

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/6887/2019
	Status: öffentlich
	Datum: 12.06.2019

Dezernat:	I
Fachdienst:	20.1 - Haushalts- und Finanzangelegenheiten
Sachbearbeiter/in:	Stefanie Tripp (FD 20), Simone Söhnel (FD 30)

Beratungsfolge:

Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Vorberatung	Nichtöffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

Rechtmäßigkeit von Ausgleichsleistungen (Begünstigungen) der Universitätsstadt Marburg an die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Marburg-Lahn nach Maßgabe des EU-Beihilfenrechts – Anwendung des so genannten Almunia-Pakets der Europäischen Kommission (Erlass eines Betrauungsaktes)

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, Folgendes zu beschließen:

1. Die im sogenannten „Almunia-Paket“ der Europäischen Kommission aufgeführten Kriterien für kommunale „Ausgleichsleistungen“, d.h. für alle vom Staat oder aus staatlichen (kommunalen) Mitteln jedweder Art gewährten Vorteile an Unternehmen mit Gemeinwohlaufgaben werden beachtet und öffentliche (kommunale) Mittel dürfen nach EU-Wettbewerbsrecht nur in dem Umfang an die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Marburg-Lahn (im Folgenden: „GeWoBau“) fließen, wie die Gemeinwohlaufgabe infolge des öffentlichen Betrauungsaktes reicht.
2. Die Universitätsstadt Marburg betraut die GeWoBau durch den als Anlage beigefügten Akt mit den dort beschriebenen förderfähigen „Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse“ (Gemeinwohlaufgaben nach § 2 Abs. 1 des Betrauungsaktes). In Abgrenzung hierzu werden auch die ohne vorherige Anmeldung (Notifizierung) bei der EU-Kommission grundsätzlich nicht förderfähigen sonstigen Dienstleistungen ausdrücklich benannt (§ 2 Abs. 2 des Betrauungsaktes).
3. Die Betrauung erfolgt für eine Dauer von zunächst zehn Jahren, danach ist ein erneuter Beschluss zur Betrauung durch die Stadtverordnetenversammlung möglich. Sie ist der GeWoBau bekannt zu machen. Die Betrauung kann durch erneuten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung jederzeit geändert oder widerrufen werden.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, redaktionelle Anpassungen vorzunehmen, wenn diese den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses nicht verändern.

Begründung:

Nach geltendem Europarecht ist die Gewährung von Beihilfen von kommunaler Seite an Unternehmen grundsätzlich verboten (s. Art. 107 Abs. 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)). Für wirtschaftlich tätige Einrichtungen können alle von der öffentlichen Hand – unmittelbar und mittelbar – gewährten geldwerten Vorteile, hier namentlich die Bestellung eines Erbbaurechts an städtischen Grundstücken zugunsten der GeWoBau unter Verzicht auf die Erhebung eines Erbbauzinses, beihilfenrechtlich relevante Vorgänge im Sinne des EU-Wettbewerbsrechts sein. Als solche sind sie nur unter bestimmten Voraussetzungen und Verfahrensvorschriften zulässig und unterliegen grundsätzlich sowohl der Notifizierungspflicht, d.h. die Beihilfen sind vor der Gewährung der EU-Kommission anzumelden, als auch dem Durchführungsverbot, d.h. vor einer abschließenden Entscheidung der EU-Kommission darf eine Beihilfe nicht gewährt werden (s. Art. 108 Abs. 3 AEUV).

Mit dem im November 2005 erstmals von der EU-Kommission veröffentlichten „Monti-Paket“ und dem am 20. Dezember 2011 als Nachfolgeregelung verabschiedeten Reform-Paket für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse („Almunia-Paket“), insbesondere dem Freistellungsbeschluss 2012/21/EU, hat die EU-Kommission Kriterien festgelegt, aus denen sich ergibt, wann eine Beihilfe – ohne vorherige Anmeldung (Notifizierung) – als mit dem Europarecht zu vereinbarende Begünstigung und wann sie als anmeldungs- bzw. notifizierungspflichtig und von der EU-Kommission zu genehmigen gilt.

Nach dem Freistellungsbeschluss bedarf eine Ausgleichsleistung (Begünstigung) nicht der Anmeldung (Notifizierung) bei und der Genehmigung durch die EU-Kommission, wenn u.a.:

- es sich um einen Ausgleich für eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) im Sinne von Art. 106 Abs. 2 AEUV handelt;
- das Unternehmen mit der Wahrnehmung dieser Dienstleistungen – für einen Zeitraum von zunächst in der Regel maximal zehn Jahren – betraut wird;
- der Betrauungsakt u.a. den genauen Gegenstand und die Dauer der Gemeinwohlaufgabe, das betraute Unternehmen und gegebenenfalls das betreffende Gebiet sowie die Beschreibung des Ausgleichsmechanismus und der Parameter für die Berechnung, Überwachung und Änderung der Ausgleichsleistungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Rückforderung von Überkompensationszahlungen benennt und einen Verweis auf den Freistellungsbeschluss (2012/21/EU) enthält;
- die Zuwendung in transparenter Art und Weise erfolgt und
- die Dokumentation über die Erfüllung der Voraussetzungen auf Anforderung der EU-Kommission ausgehändigt werden kann.

Bedeutsam ist insbesondere, dass die Berechnung der Ausgleichsleistungen (Begünstigungen) nachvollziehbar sein muss und dass die Festlegungen im Vorhinein durch den Betrauungsakt in Verbindung mit dem jeweiligen Wirtschaftsplan oder einem entsprechenden anderen Nachweis der GeWoBau getroffen werden. Im Rahmen des jeweiligen Wirtschaftsplans sind – soweit notwendig – in einer Trennungsrechnung alle Erlöse und Kosten aufzuführen, die zur Erfüllung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erforderlich sind.

Sonstige Tätigkeiten der GeWoBau, die nicht von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse sind (s. § 2 Abs. 2 des Betrauungsaktes), dürfen ohne vorherige Anmeldung (Notifizierung) bei der EU-Kommission nicht mit staatlichen (kommunalen) Mitteln gefördert werden. Durch die im jeweiligen Wirtschaftsplan ausgewiesenen Überschüsse oder Defizite werden die Vorgaben aus dem „Almunia-Paket“ zur Festlegung der Parameter im Vorhinein erfüllt. Die Verwendung der Mittel muss durch die GeWoBau mit dem jeweiligen Jahresabschluss und einer entsprechenden Trennungsrechnung nachgewiesen werden.

Der in der Anlage beigefügte Betrauungsakt der Universitätsstadt Marburg betreffend die GeWoBau, der auf einer Musterempfehlung der kommunalen Spitzenverbände, namentlich der Landkreistage Baden-Württemberg und Bayern basiert, erfüllt die Anforderungen des

Europäischen Beihilfenrechts, insbesondere des „Almunia-Pakets“ der Europäischen Kommission. Er stellt für die Zukunft sicher, dass – sofern erforderlich – kommunale Ausgleichsleistungen (Begünstigungen) an die GeWoBau ohne eine vorherige Anmeldung (Notifizierung) bei der EU-Kommission geleistet werden dürfen. Damit kann die weitere Tätigkeit der GeWoBau in Übereinstimmung mit dem EU-Beihilfenrecht gewährleistet werden.

Der vorliegende Betrauungsakt wurde gemäß Art. 2 Abs. 2 des Freistellungsbeschlusses auf eine Laufzeit von zunächst maximal zehn Jahren befristet. Danach kann ein erneuter Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst werden.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Anlagen: Entwurf eines Betrauungsaktes
Anhang 1 Muster der Bestätigung des Erhalts
Anhang 2 Muster des Rechtsbehelfsverzicht
Anhang 3 Berechnungsschema zur Ermittlung des zulässigen Sollausgleichs
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Marburg vom 27. Mai 1949 betr. Gründung der GeWoBau
Gesellschaftsvertrag der GeWoBau in der Fassung vom 19. Juni 2019

Anlage 1 (Entwurf Betrauungsakt – Datum: 11.06.2019):

**Öffentlicher Betrauungsakt
(Bescheid)**

der Universitätsstadt Marburg
Markt 1, 35037 Marburg

betreffend

die **Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Marburg-Lahn**

Pilgrimstein 17, 35037 Marburg

auf der Grundlage

des
Beschlusses der EU-Kommission
vom 20. Dezember 2011

über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (2012/21/EU, ABI. EU Nr. L 7/3 vom 11. Januar 2012)
- Freistellungsbeschluss -,

der
Mitteilung der EU-Kommission
vom 11. Januar 2012

über die Anwendung der Beihilfenvorschriften der Europäischen Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (2012/C 8/02, ABI. EU Nr. C 8/4 vom 11. Januar 2012),

des
Rahmens der Europäischen Union für staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen (2011) (2012/C 8/03, ABI. EU Nr. C 8/15 vom 11. Januar 2012),

und der
Richtlinie 2006/111/EG der EU-Kommission
vom 16. November 2006

über die Transparenz der finanziellen Beziehungen zwischen den Mitgliedstaaten und den öffentlichen Unternehmen sowie über die finanzielle Transparenz innerhalb bestimmter Unternehmen (ABI. EU Nr. L 318/17 vom 17. November 2006)

sowie des
Urteils des Europäischen Gerichtshofes
vom 24. Juli 2003

in der Rechtssache Altmark Trans GmbH und Regierungspräsidium Magdeburg
gegen
Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH
(Rechtssache C-280/00)
- „Altmark-Trans“-Rechtsprechung -

Präambel

(1) Die Universitätsstadt Marburg (im Folgenden: „Stadt“) betraut die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Marburg-Lahn (im Folgenden: „GeWoBau“) mit besonderen Aufgaben der Daseinsvorsorge. Aufgrund der Anforderungen des sog. „Almunia-Pakets“ der EU-Kommission, hier insbesondere des Freistellungsbeschlusses, ist der Erlass eines Betrauungsaktes notwendig, um die GeWoBau entsprechend den Vorgaben des Europäischen Beihilfenrechts mit sog. „Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse“ (DAWI) betrauen zu können. Damit soll sichergestellt werden, dass die GeWoBau zukünftig staatliche (kommunale) Beihilfen (Ausgleichsleistungen) für die Erbringung besonderer Gemeinwohlaufgaben erhalten darf, ohne dass diese Beihilfen (Ausgleichsleistungen) zuvor bei der EU-Kommission angemeldet (notifiziert) werden müssen.

