

Vfg.

Anlage 1

Stadt Heiligenhafen • Postfach 13 55 • 23773 Heiligenhafen

FD 31 Kämmereiamt

An den Landrat des Kreises Ostholstein
Stabsstelle Kommunalaufsicht
Frau Bärbel Jebe
Lübecker Straße 41
23701 Eutin

Aktenzeichen	Auskunft erteilt	☎ 906-	Zimmer-Nr.	Datum
331.1.7.5 Rö	Herr Röbig	803	203	10.02.2020

Anzeige nach § 108 der Gemeindeordnung (GO) Hier: Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Sehr geehrte Frau Jebe,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf meinen Bericht vom 04.11.2019 und zeige an, dass die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, eine Wohnungsbaugesellschaft zu gründen.

Zum Hintergrund

Die Stadtvertretung hat in Ihrer Sitzung am 27.06.2019 beschlossen, sowohl die HVB-Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG 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 (Anlage 1) eingebracht, die die Gründung einer Genossenschaft zur Umsetzung des Vorhabens vorsah.

Die Stadtvertretung hat sich in dieser Sitzung mehrheitlich gegen die Gründung einer Genossenschaft und für die Gründung einer GmbH & Co. KG entschieden.

Ergänzende Angaben zum gemeindewirtschaftlichen Prüfprogramm im kommunalaufsichtlichen Anzeigeverfahren nach § 108 GO – „Checkliste“

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 Mieteinnahmen 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 verschieden Personenkreise sichergestellt ist.

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
	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

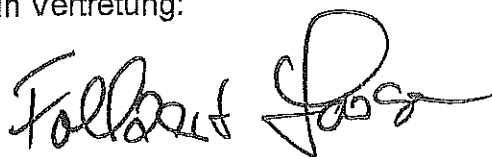
Die Verwaltung wird beauftragt, zur Umsetzung der Aufgabenstellung „bezahlbarer Wohnraum“ die notwendigen Schritte zur Gründung einer Kommunalen Wohnungsbaugenossenschaft eG einzuleiten.

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

zu gründenden der Wohnungsbaugenossenschaft im I. Quartal 2020 beraten und beschlossen werden kann.

In Vertretung:



(Folkert Loose)
Erster Stadtrat

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	Zoo
Amtsleiterin / Amtsleiter	W. M. M. M.
Büroleitender Beamter	Z. M. M. M.

QSK	Träger bzw. Gesellschaft	A m pe I	mFK	mSD G	mEK Q	SDG	EKQ	BSA	BSAT	aBSA T	BSAT2	aBSAT2	BSAT3	aBSAT3	BSAT4	aBSAT4	BSAT5	aB SA T5	BSK	SDGK	EKQ K	A m pel	mFK K	mSD GK	mEK QK
	Stadt Heiligenhafen		einzelne Unternehmen																						
	HVB GmbH & Co. KG	100%	39%	50%	28%	7%	22%	23.469	34	34	0	0	0	0	0	0	0	0	40.342	8%	22%		35%	45%	25%
	HVB GmbH & Co. KG		39%	50%	28%	7%	22%	0	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.503	7%	22%		39%	50%	28%
	Bauhof der Stadt Heiligenhafen	100%	0%	0%	0%	74%	67%	427	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.503	7%	22%		39%	50%	28%
	Stadtwerke Heiligenhafen	100%	75%	52%	37%	7%	1%	1.394	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	427						
	Beteiligungsgesellschaft mbH	100%	50%	100%	0%	-4%	132%	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25						
	ZV Ostholstein	4%	19%	37%	2%	9%	29%	10.120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.120						
	WOBAU Ostholstein GmbH	2%	30%	53%	0%	6%	30%	1.925	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.925						
	Ostsee-Tourismus-Service GmbH	6%	50%	100%	0%	-5%	92%	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3						
	LTO Wagrien Heiligenhafener Wohnen GmbH & Co. KG	55%	67%	100%	35%	-11%	20%	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31						
	Heiligenhafener Wohnen GmbH & Co. KG	100%	87%	85%	89%	2%	3%	2.949	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.949						
	Heiligenhafener Wohnen GmbH & Co. KG		87%	85%	89%	2%	3%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.949						

