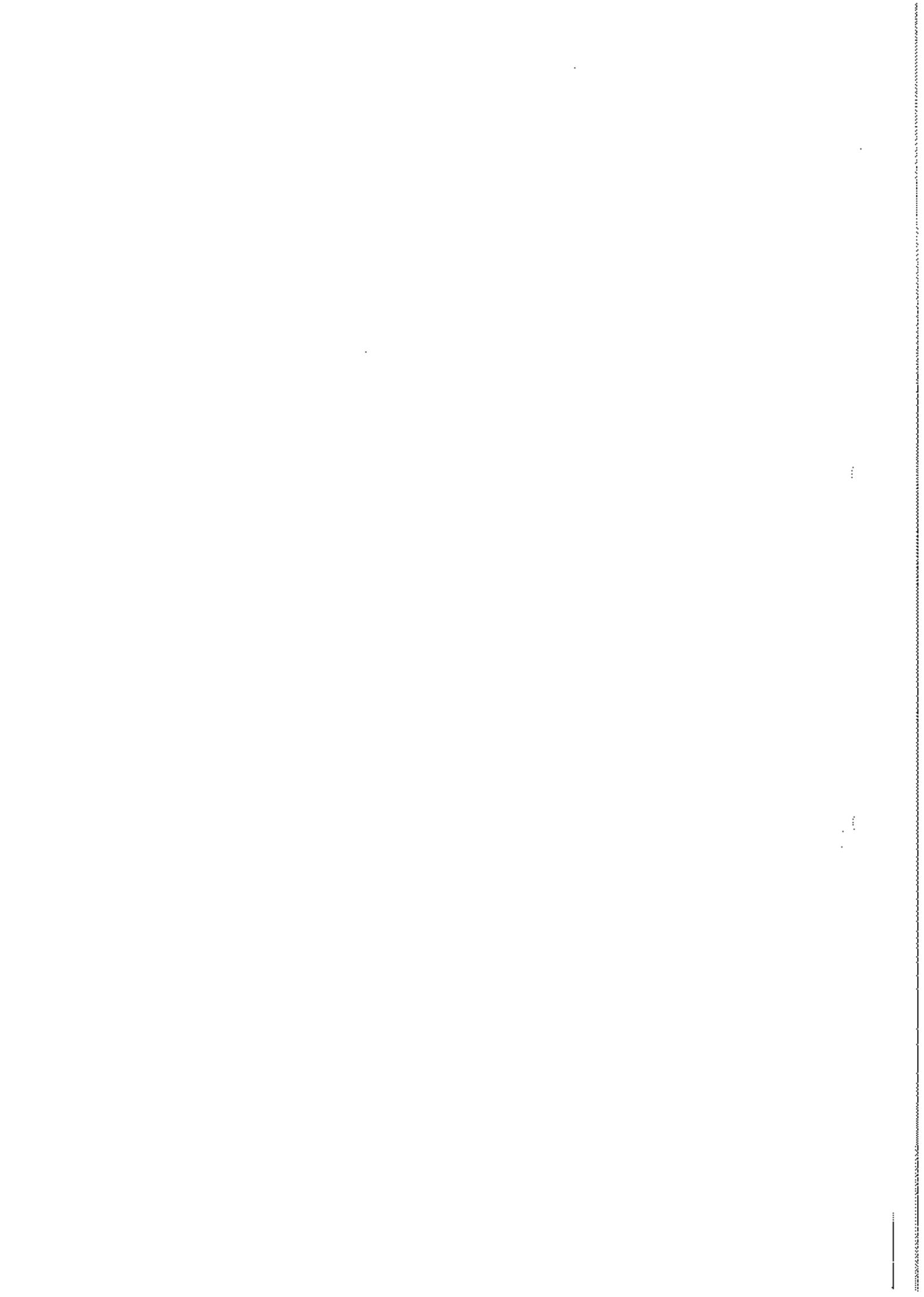
Heiligenhafen ist nach dem Förderprogramm des Landes Schleswig-Holstein in die Regionalstufe II eingeordnet. Das bedeutet,