(2) Zweck der GeWoBau mit Sitz der Gesellschaft in Marburg ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck). Ihre Wohnungen unterliegen im Bereich des staatlich geförderten Wohnungsbaus einer Belegungsbindung zugunsten der Stadt, soweit nicht anderweitige rechtlich verbindliche Vermietungsbindungen aus der Wohnungsfinanzierung u. ä. vorliegen. Die Gesellschaft erfüllt ihren Zweck sowohl durch freifinanzierten als auch durch staatlich geförderten Wohnungsbau. Im staatlich geförderten Wohnungsbau erfüllt die GeWoBau ihren Zweck auch im Wettbewerb mit anderen Unternehmen aus dem Bereich der Privatwirtschaft.

Die GeWoBau errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und 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. Weiterhin kann die GeWoBau Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche, kulturelle und Umweltschutzeinrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Städtebauliche Aufgaben übernimmt die Gesellschaft nur ausnahmsweise und freiwillig und dann ausschließlich im Rahmen ihrer Treuhänderfunktion als Sanierungsträger.

Die GeWoBau darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

Sie führt ihre Geschäfte nach den Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Sinne ihres Gesellschaftsvertrages.

Die GeWoBau baut und bewirtschaftet nach ressourcensparenden, umweltschonenden, nutzergerechten und wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Die Preisbildung für die Überlassung des Gebrauchs von Wohn- und anderen Räumen durch die GeWoBau ist angemessen, wenn der Preis den Betrag nicht überschreitet, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Geschäftsführung sowie zur Bildung von Rücklagen im Sinne von § 22 des Gesellschaftsvertrages der GeWoBau und zur Erzielung angemessener Gewinne im Sinne von § 23 des Gesellschaftsvertrages notwendig ist.

(3) Der nachfolgende Betrauungsakt bestätigt und konkretisiert den durch den Gesellschaftsvertrag begründeten Gegenstand und Zweck der GeWoBau, Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zu erbringen, um damit den Anforderungen des Europäischen Beihilfenrechts („Almunia-Paket“ und „Altmark-Trans“-Rechtsprechung) Rechnung zu tragen. Der Betrauungsakt zugunsten der GeWoBau beruht auf der am 31. Januar 2012 in Kraft getretenen Nachfolgeregelung der Freistellungsentscheidung 2005/842/EG, dem Freistellungsbeschluss 2012/21/EU.

§ 1

Gemeinwohlaufgabe

(1) Die Stadt hat nach Art. 137 der Verfassung des Landes Hessen (HV) in Verbindung mit § 19 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) die (freiwillige) Aufgabe, in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit die für ihre Einwohner erforderlichen wirtschaftlichen, sozialen, sportlichen und kulturellen öffentlichen Einrichtungen bereitzustellen (Gemeinwohlaufgabe). Sie ist nach § 121 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 HGO ferner berechtigt, sich auf den Gebieten des Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesens sowie der Kultur zu betätigen. Die Stadt handelt dabei im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge.

(2) Die Stadt wirkt darüber hinaus nach Maßgabe der §§ 3 Abs. 1 und 4 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) bzw. gem. §§ 3 Abs. 1 und 3 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) bei der sozialen Wohnraumförderung im Sinne von § 1 Abs. 1 WoFG/HWOFG mit, welche die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen zur Un-

terstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, bei der Versorgung mit Wohnraum zum Ziel hat. Außerdem kann die Stadt gem. § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG) bzw. gem. § 8 Abs. 1 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes (HWoBindG) öffentlich geförderte Wohnungen für einkommensschwache und sonstige hilfebedürftige Mieterschichten anbieten (Mietpreis- und Belegungsbindungen). Die soziale Wohnraumförderung kann auch die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten mit mittlerem Einkommen bei der Versorgung mit Wohnraum umfassen (vgl. Ziff. 5 der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung vom 28. Juni 2018, Staatsanzeiger 29/2018 S. 874). Sie ist gem. § 8 Abs. 3 HWoFG eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI).

(3) Von den in Absätzen 1 und 2 genannten Aufgaben umfasst ist die Bereitstellung von Wohnraum und sonstiger sozialer Infrastruktur für breite Bevölkerungsschichten zu sozial verträglichen Bedingungen einschließlich aller sonstiger wohnungswirtschaftlicher, baulicher und sozialer Maßnahmen, insbesondere zur Sicherung und Verbesserung der Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem oder mittlerem Einkommen sowie Zugangsproblemen am Wohnungsmarkt. Die Wohnraumförderung schließt dabei alle Tätigkeiten ein, die der umfassenden und nachhaltigen Versorgung der Bevölkerung der Stadt mit Wohnraum sowie den Zielen einer sozialen Durchmischung und eines sozialen Zusammenhalts unter Berücksichtigung auch infrastruktureller, kultureller, demographischer und ökologischer Belange einschließlich der Wohnumfeldverbesserung im gesamten Stadtgebiet dienen. Hierzu gehört nicht zuletzt die Bereitstellung von sozial integrativen und altersangemessenen Senioren- sowie barrierefreien Behindertenwohnungen, Wohnraum für studentische Haushalte und weiteren Gebäuden bzw. Räumlichkeiten, die den sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen, bildungs- oder gesundheitspolitischen Bedürfnissen der Marburger Bürgerschaft dienen, etwa Einrichtungen der Altenhilfe und -pflege. Die Sicherstellung einer ausreichenden und sozial verträglichen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und sonstiger sozialer Infrastruktur kann von privaten Anbietern, die primär auf die Bereitstellung und Bewirtschaftung von höherwertigem Wohnraum ohne soziale Zweckbindung ausgerichtet sind, nicht oder nicht in angemessenem Umfang zu den von der Stadt gewünschten Bedingungen gewährleistet werden. Darüber hinaus ist für die Schaffung bzw. Erhaltung von ausgewogenen städtischen Siedlungsstrukturen eine Mitwirkungsmöglichkeit der Stadt bei der Mieterauswahl erforderlich, welche bei einer Wohnraumversorgung ausschließlich durch private Anbieter nicht gewährleistet werden kann. Die hier genannten Tätigkeiten stellen eine Gemeinwohlaufgabe dar.

(4) Bei den Aufgaben und Leistungen der Absätze 1 bis 3 und des § 2 Abs. 1 handelt es sich jeweils um Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) im

Sinne von Art. 106 Abs. 2 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), des Freistellungsbeschlusses der EU-Kommission („Almunia-Paket“) und der „Altmark-Trans“-Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes. Die genannten Gemeinwohlaufgaben sind von besonderer Bedeutung für ein funktionierendes Gemeinwesen und werden im öffentlichen Interesse erbracht.

(5) Die DAWI-Betrauerung ergibt sich ebenfalls aus dem Gesellschaftsvertrag der GeWoBau sowie dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt vom 27. Mai 1949 betreffend die Gründung der GeWoBau.

§ 2

Betrautes Unternehmen, Gegenstand und Dauer der Gemeinwohlaufgabe (Zu Art. 4 des Freistellungsbeschlusses)

(1) In Bestätigung der bisherigen Übung (vgl. auch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt vom 27. Mai 1949 betreffend die Gründung der GeWoBau) betraut die Stadt die GeWoBau mit der ausreichenden und sozial verträglichen Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten im Stadtgebiet entsprechend den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen unter Berücksichtigung der Schaffung wie Erhaltung ausgewogener Siedlungsstrukturen, insbesondere mit der Bereitstellung von Wohnraum und sozialer Infrastruktur für sozial schwache Bevölkerungsgruppen, die nicht die Mittel haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt eine adäquate Wohnunterkunft zu beschaffen. Die GeWoBau erbringt damit wirtschaftliche Tätigkeiten, die dem Allgemeinwohl dienen und die im Einklang mit dem Gesellschaftszweck im Interesse der Einwohner für das gesamte Stadtgebiet wahrgenommen werden (DAWI). Die einzelnen, in Absatz 1 aufgeführten DAWI-Leistungen der GeWoBau können aufgrund der strukturellen Unwirtschaftlichkeit der Aufgabenerfüllung in Bezug auf Qualität, Umfang, Bezahlbarkeit, Verfügbarkeit, universalen Zugang und Dauerhaftigkeit durch andere private Marktteilnehmer nicht oder nicht in der von der Stadt aus allgemein- und strukturpolitischen Gründen für notwendig erachteten Weise zur Verfügung gestellt werden und sind daher von der Stadt als bedarfsnotwendig und erforderlich anerkannt:

1. Haupttätigkeiten im Bereich der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI):

a. Öffentlich geförderter Wohnraum

Errichtung, Erwerb, Verkauf, Bewirtschaftung, Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum, der einer Belegungs- und/oder Mietpreis-

bindung unterliegt, einschließlich Garagen und Stellplätzen, sowie dessen Vermietung an Berechtigte zu sozial verträglichen Bedingungen;

b. Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen sozialen Bedürfnissen

Errichtung, Erwerb, Verkauf, Bewirtschaftung, Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung von Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen sozialen Bedürfnissen, einschließlich Garagen und Stellplätzen, sowie dessen Vermietung zu sozial verträglichen Bedingungen, um eine sichere und sozial verantwortbare Versorgung von sozial schwachen Bevölkerungsgruppen – insbesondere Senioren, Behinderten, Studenten und sonstigen förderungsbedürftigen Personen – mit angemessenem, bezahlbarem und generationsgerechtem Wohnraum zu gewährleisten;

c. Frei finanziert Wohnraum

Errichtung, Erwerb, Verkauf, Bewirtschaftung, Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung von frei finanziertem Wohnraum, einschließlich Garagen und Stellplätzen, sowie dessen Vermietung zu sozial verträglichen Bedingungen, um eine sichere und sozial verantwortbare Versorgung der Bevölkerung, namentlich von Menschen aus dem mittleren Einkommenssegment, mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten;

d. Soziale Infrastruktur

Errichtung, Erwerb, Verkauf, Bewirtschaftung, Verwaltung, Instandhaltung, Modernisierung und Vermietung von Gebäuden und Räumlichkeiten, die den besonderen sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen, bildungs- oder gesundheitspolitischen Bedürfnissen der Marburger Bürgerschaft dienen, etwa für den Betrieb von Altenhilfe- und Altenpflege- sowie vergleichbaren Einrichtungen, zur Schaffung und Erhaltung ausgewogener städtischer Siedlungsstrukturen;

2. Die GeWoBau kann darüber hinaus unmittelbar mit diesen Haupttätigkeiten verbundene Nebendienstleistungen erbringen.

(2) Daneben kann die GeWoBau Dienstleistungen erbringen, die nicht zu den Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zählen (Nicht-DAWI), soweit sie im konkreten Fall nicht doch als unmittelbar mit den Haupttätigkeiten verbundene Nebendienstleistungen im Sinne des Absatz 1 S. 3 Nr. 2 zur Erfüllung des Unternehmenszwecks erbracht werden und für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse unmittelbar förderlich sind, wie:

