

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 entstände, 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 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 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-Verfahren) 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 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/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 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/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 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 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 Reingewinnes 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 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) 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. 10. MRZ 2020
Abt.: Anl.:
..... € / Scheck / Briefmarken

Anlage 3

Geschäftszeichen
3.15.2-26-21

Auskunft erteilt
Kim-Eric Borchardt

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

Datum
11.03.2020

Geplante 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:

I. 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 MILI (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 Themenbereiche der Gesellschaft. Eine Orientierung bietet hier § 7 Abs. 2 M-GV. Die dortigen Aufgaben der Gesellschafterversammlung dürften 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

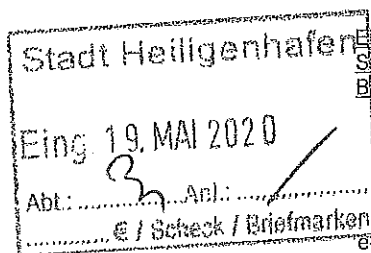
Am Jachthafen 4 a, 23774 Heiligenhafen
Postfach 13 45, 23773 Heiligenhafen
Telefon (0 43 62) 50 34 0

Telefax (0 43 62) 50 34 22

Sitz der Gesellschaft: Heiligenhafen

Geschäftsführerin:

HVB-Beteiligungsgesellschaft mbH;
diese vertreten durch die Geschäftsführer
Manfred Wohnrade und Joachim Gabriel
Amtsgericht Lübeck HRA 2027 OL
25 281 43505 Ust-IdNr. DE218263985



Eingetragen:

St-Nr.:

Bankverbindungen

Sparkasse Holstein
IBAN: DE29 2135 2240 0071 0182 79
BIC: NOLADE21HOL

VR Bank Ostholstein Nord - Plön eG
IBAN: DE18 2139 0008 0000 2750 50
BIC: GENODEF1NSH

e-mail: info@hvbkg.de

internet: www.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.

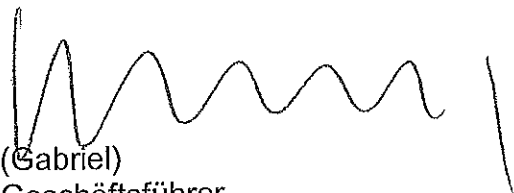
Verstehen wir den Inhalt Ihres Schreibens so richtig, dass der Fachdienst Kommunalaufsicht des Kreises Ostholstein im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach § 108 GO im Entwurf des Gesellschaftsvertrages nur noch die Unterrichtungszusicherung der Stadt gegenüber Ihrer eigenen Gesellschaft moniert?

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected loops and a final vertical stroke on the right.

(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.

1

- (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 Kapitaleinlage 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 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 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

§ 8

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 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.

(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 Sitzungsordnungsgemäß 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 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) 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.
- (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.

13

§ 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.

§ 20
Inkrafttreten

Dieser Gesellschaftsvertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft.

Heiligenhafen, den

Für die Kommanditistin

Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister

()

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

Stadtverwaltung Heiligenhafen
FD 31 – Kämmerei
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
Amtsgericht Lübeck HRA 2027 OL
25 281 43505 Ust-IdNr. DE218263985

Eingetragen:

St-Nr.:

Bankverbindungen

Sparkasse Holstein

IBAN: DE29 2135 2240 0071 0182 79

BIC: NOLADE21HOL

VR Bank Ostholstein Nord - Plön eG

IBAN: DE18 2139 0008 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 I.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 (!) 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 € jährlich</u>
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

Anlage 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

Kommanditeinlage		100.000,00
Rücklage		12.000,00
		<u>112.000,00</u>

Gesamtkosten Wendstraße

Grundstück		63.000,00
Erschließung		157.000,00
		<u>220.000,00</u>

Herstellungskosten (2.500,00 EUR/m ²)	1.100 m ²	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 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		<u>415.417,50</u>

aktiver RAP	Bearbeitungsentgelt IB	32.900,00
	Auflösung übe 35 Jahre	940,00

AfA Gebäude	2% p.a.	55.000,00
-------------	---------	-----------

Sonderposten

Zuschuss		330.000,00
Auflösung	2% p.a.	6.600,00

Mieteinnahmen

- 20 Wohnungen	5,60 EUR/m ² 1.100 m ²	73.920,00
- 14 Garagen	40,00 EUR	6.720,00
		<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	

Daten