- dass die Förderhöhe aus Darlehen und Zuschuss bis zu 85 Prozent der förderfähigen Kosten betragen darf,
- der Zuschuss beläuft sich auf 300,00 €/qm geförderte Wohnfläche,
- die Dauer der Zweckbindung beträgt 35 Jahre,
- die Miete ist auf 5,60 €/qm Wohnfläche gedeckelt,
- die Mietsteigerung darf 6 Prozent alle 3 Jahre nach vier mietsteigerungsfreien Jahren betragen und
- die Einkommensgrenzen dürfen nicht überschritten werden.

Bei den Überlegungen wurde zunächst ein Mietausfall nicht berücksichtigt, da über die Belegung der Wohnungen durch die Stadt Heiligenhafen und die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erwartet wird, dass diese nicht in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten bzw. die Miete behördlicherseits gezahlt wird.

Aus diesen Annahmen errechnen sich die Umsatzerlöse wie folgt:

20 Wohnungen x 55 qm Wohnfläche ergibt	
1.100 qm Wohnfläche x 5,60 €/qm Wohnfläche Miete mtl. =	73.920,00 € jährlich
14 Garagen x 40,00 €/mtl. = 560,00 €/mtl. =	<u>6.720,00 €</u> jährlich
ergibt	80.640,00 €



Die sonstigen betrieblichen Erträge errechnen sich wie folgt:

Zuschuss der IB	
300,00 €/qm Wohnfläche x 1.100 qm Wohnfläche =	330.000,00 €
Auflösung dieses Sonderpostens mit Rücklageanteil	
2 Prozent p. a. =	6.600,00 €

Die Plan-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2024 und eine Unterlage, in der die vorstehend beschriebenen Annahmen zusammengefasst sind, sind unseren heutigen Schreiben als Anlagen 1 und 2 beigelegt.

Ziffer II.6 - Gesellschafterkonten

Der Entwurf des Gesellschaftsvertrages für die Heiligenhafen Wohnen GmbH & Co.KG entspricht in seiner wesentlichen Gestaltung dem der HVB-Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co.KG und wurde im Detail noch einmal mit unseren juristischen und steuerlichen Beratern besprochen.

Auf dem Kapitalkonto I wird die Kommanditeinlage der Stadt Heiligenhafen verbucht und in der Höhe dauerhaft unverändert als Eigenkapital in der Bilanz ausgewiesen.

Auf dem Kapitalkonto II werden nicht entnahmefähige Gewinne und die Anteile der Stadt Heiligenhafen am Verlust (vorliegend immer 100 Prozent) verbucht. Auch dieses Konto wird in der Bilanz im Eigenkapital ausgewiesen.

Sofern das Kapitalkonto II ausgeglichen ist und weitere Gewinne anfallen, die dem Grunde nach auch entnahmefähig wären, müssen diese auf einem dritten Konto und zwar einem Darlehenskonto verbucht werden, das in der Bilanz unter „Verbindlichkeiten gegenüber der Kommanditistin“ ausgewiesen wird.

Zu der Systematik verweisen wir auch auf die Formulierungen in § 16 (Ergebnisverwendung) des Entwurfs des Gesellschaftsvertrages.