-
- Errichtung, Erwerb, Verkauf, Bewirtschaftung, Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung von frei finanziertem Wohnraum ohne soziale Zweckbindung, einschließlich Garagen und Stellplätzen, sowie dessen Vermietung zu marktüblichen Bedingungen, namentlich als Wohnraum für höhere Einkommensschichten ohne Förderungsbedürftigkeit;
 - Errichtung, Erwerb, Verkauf, Bewirtschaftung, Verwaltung, Instandhaltung, Modernisierung und Vermietung von Grundstücken, Gebäuden und sonstigen Einrichtungen, die nicht den besonderen sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen, bildungs- und gesundheitspolitischen Bedürfnissen der Marburger Bürgerschaft dienen, namentlich für Zwecke der gewerblichen Nutzung beispielsweise als Büroflächen, Ladengeschäfte oder Gastronomiebetriebe;
 - Erfüllung von durch die Stadt an die GeWoBau übertragenen Sanierungsträgeraufgaben. Hiervon umfasst sind insbesondere die Beschaffung und Verwaltung von der Sanierung dienenden Mitteln, der Erwerb von Grundstücken, Buchführungstätigkeiten, Unterstützung der Stadt bei der Planung einzelner Sanierungsmaßnahmen sowie die Bestellung von Personal an die Stadt etwa zur Erfüllung bautechnischer Leistungen;
 - Kaufmännische Betreuungs- und Buchführungstätigkeiten sowie Unterstützung bei der strategischen Planung für die Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Marburg;
 - Wohnungseigentumsverwaltung für Dritte;
 - Betreuungstätigkeiten für Mieter;
 - Erzeugung von Strom mittels Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerken, der nicht der Nutzung in eigenen Gebäuden dient;
 - Verpachtung von Standorten für Mobilfunkmasten, Werbung und Automaten.

(3) Die GeWoBau wird bei Vorliegen des jeweiligen Jahres-Wirtschaftsplans bzw. bei wesentlichen Änderungen unverzüglich der Stadt eine aktualisierte Übersicht über die von ihr erbrachten Dienstleistungen vorlegen, insbesondere über solche, die nicht zu den Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zählen.

§ 3

Berechnung und Änderung der Ausgleichsleistungen

(Zu Art. 5 des Freistellungsbeschlusses)

(1) Soweit für die Erbringung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nach § 2 Abs. 1 erforderlich, kann die Stadt an die GeWoBau Ausgleichsleistungen, d.h. alle vom Staat oder aus staatlichen Mitteln jedweder Art gewährten Vorteile (z.B. Kapitaleinlagen, Betriebs- und Investitionskostenzuschüsse, die Bestellung eines Erbbaurechts zu marktunüblichen Konditionen, eine Weiterleitung von Fehlbelegungsabgaben, ein zu marktunüblichen Konditionen gewährtes Darlehen, eine verbilligte bzw. unentgeltliche Überlassung von Personal, Grundstücken und Gebäuden oder eine entsprechende Garantie wie etwa eine Bürgschaft) entrichten. Die jeweilige Höhe der Ausgleichsleistungen (Begünstigungen), die in einem Haushaltsplan der Stadt veranschlagt ist, ergibt sich aus dem nach den gesetzlichen Regelungen und den dort vorgesehenen Parametern erstellten und beschlossenen jeweiligen Jahres-Wirtschaftsplan oder einem entsprechenden anderen Nachweis der GeWoBau. Die maximale Höhe der Ausgleichsleistungen (Begünstigungen) ergibt sich wiederum aus dem jeweiligen Haushaltsplan der Stadt i. V. m. § 3 Abs. 3. Sie darf außerhalb des Bereichs des sozialen Wohnungsbaus gem. Art. 2 Abs. 1 Buchst. a) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Buchst. c) des Freistellungsbeschlusses während des Betrauungszeitraums durchschnittlich einen Betrag von 15 Mio. EURO pro Jahr nicht überschreiten. Auf dieser Grundlage entscheidet die Stadt im Rahmen ihres Haushaltes über die Höhe der Ausgleichsleistungen (Begünstigungen).

(2) Die Ausgleichsleistungen (Begünstigungen) der Stadt erfolgen allein zu dem Zweck, die GeWoBau aus allgemein- und strukturpolitischen Gründen zu fördern und sie in die Lage zu versetzen, die ihr nach dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im Bereich der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten sowie der Schaffung allgemeiner sozialer Infrastrukturen zu erfüllen. Der Ausgleichsbetrag resultiert ausschließlich aus der Erbringung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nach § 2 Abs. 1. Soweit Kosten auf Tätigkeiten nach § 2 Abs. 2 entfallen, bleiben sie unberücksichtigt; hierfür ist ein gesonderter Nachweis gem. § 5 zu erbringen.

(3) Führen nicht vorhersehbare Ereignisse aufgrund der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nach § 2 Abs. 1 zu einem höheren Ausgleichsbetrag, kann auch dieser berücksichtigt werden. Diese Ereignisse und ihre Auswirkungen sind im Einzelnen nachzuweisen. Art. 2 Abs. 1 Buchst. a) des Freistellungsbeschlusses bleibt hiervon unberührt.

(4) Die Höhe der Ausgleichsleistungen (Begünstigungen) darf unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um den durch die Erfüllung der Gemeinwohlaufgaben verursachten Ausgleichsbedarf abzudecken (s. Art. 5 Abs. 1 des Freistellungsbeschlusses). Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sind die nach Art. 5 Abs. 2 bis 8 des Freistellungsbeschlusses zu berechnenden „Nettokosten“ maßgeblich (s. Anlage „Sollausgleichsermittlung“). Die möglichen Gewinne aus den Tätigkeiten nach § 2 Abs. 2 sollen dabei soweit wie möglich der Finanzierung der Tätigkeiten nach § 2 Abs. 1 dienen.

(5) Aus diesem Betrauungsakt folgt kein Rechtsanspruch der GeWoBau auf die Ausgleichsleistungen (Begünstigungen) der Stadt, vielmehr entscheidet die Stadt über die Gewährung von Ausgleichsleistungen (Begünstigungen) nach eigenem freien Ermessen.

(6) Bereits in der Vergangenheit gewährte Ausgleichsleistungen (Begünstigungen) Stadt an die GeWoBau werden von dieser Betrauung umfasst.

§ 4

Kontrolle von Überkompensation (Zu Art. 6 des Freistellungsbeschlusses)

(1) Um sicherzustellen, dass durch die Ausgleichsleistungen (Begünstigungen) keine Überkompensierung für die Erbringung von Dienstleistungen nach § 2 Abs. 1 entsteht oder für Tätigkeiten nach § 2 Abs. 2 Vorteile gewährt werden, führt die GeWoBau gegenüber der Stadt jährlich nach Ablauf des Geschäftsjahres den Nachweis über die Verwendung der Mittel. Dies geschieht durch den jeweiligen Jahresabschluss und anderweitige, durch die Stadt auf eine Überkompensierung der zur Verfügung gestellten Mittel hin zu überprüfende Nachweise entsprechend § 3 Abs. 1, insbesondere durch die zu erstellende Trennungsbuchrechnung nach § 5. Der jeweils geprüfte Jahresabschluss der GeWoBau ist der Stadt zur Verfügung zu stellen.

(2) Ergibt die Prüfung eine Überkompensierung von mehr als 10 % des durchschnittlichen jährlichen Ausgleichs im Betrauungszeitraum, fordert die Stadt die GeWoBau zur Rückzahlung des überhöhten Betrages auf. Ergibt die Prüfung eine Überkompensierung von maximal 10 %, kann der überhöhte Betrag auf den nächstfolgenden Ausgleichszeitraum angerechnet werden. Der durchschnittliche jährliche Ausgleich ergibt sich dabei aus der Betrachtung eines zusammenhängenden dreijährigen Zeitraums, einschließlich des Jahres, in dem die Überschreitung erfolgt. Die Überkompensierung ist bei der künftigen Berechnung der Ausgleichsleistungen (Begünstigungen) zu berücksichtigen.

(3) Die Stadt trägt dafür Sorge, dass im Rahmen oder neben der jeweiligen Jahresabschlussprüfung der GeWoBau ein Wirtschaftsprüfer, eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder eine andere sachkundige Stelle gem. Art. 6 des Freistellungsbeschlusses prüft, ob die Ausgleichsleistungen (Begünstigungen) an die GeWoBau die in dem Freistellungsbeschluss festgelegten Voraussetzungen erfüllt haben und EU-beihilfenrechtskonform verwendet worden sind. Das Recht der Stadt zur Ergreifung alternativer Maßnahmen für die regelmäßige Kontrolle, die während des Betrauungszeitraums zumindest alle drei Jahre sowie am Ende des Betrauungszeitraums zu erfolgen hat, bleibt hierdurch unberührt. Im Hinblick auf mögliche Investitionskostenzuschüsse kontrolliert die Stadt ergänzend die Schlussrechnung über die Maßnahmen, die ihr von der GeWoBau rechtzeitig vorzulegen ist. Im Hinblick auf mögliche Bürgschaften stellt die Stadt zusätzlich jährlich eine Übersicht über etwaige von der Stadt übernommene Bürgschaften auf.

§ 5

Trennungsrechnung

(Zu Art. 5 Abs. 9 des Freistellungsbeschlusses)

(1) Die GeWoBau hat im Rahmen der Aufstellung des Jahres-Wirtschaftsplans eine Planrechnung zu erstellen, in der der Ausgleichsbedarf für die Tätigkeiten nach § 2 Abs. 1 sowie die Nettokosten der sonstigen Tätigkeiten nach § 2 Abs. 2 jeweils gesondert dargestellt werden. Diese Trennungsrechnung hat die Anforderungen des Art. 5 Abs. 9 des Freistellungsbeschlusses i.V.m. der Transparenzrichtlinie 2006/111/EG der EU-Kommission zu erfüllen.

(2) Die der Trennungsrechnung zugrunde liegenden Rechnungslegungsgrundsätze (Kostenrechnung) müssen bereits bei Aufstellung des Jahres-Wirtschaftsplans eindeutig bestimmt sein und sind in der Regel erst für die Trennungsrechnung des Folgejahres änderbar. Über die Rechnungslegungsgrundsätze, insbesondere die Maßstäbe der Schlüsselung für einzelne Kosten und Erlöse, die auf zwei oder mehrere Tätigkeiten entfallen, sind Aufzeichnungen zu führen.

