

Sitzungsvorlage 096/2016
öffentlich

**TOP: Änderung des Gesellschaftsvertrages der Wohnungsbau
Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH**

Beratungsfolge	Sitzungstag	TOP
Hauptausschuss	30.05.2016	
Stadtrat	30.06.2016	

☐	Einbeziehung des Senioren- und/oder	☐	Behindertenbeirats
--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------

Finanzierung:					
Mittel stehen bereit im Budget:	☐ ja	☐ Nein, jedoch	apl	☐ üpl	☐
aus dem lfd. Haushalt:	☐	Deckung in Budget Nr.			
aus VE / Resten:	☐	aus Produkt:			
KSt:		aus SK / USK			
SK:		aus Maßnahme-Nr.			
USK:		Ansatz auf SK			
Unterschrift Budgetverantwortlicher					
Mitzeichnung im Bedarfsfall:			Unterschrift		
Zustimmung eines anderen Budgetverantwortlichen					
Bestätigung durch Amt Finanzen					

Sachstandsbericht:

I. Anlass und Gegenstand:

Der bestehende Gesellschaftsvertrag der städtischen Eigengesellschaft WWV GmbH hat im Wesentlichen den Inhalt des Gründungsgesellschaftsvertrages von 1991. Die Änderungen der Jahre 1993 bis 1998 betrafen die Übernahme neuer Stammeinlagen durch die Einbringung von Wohnungsvermögen. Ferner gab es 1998 eine Änderung, in der die Rechte des Rechnungsprüfungsamtes nach § 54 Haushaltsgrundsätzege-setz aufgenommen wurden (§ 18 Abs. 3). Die letzte Änderung von 2002 beinhaltete die Euro-Umstellung und die Umsetzung geänderter kommunalwirtschaftlicher Vor-schriften.

Inzwischen erkannte Problemstellungen und Anregungen der Geschäftsführung des Unternehmens sind der Anlass, den Gesellschaftsvertrag zu aktualisieren. Dies be-trifft im Verlaufe der Zeit überholte Regelungen, die Schließung von Regelungslü-cken und bisher nicht ausreichend geregelter Gesichtspunkte.

Hierzu wird im Einzelnen auf folgende Unterlagen verwiesen:

- Änderungen des Gesellschaftsvertrages (Anlage 1)
- Begründung und Erläuterung der Änderungen (Anlage 2)
- Gegenüberstellung aktuelle Fassung/geänderte Fassung des Gesellschafts-vertrages (Anlage 3).

II. Maklertätigkeit für Dritte?

Bei der Erörterung der Änderungen mit der Geschäftsführung des Unternehmens wurde von der Geschäftsführung die Frage aufgeworfen, den Gesellschaftszweck dahingehend zu erweitern, dass das Unternehmen für Dritte auf der Grundlage einer Maklererlaubnis nach § 34 Buchst. c) Gewerbeordnung (GewO) die Vermietung und Veräußerung von Wohnungen und Grundstücken vornehmen kann und damit zu-gleich eine weitere Einnahmequelle erschließt. Hintergrund ist, dass die WWV GmbH bereits jetzt für (fremde) Dritte Wohnungen und Grundstücke verwaltet und sich in-soweit die Maklertätigkeit als ergänzende Aufgabe anbietet.

Diese Fragestellung war anhand der kommunalverfassungsrechtlichen Vorschriften und Grenzen für die Zulässigkeit einer wirtschaftlichen Betätigung der Stadt zu prü-fen (§§ 128/129 Kommunalverfassungsgesetz/KVG LSA). Voraussetzung ist dafür immer das Vorliegen eines öffentlichen Zwecks. Ferner gibt es eine Subsidiaritäts-klausel (§ 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 KVG LSA, wonach sich Kommunen nicht unkon-trolliert den Risiken und Gefahren der Teilnahme am Wettbewerb mit der Privatwirt-schaft aussetzen sollen, wenn die Kommune bzw. ihr Unternehmen – den öffentli-chen Zweck vorausgesetzt – die betreffende Tätigkeit nicht nachweislich gleichgut und gleichwirtschaftlich wie ein privatwirtschaftlicher Dritter erfüllen kann.