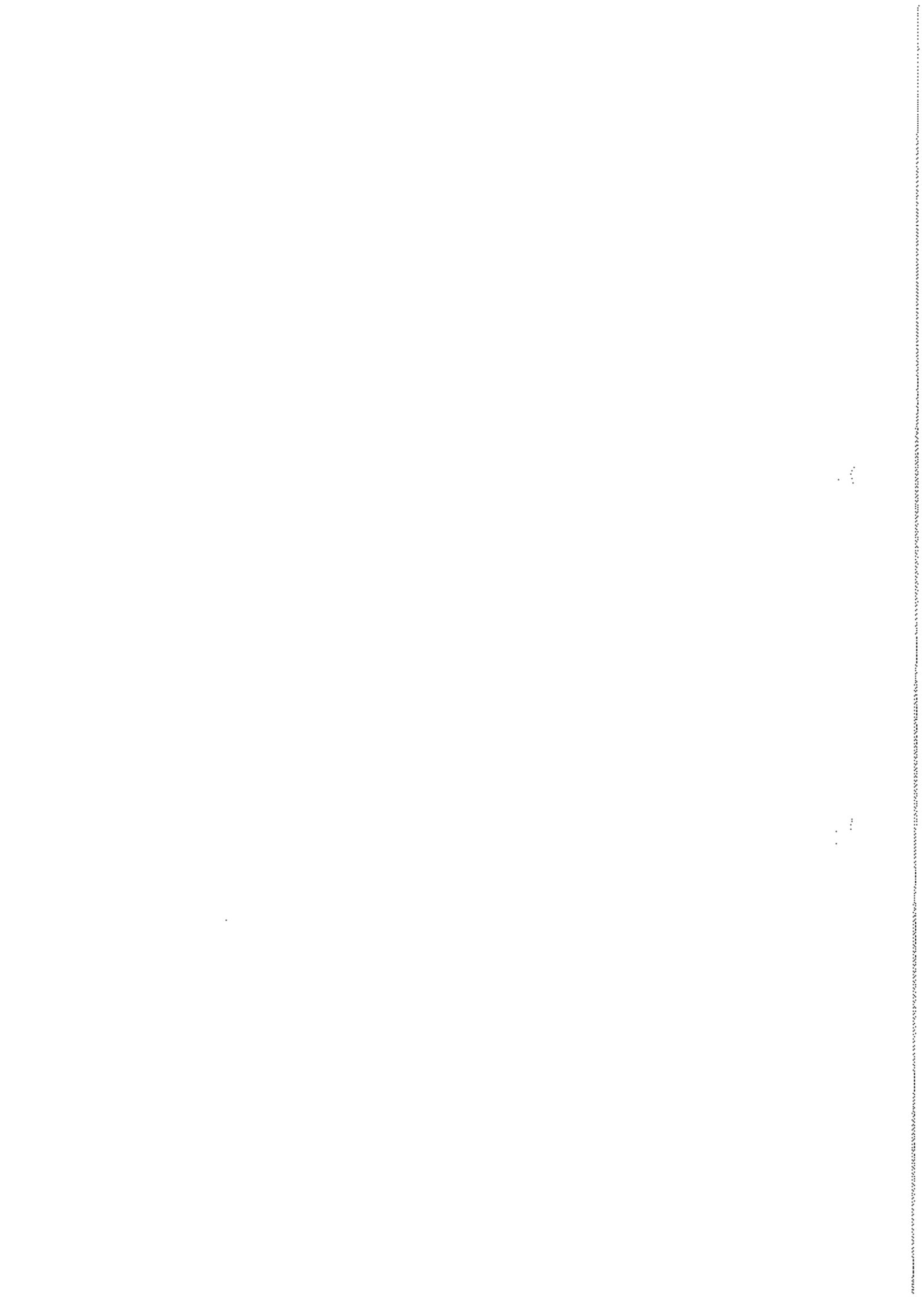
Ziffer II.11 - Weisungsrecht

Hierzu ergeben sich unserer Einschätzung nach ausschließlich Handlungsnotwendigkeiten für die Stadtverwaltung bzw. die städtischen Gremien.

Ziffer II.18 - Ausschluss der GmbH von der Verlustbeteiligung

Nach erneuter Rücksprache mit unseren steuerlichen und juristischen Beratern handelt es sich bei dem in § 16 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages verankerten Ausschluss der Komplementärin vom Verlust der KG um eine allgemein übliche Vorgehensweise.