(3) Die GeWoBau wird die Trennungsrechnung nach §§ 5 Abs. 1 und 2 entsprechend der Kontrolle der Überkompensation nach § 4 Abs. 3 beurteilen lassen und das Ergebnis der Stadt in geeigneter Form zur Kenntnis bringen.

§ 6

Transparenz und Verfügbarkeit von Informationen (Zu Art. 7 und 8 des Freistellungsbeschlusses)

(1) Sollte die GeWoBau während des Betrauungszeitraums im Bereich des sozialen Wohnungsbaus Ausgleichsleistungen (Begünstigungen) von durchschnittlich mehr als 15 Mio. EURO pro Jahr erhalten, muss die Stadt den Betrauungsakt oder eine Zusammenfassung des Betrauungsaktes, die die in Art. 4 des Freistellungsbeschlusses genannten Angaben enthält, und den jährlichen Beihilfebetrag im Internet oder in sonstiger geeigneter Weise veröffentlichen.

(2) Unbeschadet weitergehender Vorschriften sind sämtliche Unterlagen und Informationen, die notwendig sind, um zu bestimmen, ob die gewährten Ausgleichsleistungen (Begünstigungen) mit dem Freistellungsbeschluss vereinbar sind, während des Betrauungszeitraums und für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren ab Ende des Betrauungszeitraums verfügbar zu halten.

§ 7

Geltungsdauer und Beendigung (Zu Art. 2 Abs. 2 des Freistellungsbeschlusses)

(1) Die Betrauung erfolgt grundsätzlich für eine Dauer von zehn Jahren ab Inkrafttreten des Betrauungsaktes. Soweit Investitionen der GeWoBau für die Erbringung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nach § 2 Abs. 1 erforderlich werden, die so erheblich sind, dass sie nach allgemeinen Rechnungslegungsgrundsätzen über einen längeren Zeitraum abgeschrieben werden müssen, verlängert sich der Betrauungszeitraum hinsichtlich dieser Investitionen längstens um die Abschreibungsdauer. Über eine anschließende Betrauung in Übereinstimmung mit dem nationalen und europäischen Recht wird die Stadt jeweils möglichst frühzeitig befinden.

(2) Die Betrauung kann von der Stadt jederzeit geändert oder widerrufen werden.

§ 8

Verantwortliche Stellen

Zuständige Stelle für den Vollzug dieses Betrauungsaktes ist auf Seiten der Stadt der Magistrat. Zuständige Stelle auf Seiten der GeWoBau ist die Geschäftsführung, die für be-

stimmt oder alle Angelegenheiten eine Stellvertreterin oder einen Stellvertreter benennen kann.

§ 9

Anpassung an geänderte Rechtslage

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Betrauung unwirksam sein oder aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht durchgeführt werden können, ohne dass damit die Aufrechterhaltung der Betrauung für die Stadt oder die GeWoBau unzumutbar wird, werden dadurch die übrigen Bestimmungen dieser Betrauung nicht berührt. Das Gleiche gilt, falls sich eine Regelungslücke zeigen sollte. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung einer Regelungslücke ist durch die Stadt im Einvernehmen mit der GeWoBau eine Bestimmung zu treffen, die dem von der Betrauung angestrebten Zweck am nächsten kommt.

(2) Die Stadt wird bei (wesentlichen) Änderungen der Rechtslage oder des Tätigkeitsumfangs der GeWoBau eine Anpassung der Betrauung vornehmen, wenn die Erreichung des Zwecks der Betrauung dies erfordert.

§ 10

Ausgleichsvorbehalt

Ausgleichsleistungen (Begünstigungen) auf der Grundlage dieses Betrauungsaktes können frühestens nach Ablauf der Rechtsbehelfsfrist gewährt werden. Diese Frist kann verkürzt werden, wenn der in der Anlage zu diesem Betrauungsakt befindliche Rechtsbehelfsverzicht seitens der GeWoBau rechtswirksam erklärt wurde.

§ 11

Hinweis auf den Grundlagenbeschluss und In-Kraft-Treten

(1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt hat in ihrer Sitzung am den öffentlichen Betrauungsakt (Bescheid) der Stadt beschlossen.

(2) Die Betrauung tritt mit dem Tage der Unterzeichnung in Kraft.

§ 12
Anlagen

Bestandteil dieses Betrauungsaktes sind die folgenden Anlagen:

1. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt vom 27. Mai 1949 betreffend die Gründung der GeWoBau;
2. Gesellschaftsvertrag der GeWoBau in der Fassung vom 19. Juni 2018;
3. Muster der Bestätigung des Erhalts des Betrauungsaktes durch die GeWoBau Marburg (s. Anhang 1);
4. Muster des Rechtsbehelfsverzichts (s. Anhang 2);
5. Berechnungsschema zur Ermittlung des zulässigen „Sollausgleichs“ (s. § 3 Abs. 4) für die GeWoBau (s. Anhang 3).

Marburg, den2019.

.....
Dr. Thomas Spies
(Oberbürgermeister)

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Betrauungsakt (Bescheid) kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch beim Magistrat der Universitätsstadt Marburg, Markt 1, 35037 Marburg, erhoben werden.

Anhang 1

Der Erhalt des Betrauungsaktes vom wird hiermit bestätigt.

Marburg, den

.....

Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH
Marburg-Lahn
(Geschäftsführung)

Anhang 2

Hiermit wird erklärt, dass auf die Einlegung eines Rechtsbehelfs gegen den o.g. Betrauungsakt (Bescheid) verzichtet wird.

Marburg, den

.....

Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH
Marburg-Lahn
(Geschäftsführung)

Anhang 3

Sollausgleichsermittlung

Anlage zum Wirtschaftsplan [Jahr] der
Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Marburg-Lahn

Ermittlung der zulässigen DAWI-Ausgleichsleistungen der Universitätsstadt Marburg

Ermittlung der zulässigen Ausgleichsleistung auf Basis Wirtschaftsplan 20.. (Soll)	Bezeichnung	Gemeinwirtschaftliche Verpflichtung	Bereiche außerhalb der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung	Summe EUR
		EUR	EUR	
A) Gesamtaufwand (Aufwendungen zzgl. Gewinnaufschlag)	Materialaufwand			
	Personalaufwand			
	Abschreibungen			
	Sonst. betr. Aufwendungen			
	Zinsen u. ähnl. Aufwendungen			
	Steuern			
	Bestandsveränderung (falls negativ)			
	Periodenfremdes/ Neutrales Ergebnis (falls negativ)			
	ggf. + 4% Gewinnaufschlag ¹			
	=Gesamtaufwand			
B) Erträge	./ Umsatzerlöse			
	./ Sonstige betriebliche Erträge			
	./ Steuern (falls Erstattung)			
	./ Beteiligungserträge			
	./ Evtl. Zuschüsse von Dritten			
	./ Sonstige Zinsen / Erträge			
	./ Periodenfremdes/ Neutrales Ergebnis (falls positiv)			
	= "Einnahmen"			
C) Zulässiger Ausgleich im Rahmen der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung	Soll-Aufwand (A-B)			
	ggf. Abzug wegen Überkompensation aus Vorjahren			
	ggf. Hinzurechnung wegen nachgeholter/vorbehaltener Ausgleichsleistung			
	=berechtigter Soll-Ausgleich (geplante Ausgleichsleistung)			

* Bitte prüfen und dokumentieren, ob „angemessen“ im Sinne von Art. 5 Abs. 1 ff. Freistellungsbeschluss 2012/21/EU

Tagesordnung

für die Sitzung der Stadtverordneten-Versammlung am

Freitag, dem 27. Mai 1949, 17 Uhr.

im Sitzungssaal des Rathauses.

Über- und ausserplanmässige Ausgaben im Rechnungsjahr 1948.

Ausgaben für Reinigung, Heizung, Beleuchtung und Wasserverbrauch im Rechnungsjahr 1948.

Flächenplan für das Gelände zwischen der Sisselbergerstrasse, der Scheuanallee, der Ockerhäuser-Allee und dem Stadtwald.

Gründung einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues.

Erhöhung der Friedhofsgebühren.

Erlass einer Ortssatzung für die Abhaltung von Schauspielen in Marburg (Messeordnung).

Erlass einer Ortssatzung über die Abfuhr des Hausmülls.

Bericht des Finanzausschusses zum Antrag der SPD.-Fraktion auf Aufhebung der Vergnügungssteuer für Sportveranstaltungen.

Abtretung eines 2,50 m breiten Geländestreifens aus dem städt. Grundstück Flur 9, Nr. 197/34, am Zwetschenweg.

Abgabe eines Bauplatzes an der Fichtenstrasse im Wege der Baupacht.

Verkauf eines Bauplatzes an der Lessingstrasse Ecke Frauenbergstrasse zum Zwecke der Bebauung.

Abgabe eines Bauplatzes am Viehtrieb (Stadtwaldstrasse) für die Ausführung eines Bauvorhabens.

Erwerb der Baracke des Kindergartens des deutschen Gemeinschaftsdiakonieverbandes Am Kerkel.

Abgabe bzw. Austausch von Gelände aus den zerstörten Baugrundstücken Weidenhäuserstrasse 5 und Lingelgasse 2 für den Wiederaufbau eines Wohn- und Geschäftshauses.

Wahl eines Beirats für Kleingartenstreitachen.

Wahl eines Stadtverordneten in den Ausschuss beim Wirtschaftsamt.

Wahl eines Stadtverordneten in den Bauausschuss.

Wahl eines Stadtverordneten in den Vorstand der kaufmännischen und gewerblichen Berufsschule.

Erstwahl eines Sparkassenvorstands-Mitgliedes.

Wahl einer Bezirkspflegerin für den IV. Stadtbezirk.

Bildung eines Jugendfürsorgeausschusses.

Antrag der SPD.-Fraktion auf Umwandlung des Friedrichsplatzes und Einrichtung eines Kinderspielplatzes.