Ausgehend davon sind einem kommunalen Unternehmen im Bereich der Woh-nungswirtschaft hinsichtlich der dafür zulässigen Tätigkeiten und Dienstleistungen im Vergleich zu einem Wohnungsunternehmen der Privatwirtschaft Grenzen gesetzt.

Die gemeindliche wirtschaftliche Betätigung im Bereich Wohnungswirtschaft zur Versorgung der eigenen Bevölkerung dient einem öffentlichen Zweck (§ 128 Abs. 2 Satz 1 KVG LSA). Damit verbundene Dienstleistungen von untergeordneter Bedeutung sind zulässig (§ 128 Abs. 2 Satz 2 KVG LSA). Davon ist miterfasst, für Dritte Wohnungen und Grundstücke zu verwalten, wenn dies im Verhältnis zu den Leistungen für die Kommune und die eigene Gesellschaft nachrangig, also von untergeordneter Bedeutung ist. Für die WVV GmbH geht es insbesondere um die Verwaltung einzelner Eigentumswohnungen in Wohnanlagen, in denen das Unternehmen selbst Wohnungseigentum hält und auch der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft ist. Die Übernahme der Aufgaben eines Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft nach Maßgabe der §§ 26 bis 28 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) für Eigentums-Wohnanlagen ohne eigenes Wohneigentum des Unternehmens, dürfte indes nicht zulässig sein. Hier würde das Unternehmen auf den Markt in den Wettbewerb mit anderen Unternehmen treten, die geschäftlich die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften nach dem WEG übernehmen, ohne dass ein Zusammenhang zur Bewirtschaftung eigenen Wohnungsvermögens besteht.

Dies gilt gleichermaßen für eine Maklertätigkeit für Dritte, bei der es sich um keine verbundene Dienstleistung nach § 128 Abs. 2 Satz 2 KVG LSA mehr handelt. Hierfür gelten stattdessen die Zulässigkeitsanforderungen des § 128 Abs. 1 KVG LSA für die Zulässigkeit der wirtschaftlichen Betätigung an sich. Eine solche Maklertätigkeit ist nicht durch einen öffentlichen Zweck gerechtfertigt. Die Maklertätigkeit für Dritte dient ausschließlich der Gewinnerzielung und entspräche schon deshalb keinem öffentlichen Zweck (§ 128 Abs. 1 Satz 2 KVG LSA). Ferner gibt es genügend andere Unternehmen auf dem Markt, denen für diese Tätigkeit der Vorrang zukommt.

In Abgrenzung dazu handelt es sich bei der Vermarktung des eigenen Vermögens der WVV GmbH und der mit ihr verbundenen Unternehmen um keine Maklertätigkeit mit einer dafür erforderlichen Erlaubnis nach § 34 Buchst. c) Gewerbeordnung.

Ergebnis ist nach alledem, dass sich eine Erweiterung des Geschäftszwecks (Gegenstandes) der WVV GmbH auf Maklertätigkeiten für Dritte zur Vermietung und Veräußerung von Wohnungen und Grundstücken nicht mehr im Rahmen der zulässigen wirtschaftlichen Betätigung der Stadt durch ihre Eigengesellschaft hält.

III. Zuständigkeit für Vorberatung und Entscheidung:

Die ausschließliche Entscheidungszuständigkeit des Stadtrates folgt aus § 45 Abs. 2 Nr. 9 KVG LSA. Änderungen des Gesellschaftsvertrages eines kommunalen Unternehmens sind in gleicher Weise zu behandeln, wie der Abschluss des Gesellschaftsvertrages mit Errichtung des Unternehmens. Die Vorberatungszuständigkeit des Hauptausschusses folgt aus seiner Auffangzuständigkeit nach § 13 Abs. 4 Hauptsatzung.

Erarbeitet: Rechtsamt

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Weißenfels beschließt, den Änderungen des Gesellschaftsvertrages der WVV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH nach Anlage 1 dieser Sitzungsvorlage zuzustimmen.

Risch
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Änderungen des Gesellschaftsvertrages der WVV GmbH

Anlage 2: Begründung zu den Änderungen des Gesellschaftsvertrages der WVV GmbH

Anlage 3: Gegenüberstellung aktuelle Fassung/geänderte Fassung
Gesellschaftsvertrag WVV GmbH