Ampel	mFK	mSDG	mEKQ	SDG	EKQ	JÜ	EK	RS	Verb.	BS	AfA	SK	ASK	QSK	Abf.	Träger bzw. Gesellschafter	Fehlermeldung	Anmerkungen zu alternativen Ansätzen
Stadt Heiligenhafen																		
HVB GmbH & Co. KG	39%	50%	28%	7%	22%	-199	5.052	314	14.253	23.469	1.290	1.826	1.826	100%		Stadt Heiligenhafen		
HVB GmbH & Co. KG	39%	50%	28%	7%	22%	-199	5.052	314	14.253	23.469	1.290	1.826	0			HVB Beteiligungsgesellschaft mbH		Komplementärin ohne Kapitalbeteiligung
Bauhof der Stadt Heiligenhafen	0%	0%	0%	74%	67%	55	285	32	109	427	50	100	100	100%	50	Stadt Heiligenhafen		in 2018 noch städt. Eigenbetrieb, in 2019 mit dem Gesamtvermögen auf HVB GmbH & Co. KG übertragen
Stadtwerke Heiligenhafen	75%	52%	57%	7%	1%	-8	11	8	1.340	1.394	105	20	20	100%		Stadt Heiligenhafen		
HVB Beteiligungsgesellschaft mbH	50%	100%	0%	-4%	132%	-0	33	1	0	25	0	25	25	100%		Stadt Heiligenhafen		
ZV Ostholstein	19%	37%	2%	9%	29%	3.397	74.590	21.208	144.036	253.279	12.288	22.000	879	4%		Stadt Heiligenhafen		
WOBAU Ostholstein GmbH	30%	59%	0%	6%	30%	1.776	27.446	1.854	62.537	91.881	2.224	945	20	2%		Stadt Heiligenhafen		
Ostsee-Tourismus-Service GmbH	50%	100%	0%	-5%	92%	-1	45	4	0	49	1	25	1	6%		HVB GmbH & Co. KG		unverbindliches Leseexemplar
LTO Wagnien	57%	100%	35%	-11%	20%	-5	11	16	29	56	0	25	14	55%		HVB GmbH & Co. KG		
Heiligenhafener Wohnen GmbH & Co. KG	57%	85%	89%	2%	3%	1	101		2.532	2.949	55	100	100	100%		Stadt Heiligenhafen		Planjahresabschluss 2024 (5. Geschäftsjahr)
Heiligenhafener Wohnen GmbH & Co. KG	57%	85%	89%	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 Stadtvertretung	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 § 108 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 Gemeindefirtschaftsrechts 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 anzuzeigen, 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 Planungsjahren 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 Vorhabens¹⁵ – 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:¹⁶ [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.¹⁶

[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 gemeindewirtschaftliche Betätigung 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 Gesellschafterversammlung 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 Haushaltsgrundsätzegesetzes (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. Hinwirkungspflicht 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 (§ 19 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 WOHNEN GMBH & CO. KG, HEILIGENHAFEN
 PLAN-JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2024 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2024

BILANZ

AKTIVA	31.12.2024 €	PASSIVA	31.12.2024 €	(Anhang)	31.12.2024 €
A. Anlagevermögen		A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen		I. Kapitalanteile der Kommanditisten			100.000,00
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	2.909.000,00	II. Rücklagen	2.909.000,00		12.000,00
B. Umlaufvermögen		III. Verlustvortrag			-11.994,00
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.335,00	IV. Jahresüberschuss	9.335,00		946,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten		B. Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse	31.020,00		100.952,00
		C. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			316.800,00
					2.531.603,00
			2.949.355,00		2.949.355,00

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

Heiligenhafen Wohnen GmbH Co. KG

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	
	112.821,00	112.000,00	
Eigenkapital			
Kommanditeinlage		100.000,00	
Rücklage		12.000,00	
		112.000,00	
Gesamtkosten Wendstraße			
Grundstück		63.000,00	
Erschließung		157.000,00	
		220.000,00	
Herstellungskosten (2.500,00 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.		
Mieteinnahmen			
- 20 Wohnungen	5,60 EUR/m ² 1.100 m ²	73.920,00	
- 14 Garagen	40,00 EUR	6.720,00	
		80.640,00	
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