23. Antrag der CDU.-Fraktion betr. Frühverkehr der Strassen.
24. Antrag der KPD.-Fraktion auf Instandsetzung der öffentlichen WCs und Abtrittsprechzellen.
25. Antrag der KPD.-Fraktion hinsichtlich der von der Besatzungsmacht beschlagnahmten Wohnungen.
26. Anfrage der KPD.-Fraktion über Wohnungsangebote in der hiesigen bürger Presse.
27. Antrag der KPD.-Fraktion auf Instandsetzung des Zaun- und Grünanlage an der Jägerkaserne.
28. Antrag der KPD.-Fraktion auf Verbesserung und Instandsetzung der öffentlichen Anlagen sowie Anbringung von Papierkörben innerhalb der Stadt.
29. Antrag der FDP.-Fraktion betr. Schaffung einer Autarkiezone mit Imbisschalle an der Strassenecke Südbahnhofstrasse - Umgehungsstrasse.
30. Antrag der FDP.-Fraktion betr. Stellenbesetzung in der Stadtverwaltung.
31. Anfrage der FDP.-Fraktion betr. Bauvorhaben der Siedlergemeinschaft Selbsthilfe.
32. Antrag der CDU.-Fraktion betr. Erweiterungsbau oder Neubau der Staatlichen Elisabethschule.
33. Antrag der CDU.-Fraktion betr. Haus- u. Strassensammelstellen für den Wohnungsbau.
34. Antrag der CDU.-Fraktion betr. Vertrieb von Sammelbildern, Alben, Postkarten, Briefverschlussmarken und Streichholzschachteln für den sozialen Wohnungsbau.
35. Anfrage der CDU.-Fraktion betr. Strassenhandel.
36. Anfrage der FDP.-Fraktion betr. Feuerlöschteiche.
37. Antrag der FDP.-Fraktion, die bei der Strassenbahn auch den Schülermonatskarten auch den Studierenden zu gewähren.
38. Antrag der NDP.-Fraktion betr. Gesundheitsamt.

Vorlagen

für die Sitzung der Stadtverordneten-Versammlung
am 27. Mai 1949, 17 Uhr

Nr. 1 der Tagesordnung

Betr.: Über- und außerplanmäßige Ausgaben im Rechnungsjahr 1948.

Siehe Antrag des Magistrats vom 8. 4. 1949, Seite 15 des Druckstücks der Vorlagen für die Stadtverordnetenversammlung am 29. 4. 49 (Nr. 6 der Tagesordnung).

Nr. 2 der Tagesordnung

Betr.: Mehrausgaben für Reinigung, Heizung, Beleuchtung und Wasserverbrauch im Rechnungsjahr 1948.

Siehe Antrag des Magistrats vom 8. 4. 49, Seite 16 des Druckstücks der Vorlagen für die Stadtverordnetenversammlung am 29. 4. 49 (Nr. 7 der Tagesordnung).

Nr. 3 der Tagesordnung

Der Magistrat Marburg a. d. Lahn, den 25. April 1949

An die Stadtverordnetenversammlung Marburg a. d. Lahn

Betr.: Baugebietsplan für das Gelände zwischen der Gisselbergerstraße, der Schwanallee, der Ockershäuser Allee und dem Stadtwald.

Anlage: 1 Aktenvorgang.

Es wird beantragt, den Baugebietsplan Blatt 224 für das Gelände zwischen der Gisselbergerstraße, der Schwanallee, der Ockershäuser Allee und dem Stadtwald zu genehmigen.

Begründung:

Die Stadtplanung hat nunmehr auf Grund des Gesetzes über den Aufbau der Städte und Dörfer des Landes Hessen zu erfolgen. Gemäß diesem Gesetz ist für das oben genannte Gelände ein Baugebietsplan aufgestellt worden. Dieser Plan stellt die vorhandene und zukünftige Bebauung dar. Er bildet die Grundlage für die Ausnutzung der Grundstücke und für die spätere Aufstellung der Straßen- und Baufluchtlinienpläne. Wie sich aus dem Plan ergibt, ist die Errichtung von Wohngebäuden, von gewerblichen Betrieben und Sportanlagen sowie die Anlage von Kleingärten vorgesehen.

Der Plan ist ab sofort beim Stadtbauamt — Zimmer 18 — einzusehen.

Keßner

Nr. 4 der Tagesordnung

Der Magistrat Marburg a. d. Lahn, den 16. Mai 1949

An die Stadtverordnetenversammlung Marburg a. d. Lahn

Betr.: Gründung einer Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH. zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus.

Zum Zwecke der Förderung des sozialen Wohnungsbaues in Marburg wird vorgeschlagen, eine gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft zu gründen.

schaft in Form einer GmbH. zu gründen. Die städtische Beteiligung an dieser Gesellschaft soll über 50 % des Gesellschaftskapitals betragen. Als weitere Gesellschafter sind eine Tochtergesellschaft der Kurhessischen Heimstätte und Interessenten aus dem Kreise des Marburger Bau- und Baunebengewerbes vorgesehen.

Gründe:

Zur Durchführung der von der Stadt in Aussicht genommenen Maßnahmen der Wohnungsbauförderung bedarf es der Entscheidung, wer als Träger derartiger Maßnahmen auftreten soll. Die Stadtverwaltung selbst kommt als Träger schon deshalb nicht in Betracht, weil es den Gemeinden auf Grund der Vorschriften des Währungsgesetzes verboten ist, Kredite unmittelbar aufzunehmen. Dagegen ist eine Aufnahme von Wohnungsbaukrediten durch eine Gesellschaft möglich, an der die Stadt maßgeblich beteiligt ist.

Die vorgeschlagene Gesellschaft soll die Gemeinnützigkeit auf Grund der Verordnung vom 1. 12. 1930 (RGBl. I S. 593) erwerben. Die Vorteile einer derartigen Rechtsform liegen in folgenden Möglichkeiten: Derartige gemeinnützige Wohnungsunternehmen sind außerordentlich steuerbegünstigt; u. a. sind sie befreit von Körperschafts-, Vermögens-, Umsatz-, Gesellschafts- und Grundsteuer. Bei Baulanderwerb zum Zwecke des Kleinwohnungsbaus entfällt auch die Grunderwerbssteuer. Ferner werden Gerichtsgebühren weitgehend erlassen.

Aus diesem Grunde werden derartige gemeinnützige Gesellschaften auch nach den Richtlinien zur Förderung von Wohnungsbaumaßnahmen durch den Arbeitsminister vom 23. 2. 1949 besonders bevorzugt behandelt. Nach den erwähnten Richtlinien werden Mehrfamilienwohnhäuser mit Baudarlehen aus dem Stock des Arbeitsministeriums nur dann gefördert, wenn sie im Eigentum gemeinnütziger Wohnungsbauunternehmen oder gemeinnütziger Vereinigungen oder Einrichtungen bleiben.

Die Einschaltung eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens empfiehlt sich aber vor allem deshalb, weil damit die Möglichkeit gegeben ist, das Unternehmen auf eine breitere Basis zu stellen, indem interessierte Wirtschaftskreise herangezogen werden können, auf deren Mitwirkung entscheidend Gewicht gelegt werden muß. Dabei ist nicht nur daran gedacht, daß diese Kreise sich bei der Aufbringung des Grundkapitals beteiligen sollen. Es muß auch das Bestreben sein, diese Wirtschaftskreise an dem Erfolg der Maßnahme unmittelbar zu interessieren, indem sie in die Lage versetzt werden, an der Gestaltung des Vorhabens entscheidend und verantwortlich (z. B. im Rahmen des Aufsichtsrats) mitzuwirken.

Schließlich ist es für eine gemeinnützige Gesellschaft besonders einfach, von den verschiedensten Interessenten (Arbeitgebern, Vermietern und Mietern sowie Wohnungsuchenden) Geldbeträge, auch in Teilbeträgen und ratenweise, entgegenzunehmen, ohne daß damit eine besondere Organisation erforderlich wäre. Denn nach Artikel 8 c der Durchführungsverordnung zur Gemeinnützigkeitsverordnung ist die Hereinnahme fremden Geldes von Personen, die nicht zu dem Unternehmen gehören, ausdrücklich in den Kreis der zugelassenen Geschäfte aufgenommen.

Es erscheint erforderlich, daß die Stadt bei den in Gang zu bringenden Wohnungsbaumaßnahmen durch die Initiative bestimmend bleibt. Die Stadt muß deshalb am Grundkapital der Gesellschaft überwiegend, d. h. mit mindestens 51 %, beteiligt sein.

Darüber hinaus erscheint es geboten, die Kurhessische Heimstätte an dem Unternehmen maßgebend zu beteiligen. Dies soll vor allem deshalb geschehen, um die jahrzehntelangen Erfahrungen der Heimstätte im gemeinnützigen Wohnungsbau den in Aussicht genommenen Bauvorhaben zugute kommen zu lassen. Aus diesem Grunde ist in Vorverhandlungen mit der „Kurhessen“ Wohnungsbau-Gesellschaft mbH. Kassel, der Tochtergesellschaft der Kurhessischen Heimstätte, eine Beteiligung der „Kurhessen“ am Gesellschaftskapital mit 30 %

schaft in Form einer GmbH. zu gründen. Die städtische Beteiligung an dieser Gesellschaft soll über 50 % des Gesellschaftskapitals betragen. Als weitere Gesellschafter sind eine Tochtergesellschaft der Kurhessischen Heimstätte und Interessenten aus dem Kreise des Marburger Bau- und Baunebengewerbes vorgesehen.

Gründe:

Zur Durchführung der von der Stadt in Aussicht genommenen Maßnahmen der Wohnungsbauförderung bedarf es der Entscheidung, wer als Träger derartiger Maßnahmen auftreten soll. Die Stadtverwaltung selbst kommt als Träger schon deshalb nicht in Betracht, weil es den Gemeinden auf Grund der Vorschriften des Wohnungsgesetzes verboten ist, Kredite unmittelbar aufzunehmen. Dagegen ist eine Aufnahme von Wohnungsbaukrediten durch eine Gesellschaft möglich, an der die Stadt maßgeblich beteiligt ist.

Die vorgeschlagene Gesellschaft soll die Gemeinnützigkeit auf Grund der Verordnung vom 1. 12. 1930 (RGBl. I S. 593) erwerben. Die Vorteile einer derartigen Rechtsform liegen in folgenden Möglichkeiten: Derartige gemeinnützige Wohnungsunternehmen sind außerordentlich steuerbegünstigt; u. a. sind sie befreit von Körperschafts-, Vermögens-, Umsatz-, Gesellschafts- und Grundsteuer. Bei Baulanderwerb zum Zwecke des Kleinwohnungsbaus entfällt auch die Grunderwerbssteuer. Ferner werden Gerichtsgebühren weitgehend erlassen.

Aus diesem Grunde werden derartige gemeinnützige Gesellschaften auch nach den Richtlinien zur Förderung von Wohnungsbaumaßnahmen durch den Arbeitsminister vom 23. 2. 1949 besonders bevorzugt behandelt. Nach den erwähnten Richtlinien werden Mehrfamilienwohnhäuser mit Baudarlehen aus dem Stock des Arbeitsministeriums nur dann gefördert, wenn sie im Eigentum gemeinnütziger Wohnungsbaunternehmen oder gemeinnütziger Vereinigungen oder Einrichtungen bleiben.