Die Komplementärin verfügt über ein Stammkapital von 25.000,00 €. Durch dieses geringe Stammkapital würde es schon bei relativ geringen Verlustzuweisungen zu einer Überschreitung der 50 Prozent-Grenze kommen und das auch unterjährig.



Bei der Konstruktion der HVB, an die sich die der Wohnungsbaugesellschaft anlehnt, hat sich die Stadt Heiligenhafen seinerzeit dafür entschieden, dass die Verteilung von Gewinnen und Verlusten ausschließlich auf der Kommanditisten-Ebene stattfindet.

Im Übrigen ist die Stadt Heiligenhafen sowohl bei der HVB als auch bei der Heiligenhafen Wohnen einzige Kommanditistin und soll es auch bleiben. Die Stadt Heiligenhafen ist gleichzeitig auch einzige Gesellschafterin der Komplementärin der HVB-Beteiligungsgesellschaft mbH.

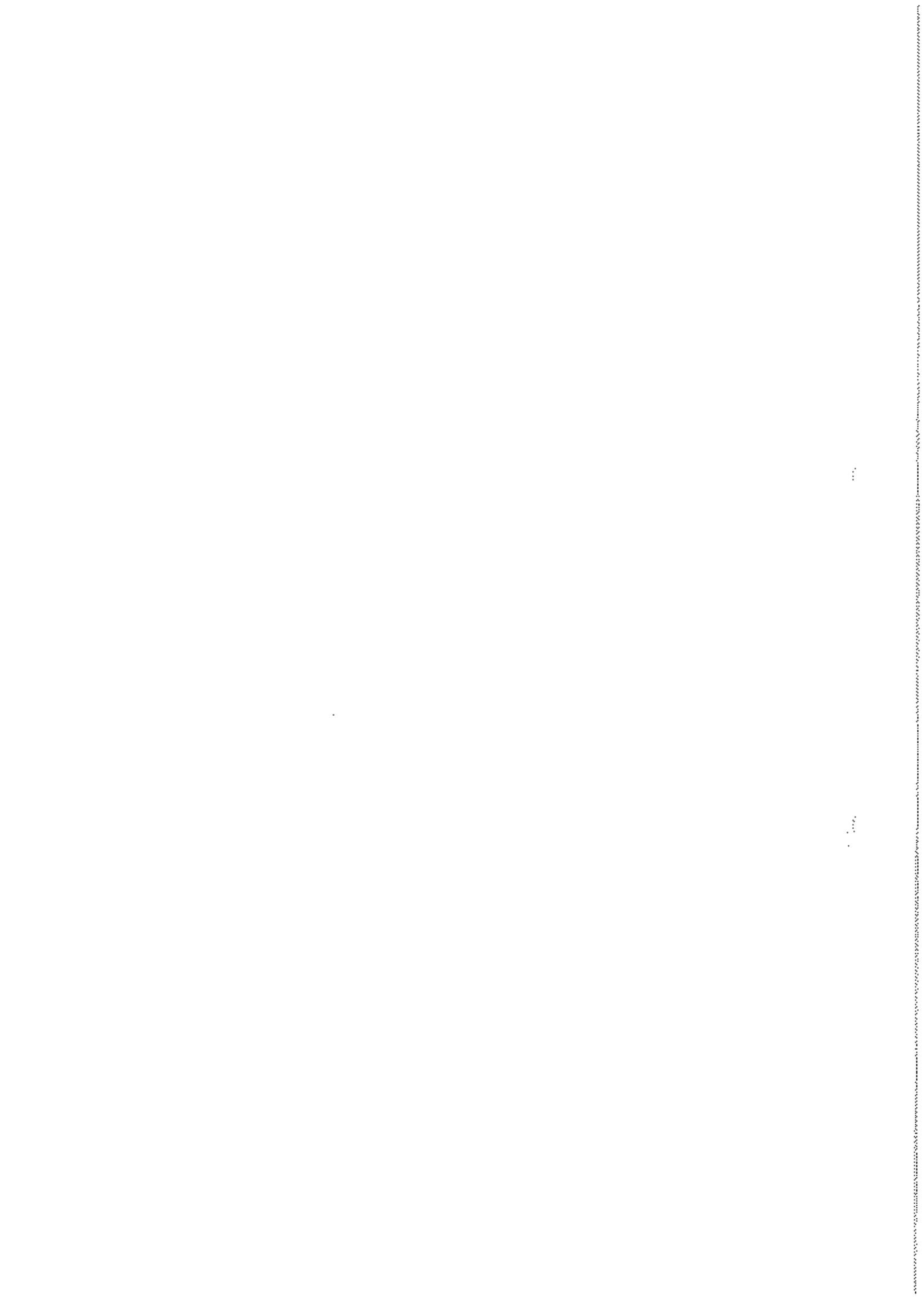
Wir bitten uns über die Reaktionen der Stabsstelle Kommunalaufsicht zeitnah zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen



(Gabriel)
Geschäftsführer

Anlage:
Plan-Gewinn- und Verlustrechnung 2024
Zusammenstellung Annahmen



Amberg 1

HEILIGENHAFEN WOHNEN GMBH & CO. KG, HEILIGENHAFEN
PLAN-JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2024 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2024

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2024 €
1. Umsatzerlöse	80.640,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	6.600,00
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	55.000,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	16.100,00
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.194,00
6. Ergebnis nach Steuern	946,00
7. Jahresüberschuss	946,00



Anlage

Einlagen Grundstücke (Sacheinlage)			
- Wendstraße (Tränkeplatz) BW HVB	63.384,00 gerundet		63.000,00
- alter Bauhof BW HVB	49.437,00 gerundet		49.000,00
	<u>112.821,00</u>		<u>112.000,00</u>
Eigenkapital			100.000,00
Kommanditeinlage			12.000,00
Rücklage			<u>112.000,00</u>
Gesamtkosten Wendstraße			63.000,00
Grundstück			157.000,00
Erschließung			<u>220.000,00</u>
Herstellungskosten (2.500,00 EUR/m²) 1.100 m²			2.750.000,00
= förderfähige Kosten			<u>2.970.000,00</u>
Förderung 85% der förderfähigen Kosten			2.524.500,00
davon Zuschuss EUR 300,00 pro m² Wohnfläche			330.000,00
davon Förderkredit IB			<u>2.194.500,00</u>
Eigenanteil			445.500,00
davon Sacheinlage			63.000,00
davon Kredit			382.500,00
zzgl. Bearbeitungsentgelt IB (1,5% der Kreditsumme/einmalig)			32.917,50
Kreditfinanzierung gesamt			<u>415.417,50</u>
aktiver RAP Bearbeitungsentgelt IB			32.900,00
Auflösung über 35 Jahre			940,00
AfA Gebäude 2% p.a.			55.000,00
Sonderposten			330.000,00
Zuschuss			6.600,00
Auflösung 2% p.a.			
Mieteinnahmen			73.920,00
- 20 Wohnungen 5,60 EUR/m² 1.100 m²			6.720,00
- 14 Garagen 40,00 EUR			<u>80.640,00</u>
Haftungsvergütung Komplementärin p.a.			500,00
Instandhaltung p.a.			9.600,00
Verwaltungskosten EUR 300/Wohneinheit p.a.			6.000,00
Verwaltungskosten vor Fertigstellung p.a.			2.400,00
Grundsteuer (vor Fertigstellung) p.a.			1.000,00
Prüfungs- und Beratungskosten p.a.			0,00
Zinsaufwand			
- IB 0,50% Verwaltungskosten			
0,00% Zinsen in den ersten 20 Jahren			
- Kredit 0,79% Zinsen			