Die Einschaltung eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens empfiehlt sich aber vor allem deshalb, weil damit die Möglichkeit gegeben ist, das Unternehmen auf eine breitere Basis zu stellen, indem interessierte Wirtschaftskreise herangezogen werden können, auf deren Mitwirkung entscheidend Gewicht gelegt werden muß. Dabei ist nicht nur daran gedacht, daß diese Kreise sich bei der Aufbringung des Grundkapitals beteiligen sollen. Es muß auch das Bestreben sein, diese Wirtschaftskreise an dem Erfolg der Maßnahme unmittelbar zu interessieren, indem sie in die Lage versetzt werden, an der Gestaltung des Vorhabens entscheidend und verantwortlich (z. B. im Rahmen des Aufsichtsrats) mitzuwirken.

Schließlich ist es für eine gemeinnützige Gesellschaft besonders einfach, von den verschiedensten Interessenten (Arbeitgebern, Vermietern und Mietern sowie Wohnungsuchenden) Geldbeträge, auch in Teilbeträgen und ratenweise, entgegenzunehmen, ohne daß damit eine besondere Organisation erforderlich wäre. Denn nach Artikel 8 c der Durchführungsverordnung zur Gemeinnützigkeitsverordnung ist die Hereinnahme fremden Geldes von Personen, die nicht zu dem Unternehmen gehören, ausdrücklich in den Kreis der zugelassenen Geschäfte aufgenommen.

Es erscheint erforderlich, daß die Stadt bei den in Gang zu bringenden Wohnungsbaumaßnahmen durch die Initiative bestimmend bleibt. Die Stadt muß deshalb am Grundkapital der Gesellschaft überwiegend, d. h. mit mindestens 51 %, beteiligt sein.

Darüber hinaus erscheint es geboten, die Kurhessische Heimstätte an dem Unternehmen maßgebend zu beteiligen. Dies soll vor allem deshalb geschehen, um die jahrzehntelangen Erfahrungen der Heimstätte im gemeinnützigen Wohnungsbau den in Aussicht genommenen Bauvorhaben zugute kommen zu lassen. Aus diesem Grunde ist in Vorverhandlungen mit der „Kurhessen“ Wohnungsbau-Gesellschaft mbH. Kassel, der Tochtergesellschaft der Kurhessischen Heimstätte, eine Beteiligung der „Kurhessen“ am Gesellschaftskapital mit 30 %

in Aussicht genommen worden. Die restlichen 19 % des Stammkapitals sollen von Unternehmen des hiesigen Bau- und Baunebengewerbes aufgebracht werden. Die entsprechende Beteiligung der genannten Firmen erscheint gesichert.

Als Gründungskapital ist der Betrag von DM 50 000.— vorgesehen. Es ist in Aussicht genommen, den städtischen Anteil z. T. in Form von Grundstücken einzubringen. Je nach Bedarf kann und soll in einem späteren Stadium der Wohnungsbaumaßnahmen eine angemessene Erhöhung des Grundkapitals erfolgen.

Der maßgebende Einfluß der Stadt soll in der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat sichergestellt werden. Den Vorsitz im Aufsichtsrat soll der Oberbürgermeister führen, während der „Kurhessen“ der stellvertretende Vorsitz zufallen soll.

Bleek, Oberbürgermeister

Nr. 5 der Tagesordnung

Betr.: Erhöhung der Friedhofsgebühren.

Vergl. Antrag des Magistrats vom 13. 4. 1949, Seiten 13—15 des Druckstücks der Vorlagen für die Stadtverordnetenversammlung am 29. 4. 49 (Nr. 5 TO.).

Nr. 6 der Tagesordnung

Betr.: Erlaß einer Ortssatzung für die Abhaltung von Schaumessen in Marburg (Messeordnung).

Vergl. Antrag des Magistrats vom 24. 3. 1949, Seiten 17—20 des Druckstücks der Vorlagen für die Stadtverordnetenversammlung am 29. 4. 49 (Nr. 8 TO.).

Nr. 7 der Tagesordnung

Der Magistrat Marburg a. d. Lahn, den 14. Mai 1949

An die Stadtverordnetenversammlung Marburg a. d. Lahn

Betr.: Erlaß einer Satzung wegen Abfuhr des Hausmülls.

Die Abfuhr des Hausmülls war bisher durch die Polizeiverordnung vom 1. 10. 1931 geregelt, die am 1. 10. 1946 außer Kraft getreten ist. Sie soll gemäß §§ 3 und 18 der Hessischen Gemeindeordnung ersetzt werden durch die beiliegende vom Magistrat vorgeschlagene Satzung.

Bleek, Oberbürgermeister

Satzung

betreffend Abfuhr des Hausmülls.

Auf Grund der §§ 3, Abs. 1 und 18 der Hessischen Gemeindeordnung vom 21. 12. 1945 und des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 1949 wird mit Genehmigung des Regierungspräsidenten in Kassel folgende Satzung betreffend Abfuhr des Hausmülls erlassen:

§ 1

Jeder Inhaber einer Wohnung, eines Ladens oder sonstiger zum Aufenthalt von Menschen bestimmter Räumlichkeiten ist verpflichtet, den Kehrriech, das Hausmüll und die Küchenabfälle durch die städtische Müllabfuhereinrichtung abfahren zu lassen und zu den jeweils durch die Zeitung veröffentlichten Tagen und Zeiten an den Abfuhrstraßen zur Abfuhr bereitzustellen.

Nr. 3 T.O. Baugebietsplan für das Gelände zwischen der Gisselbergerstrasse, der Schwanallee, der Ockershäuser-Allee und dem Stadtwald.

Nr. 14 B.Prot. Die Angelegenheit wird vertagt.

Nr. 4 T.O. Gründung einer gemeinnützigen Wohnungsbau- gesellschaft zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues.

Nr. 15 B.Prot. Die Stadtverordneten-Versammlung stimmt dem Vorschlag des Magistrats zu.

Nr. 5 T.O. Erhöhung der Friedhofsgebühren.

Nr. 16 B.Prot. Die Stadtverordneten-Versammlung überweist die Vorlage zur Beratung an einen neu zu bildenden Ausschuss.

Der zu diesem Zweck neu gebildete Ausschuss setzt sich aus folgenden Stadtverordneten zusammen:

Dr. G i b s o n e (NDP.),
S c h ä f e r (KDP.),
H a s s m ü l l e r, (SBD.),
M a i k r a n z (LDP.),
K o n r a d (CDU.).

Nr. 6 T.O. Erlass einer Ortssatzung für die Abhaltung von Schaumessen in Marburg (Messeordnung).

Nr. 17 B.Prot. Die Stadtverordneten-Versammlung erteilt ihre Zustimmung zum Magistratsantrage.

Nr. 7 T.O. Erlass einer Ortssatzung über die Abfuhr des Hausmülls.

Nr. 18 B.Prot. Die Stadtverordneten-Versammlung erteilt ihre Zustimmung zu der vom Magistrat vorgeschlagenen Satzung mit der Massgabe, dass der § 9 wie folgt abgeändert wird:

" § 9. Für den Fall einer Zuwiderhandlung gegen diese Satzung kann ein Zwangsgeld bis zu 50,- DM festgesetzt werden."



GESELLSCHAFTSVERTRAG

der

Gemeinnützige Wohnungsbau

GmbH Marburg-Lahn

Gesellschaftsvertrag
der Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Marburg-Lahn
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
in der Universitätsstadt Marburg.

I. Firma und Sitz der Gesellschaft

§ 1

Die Gesellschaft führt die Firma

Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Marburg-Lahn

Sie hat ihren Sitz in der Universitätsstadt Marburg.

II. Gegenstand der Gesellschaft

§ 2

(1) Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck). Ihre Wohnungen unterliegen im Bereich des staatlich geförderten Wohnungsbaus einer Belegsbindung zugunsten der Stadt Marburg, soweit nicht anderweitige rechtlich verbindliche Vermietungsbindungen aus der Wohnungsfinanzierung u. ä. vorliegen. Die Gesellschaft erfüllt ihren Zweck sowohl durch freifinanzierten als auch durch staatlich geförderten Wohnungsbau. Im staatlich geförderten Wohnungsbau erfüllt die Gesellschaft ihren Zweck auch im Wettbewerb mit anderen Unternehmen aus dem Bereich der Privatwirtschaft.

(2) Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und 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. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche, kulturelle und Umweltschutzeinrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Städtebauliche Aufgaben übernimmt die Gesellschaft nur ausnahmsweise und freiwillig und dann ausschließlich im Rahmen ihrer Treuhänderfunktion als Sanierungsträger.

(3) Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

(4) Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Sinne dieses Gesellschaftsvertrages.

(5) Die Gesellschaft baut und bewirtschaftet nach ressourcensparenden, umweltschonenden, nutzergerechten und wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

(6) Die Preisbildung für die Überlassung des Gebrauchs von Wohn- und anderen Räumen ist angemessen, wenn der Preis den Betrag nicht überschreitet, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Geschäftsführung sowie zur Bildung von Rücklagen im Sinne des § 22 des Gesellschaftsvertrages und zur Erzielung angemessener Gewinne im Sinne von § 23 des Gesellschaftsvertrages notwendig ist.

III. Stammkapital und Stammeinlagen

§ 3

(1) Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 3.342.300,00 Euro (in Worten dreimillionendrehundertzweiundvierzigtausenddreihundert Euro).

(2) Die Stammeinlagen sind von den Gesellschaftern voll und endgültig geleistet.

Gesellschafter sind:

1. die Universitätsstadt Marburg
2. die Sparkasse Marburg-Biedenkopf
3. die Wohnstadt Stadtentwicklungs- u. Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
4. Angehörige des Bau- und Baunebengewerbes sowie sonstige Gewerbetreibende.

Diese Gesellschafter werden in einer Liste verzeichnet, die bei der Gesellschaft geführt wird.

§ 4

Die Abtretung von Geschäftsanteilen sowie der Beitritt neuer Gesellschafter bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates.

IV. Organe der Gesellschaft

§ 5

Organe der Gesellschaft sind

- a) der/die Geschäftsführer
- b) der Aufsichtsrat
- c) die Gesellschafterversammlung

§ 6

(1) Die Organe der Gesellschaft sind verpflichtet, die Kosten des Geschäftsbetriebes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung leistungsbezogen auszurichten.

(2) Mit Geschäftsführern und Mitgliedern des Aufsichtsrates dürfen Geschäfte und Rechtsgeschäfte des (§ 2) dieses Gesellschaftsvertrages nur abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat dem Abschluß solcher Geschäfte zugestimmt hat.

(3) Die Unabhängigkeit der Gesellschaft von Angehörigen des Bau- und Maklergewerbes und den Baufinanzierungsinstituten soll dadurch gewahrt werden, daß diese in den Organen der Gesellschaft nicht die Mehrheit der Mitglieder stellen.

Geschäftsführung

§ 7

(1) Die Gesellschaft hat je nach der Bestimmung des Aufsichtsrates einen oder mehrere Geschäftsführer.

(2) Die Geschäftsführer werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von fünf Jahren bestellt. Wiederholte Bestellung ist zulässig. Die Bestellung kann vorzeitig nur aus wichtigem Grund gemäß § 38 GmbHG von der Gesellschafterversammlung widerrufen werden.

(3) Der Aufsichtsrat kann Mitglieder der Geschäftsführung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluß bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln aller Mitglieder des Aufsichtsrates. Für die Dauer der vorläufigen Amtsenthebung von Mitgliedern der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat die Fortführung der Geschäfte sicherzustellen; die Gesellschafterversammlung ist unverzüglich einzuberufen. Den vorläufig ihres Amtes enthobenen Mitgliedern der Geschäftsführung ist in der Gesellschafterversammlung Gehör zu geben.

(4) Anstellungsverträge mit Geschäftsführern werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen. Sie können auch im Falle des Widerrufs der Bestellung als Geschäftsführer nur aus wichtigem Grund vom Aufsichtsrat gekündigt werden.

§ 8

(1) Die Geschäftsführung vertritt die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so vertreten zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder ein Geschäftsführer gemeinschaftlich mit einem Prokuristen die Gesellschaft.

(2) Bei Bestellung mehrerer Geschäftsführer und eines oder mehrerer Prokuristen sind Willenserklärungen für die Gesellschaft nur verbindlich, wenn sie von zwei Geschäftsführern oder von einem Geschäftsführer und einem Prokuristen abgegeben werden. Die Gesellschafterversammlung kann durch Beschluß die Vertretung und Geschäftsführung abweichend regeln, insbesondere Einzel- statt Gesamtvertretung anordnen, die Geschäftsführerbefugnis einschränken oder erweitern.

(3) Die Geschäftsführung führt die Geschäfte der Gesellschaft selbstverantwortlich nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so können einzelne Geschäftsführer zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigt werden.

(4) Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluß und den Lagebericht zusammen mit dem Prüfungsbericht des Abschlußprüfers unverzüglich nach dem Eingang des Prüfungsberichts dem Aufsichtsrat vorzulegen. Zugleich ist der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns vorzulegen.

(5) Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluß, den Lagebericht und den Prüfungsbericht des Abschlußprüfers nebst dem Bericht des Aufsichtsrates über das Ergebnis seiner Prüfung unverzüglich den Gesellschaftern vorzulegen.

(6) Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates, an denen sie teilnimmt, wenn der Aufsichtsrat nichts anderes beschließt, Auskunft zu erteilen.

(7) Bleibt in einem Geschäftsjahr der Instandhaltungsaufwand für Bauerneuerung und Schönheitsreparaturen hinter dem Jahressoll zurück, hat die Geschäftsführung bei der Aufstellung des Jahresabschlusses die Differenz zu passivieren; übersteigt der Aufwand das Soll ist sie zur entsprechenden Entnahme berechtigt.

§ 9

Geschäftsführer, die ihre Obliegenheiten verletzen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Sie haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsführers anzuwenden.

Aufsichtsrat

§ 10

(1) Der Aufsichtsrat besteht aus 8 Mitgliedern, ihm gehören an:

- der Oberbürgermeister der Stadt Marburg oder ein(e) von ihm Beauftragte(r) als Vorsitzende(r);
- vier vom Magistrat der Universitätsstadt Marburg zu entsendende Mitglieder;
- zwei Mitglieder, welche von den übrigen Gesellschaftern in der Gesellschafterversammlung gewählt werden;
- ein vom Betriebsrat der Gesellschaft zu entsendendes Mitglied.

(2) Die Amtsdauer der in der Gesellschafterversammlung zu wählenden Mitglieder beträgt 4 Jahre. Sie endet mit der Entlastung für das dritte Geschäftsjahr nach der Wahl, wobei das Jahr, in dem gewählt wird, nicht mitgerechnet wird.

(3) Jedes entsandte Aufsichtsratsmitglied kann jederzeit vor Ablauf seiner Amtszeit von der Stelle abberufen werden, die es entsandt hat. Die Abberufung hat schriftlich zu erfolgen.

(4) Die in der Gesellschafterversammlung zu wählenden Mitglieder können vor Ablauf der Amtszeit von der Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen abberufen werden.

(5) Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind von der entsendenden Stelle bzw. von der Gesellschafterversammlung abzubrufen.

(6) Jedes abberufene oder auf andere Art vorzeitig ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied ist unverzüglich durch Neuentsendung oder Neuwahl zu ersetzen. Die Amtsdauer des Nachfolgers eines vorzeitig ausgeschiedenen Mitglieds beschränkt sich auf die restliche Amtsdauer des Ausgeschiedenen.

(7) Die Geschäftsführer haben bei jeder Änderung in den Personen der Aufsichtsratsmitglieder unverzüglich eine neue Liste der Mitglieder des Aufsichtsrats, aus welcher Name, Vorname, ausgeübter Beruf und Wohnort der Mitglieder ersichtlich ist, zum Handelsregister einzureichen. Änderungen zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und zu dessen Vertreter sind durch die Geschäftsführer zum Handelsregister anzumelden.

(8) Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Geschäftsführer sein. Sie dürfen auch nicht als Angestellte die Geschäfte der Gesellschaft führen.

Nur für einen im voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Geschäftsführern bestellen. In dieser Zeit dürfen sie keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglieder ausüben.

(9) Die Tätigkeit des Aufsichtsrates ist ehrenamtlich. Die Mitglieder haben Anspruch auf ein Sitzungsgeld. Die Höhe ist von der Gesellschafterversammlung festzulegen.

§ 11

- (1) Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführer in ihrer Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsanweisung bestimmt.
- (2) Der Aufsichtsrat hat der Gesellschafterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- (3) Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse wählen, namentlich zu dem Zweck, seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen. Von Ausschüssen gefaßte Beschlüsse bedürfen der Bestätigung durch den Aufsichtsrat.
- (4) Die Mitglieder des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können die Ausübung ihrer Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen. Sie können sich jedoch zur Erfüllung ihrer Aufgaben Dritter bedienen.

§ 12

Aufsichtsratsmitglieder, die ihre Sorgfaltspflichten verletzen oder die ihnen obliegende Verantwortung außer acht lassen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Sie haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

§ 13

(1) Der Aufsichtsrat hält bei Bedarf, mindestens aber vier, Sitzungen jährlich ab. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Die näheren Bestimmungen trifft die Geschäftsanweisung.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muß den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn mindestens ein (1) Aufsichtsratsmitglied oder die Geschäftsführung dies unter Angabe des Zweckes und der Gründe verlangen. Die Sitzung muß binnen zwei Wochen nach der Einberufung stattfinden.

(2) Der Aufsichtsrat ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder (§ 10) in der Sitzung zugegen sind und mindestens drei Mitglieder an der Beschlußfassung teilnehmen. Er faßt, soweit durch den Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt ist, seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Aufsichtsratsvorsitzenden den Ausschlag.

(3) Der Aufsichtsrat kann Beschlüsse schriftlich fassen, wenn seine sämtlichen Mitglieder der schriftlichen Abstimmung zustimmen.

(4) Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden und vom Schriftführer zu unterschreiben sind.

(5) Willenserklärungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden, bei dessen Verhinderung von seinem Stellvertreter, abgegeben.

(6) Die Geschäftsführung nimmt an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil, es sei denn der Aufsichtsrat beschließt anders.

§ 14

(1) Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluß, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinns zu prüfen und hierüber schriftlich an die Gesellschafterversammlung zu berichten. In dem Bericht hat der Aufsichtsrat ferner zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlußprüfer Stellung zu nehmen. Am Schluß des Berichts hat der Aufsichtsrat zu erklären, ob nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung Einwendungen zu erheben sind und ob er den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluß billigt.

(2) Der Zuständigkeit des Aufsichtsrates unterliegt nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit den Geschäftsführern die Beschlußfassung über

a) die Zustimmung zum Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan,

b) die Zustimmung zum Erwerb und zur Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken,

c) die Grundsätze für die Durchführung der Bewirtschaftung der Liegenschaften,

d) die Einstellung in und die Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen (§ 22 Abs. 3),

e) die Zustimmung zur Abtretung von Geschäftsanteilen und zum Beitritt neuer Gesellschafter (§ 4),

f) die Zustimmung zur Bestellung von Prokuristen, zum Abschluß von Anstellungsverträgen ab Endgruppe des im Unternehmen gültigen Tarifs sowie zu außertariflichen Leistungen,

g) die Vorbereitung der Gesellschafterversammlung

h) die Geschäftsanweisung für die Geschäftsführer,

i) die Wahl des Abschlußprüfers.

Gesellschafterversammlung

§ 15

(1) Die Gesellschafter üben die ihnen in Angelegenheiten der Gesellschaft zustehenden Rechte gemeinschaftlich in der Gesellschafterversammlung durch Beschlußfassung aus.

(2) In der Gesellschafterversammlung gewähren je 250,00 Euro eines Geschäftsanteils eine Stimme. Das Stimmrecht kann durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten ausgeübt werden.

(3) Ein Gesellschafter, der durch die Beschlußfassung entlastet oder von einer Verbindlichkeit befreit werden soll, hat hierbei kein Stimmrecht und darf ein solches auch nicht für andere ausüben.

Das gilt auch von einer Beschlußfassung, welche die Vornahme eines Rechtsgeschäftes oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreites gegenüber einem Gesellschafter betrifft.

§ 16

(1) Die ordentliche Gesellschafterversammlung soll mindestens einmal im Jahr in der Regel am Sitz der Gesellschaft stattfinden; sie erfolgt unverzüglich nach Eingang des Berichts über die gesetzliche Prüfung und seine Beratung im Aufsichtsrat.

(2) Die ordentliche Gesellschafterversammlung beschließt über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Bilanzgewinns, soweit in §§ 22, 23 nichts anderes bestimmt ist. Auf Verlangen eines Gesellschafters hat der Abschlußprüfer an den Verhandlungen über die Feststellung des Jahresabschlusses teilzunehmen.

(3) Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind, abgesehen von den im Gesetz oder in diesem Vertrag ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint.

(4) Außerordentliche Gesellschafterversammlungen muß unverzüglich einberufen werden, wenn

a) sich aus der Jahresbilanz oder aus einer im Laufe des Geschäftsjahres aufgestellten Bilanz ergibt, daß die Hälfte des Stammkapitals verloren ist,

b) die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter die zur Beschlußfähigkeit des Aufsichtsrates erforderliche Zahl sinkt (§ 13.2),

c) die Bestellung eines Geschäftsführers widerrufen oder ein Aufsichtsratsmitglied abberufen werden soll,

d) Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Einberufung der Versammlung verlangen.

(5) Der Abhaltung einer Gesellschafterversammlung bedarf es nicht, wenn sämtliche Gesellschafter schriftlich mit der zu treffenden Bestimmung oder mit der schriftlichen Abgabe der Stimmen sich einverstanden erklären.

§ 17

(1) Die Gesellschafterversammlung wird in der Regel von der Geschäftsführung einberufen.

(2) Die Einladung zur Gesellschafterversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch eingeschriebenen Brief an die Gesellschafter. Zwischen dem Tage der Gesellschafterversammlung und dem Tage der Absendung des die Einladung enthaltenden Schreibens muß ein Zeitraum von mindestens zwei Wochen liegen. Dabei werden der Tag der Absendung und der Gesellschafterversammlung nicht mitgezählt.

(3) Verlangen Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Beschlußfassung über bestimmte, zur Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gehörende Gegenstände, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.

(4) Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefaßt werden. Nachträglich können Anträge auf Beschlußfassung, soweit sie zur Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gehören, aufgenommen werden, wenn sie spätestens drei Tage vor der Gesellschafterversammlung in der im Absatz 2 festgesetzten Form bekanntgemacht worden sind. Dasselbe gilt für Anträge der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates. Zur Beschlußfassung über die Leitung der Versammlung oder über den in der Versammlung gestellten Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung bedarf es keiner Ankündigung.

(5) Ist die Versammlung nicht ordnungsgemäß berufen oder sind die Gegenstände, über die nach der Tagesordnung ein Beschluß gefaßt werden soll, nicht ordnungsgemäß angekündigt, so können Beschlüsse nur gefaßt werden, wenn sämtliche Gesellschafter anwesend sind.

§ 18

(1) Die Leitung der Gesellschafterversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert, so hat ein Mitglied der Geschäftsführung die Sitzung zu leiten.

(2) Die Gesellschafterversammlung ist beschlußfähig, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist.

(3) Auf Antrag kann die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen. Bei der Beschlußfassung zu § 19 i,k,l,n ist durch Stimmzettel geheim abzustimmen, wenn Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, dieses auf Antrag eines Gesellschafters beschließen.

(4) Bei Stimmenthaltungen gilt die Stimme als nicht abgegeben, das gleiche gilt im Falle schriftlicher Abstimmung bei Abgabe ungültiger oder unbeschriebener Stimmzettel. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

(5) Bei Wahlen ist nur derjenige gewählt, der mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen auf sich vereinigt. Im Übrigen wird der Wahlvorgang durch eine von der Gesellschafterversammlung zu beschließende Wahlordnung geregelt.

(6) Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Schriftführer und dem die Versammlung schließenden Versammlungsleiter zu unterzeichnen ist. Bei Wahlen sind die Namen der vorgeschlagenen Personen und die Zahl der auf sie entfallenden Stimmen anzugeben.

§ 19

Der Gesellschafterversammlung ist Gelegenheit zur Beratung zu geben für

- a) den Lagebericht,
- b) den Bericht des Aufsichtsrates,
- c) den Prüfungsbericht des Abschlußprüfers.

Ihr unterliegt die Beschlußfassung über

- d) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang),
- e) die Verwendung des Bilanzgewinns,
- f) den Ausgleich des Bilanzverlustes,
- g) den Gesamtbetrag, bis zu dem Darlehen übernommen oder Schuldverschreibungen ausgegeben werden sollen,
- h) die Einziehung von Geschäftsanteilen,
- i) die Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates,
- k) die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern (§ 10 Abs. 4, 5, 6)

l) den Widerruf der Bestellung von Geschäftsführern aus wichtigem Grund (§ 7 Abs. 4) und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,

m) die Genehmigung der Geschäftsanweisung und der Wahlordnung für die Mitglieder des Aufsichtsrates,

n) die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen Geschäftsführer, Mitglieder des Aufsichtsrates oder Gesellschafter und die Wahl von Bevollmächtigten zur Vertretung der Gesellschaft bei Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten mit Geschäftsführern,

o) die Änderung des Gesellschaftsvertrages,

p) die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft,

q) die Auflösung der Gesellschaft und Wahl der Liquidatoren.

§ 20

(1) Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt.

(2) Beschlüsse der Gesellschafterversammlung über

a) den Widerruf der Bestellung von Geschäftsführern aus wichtigem Grund (§ 7 Abs. 4) und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern (§ 19 Buchst. l),

b) die Änderung des Gesellschaftsvertrages (§ 19 Buchst. o),

c) die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft (§ 19 Buchst. p),

d) die Auflösung der Gesellschaft (§ 19 Buchst. q)

bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen (§ 18 Abs. 4).

(3) Ein Beschluß über die Verschmelzung, Vermögensübertragung, Umwandlung oder Auflösung der Gesellschaft kann nur gefaßt werden, wenn mindestens die Hälfte aller Gesellschafter sowie die Hälfte des Stammkapitals in der Gesellschafterversammlung vertreten sind. Trifft das nicht zu, so ist mit einem Zwischenraum von mindestens zwei und höchstens vier Wochen eine weitere Gesellschafterversammlung mit der gleichen Tagesordnung einzuberufen, die beschlußfähig ist, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist.

V. Rechnungslegung

§ 21

- (1) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Geschäftsführung hat dafür zu sorgen, daß das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Gesellschaft gewährleisten.
- (3) Die Geschäftsführung hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluß (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluß muß den gesetzlichen Vorschriften über die Bewertung sowie über die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen. Die vorgeschriebenen Formblätter sind zu beachten.
- (4) Zusammen mit dem Jahresabschluß hat die Geschäftsführung einen Lagebericht aufzustellen. Im Lagebericht sind zumindest der Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft so darzustellen, daß ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

VI. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung

§ 22

- (1) Aus dem Jahresüberschuß abzüglich eines Verlustvortrags ist bei Aufstellung der Bilanz eine Rücklage zu bilden. In diese sind mindestens 10 % des Jahresergebnisses einzustellen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht oder wieder erreicht ist. Diese Rücklage darf nur wie eine gesetzliche Rücklage des Aktienrechts verwandt werden. § 150 Abs. 3 und 4 AktG gelten entsprechend.
- (2) Bleibt in einem Geschäftsjahr der Instandhaltungsaufwand für Bauerneuerung und Schönheitsreparaturen hinter dem Jahressoll zurück, hat die Geschäftsführung bei der Aufstellung des Jahresabschlusses die Differenz zu passivieren; übersteigt der Aufwand das Soll ist sie zur entsprechenden Entnahme berechtigt.
- (3) Außerdem können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Gewinnrücklagen gebildet werden. Über die Einstellung in und die Entnahmen aus den Gewinnrücklagen beschließt der Aufsichtsrat nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit den Geschäftsführern.

§ 23

- (1) Der Bilanzgewinn kann unter die Gesellschafter als Gewinnanteil verteilt werden. Er kann zur Bildung von anderen Gewinnrücklagen verwandt oder auf neue Rechnung vortragen werden.
- (2) Der ausgeschüttete Gewinnanteil darf 4 % der Einzahlungen der Gesellschafter auf die Stammeinlage nicht übersteigen.
- (3) Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistungen für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Gesellschaftern nicht zugewendet werden.
- (4) Die Gewinnanteile sind vier Wochen nach der Gesellschafterversammlung fällig. Der Anspruch auf Auszahlung der Gewinnanteile verjährt in drei Jahren nach Fälligkeit.
- (5) Die Geschäftsführung ist nicht befugt, außerhalb eines von der Gesellschafterversammlung ordnungsgemäß gefaßten Gewinnverteilungsbeschlusses den Gesellschaftern oder ihnen nahestehenden Personen oder Gesellschaften Vorteile irgendwelcher Art vertragsgemäß oder durch einseitige Handlungen zuzuwenden. Die Gesellschafter, die solche Zuwendungen erhalten haben oder denen die Zuwendungsempfänger nahestehen, sind zur Rückgabe bzw. zum Wertersatz verpflichtet. Die genannten Gesellschafter müssen in diesem Fall an die Gesellschaft - zusätzlich - einen Betrag in Höhe der auf die Zuwendung entfallenden anrechenbaren Körperschaftssteuer, die auf ihre Ertragssteuerverpflichtungen anzurechnen ist, abführen.

§ 24

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Gesellschafterversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, ob und in welchem Umfange die Rücklage nach § 22 Abs. 1 heranzuziehen ist oder eine Herabsetzung des Stammkapitals erfolgen soll.

VII. Offenlegung / Veröffentlichung / Vervielfältigung / Bekanntmachung

§ 25

Für die Offenlegung, Veröffentlichung und Vervielfältigung des Jahresabschlusses mit dem Bestätigungsvermerk, des Lageberichts, des Berichts des Aufsichtsrates, des Vorschlags für die Verwendung des Ergebnisses und des Beschlusses über seine Verwendung unter Angabe des Jahresüberschusses oder Jahresfehlbetrages sind die §§ 325, 326, 327, 328 HBG anzuwenden.

VIII. Prüfung der Gesellschaft

§ 26

(1) Der Abschlußprüfer wird von der Gesellschafterversammlung gewählt, er nimmt auch die Prüfung nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2. Haushaltsgrundsätzegesetz vor.

(2) Der Stadt Marburg sowie den örtlichen und überörtlichen Prüfungsorganen werden die Befugnisse nach §§ 53, 54 Haushaltsgrundsätzegesetz eingeräumt. Der Stadt Marburg stehen Prüfungsrechte entsprechend den §§ 128 bis 131 HGO zu.

IX. Auflösung und Abwicklung der Gesellschaft

§ 27

(1) Die Gesellschaft wird aufgelöst

- a) durch Beschluß der Gesellschafterversammlung,
- b) durch Eröffnung des Konkursverfahrens.

(2) Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des GmbH-Gesetzes maßgebend.

Bei der Verteilung des Gesellschaftsvermögens erhalten die Gesellschafter nach Befriedigung sämtlicher Gläubiger nicht mehr als ihre eingezahlten Einlagen ausgezahlt.

(3) Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, so ist es nach Beschluß der Gesellschafterversammlung für die Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung zu verwenden.

Marburg, 19. Juni 2018