

Ministerium des Innern des Landes Brandenburg
Postfach 601165 C 14411 Potsdam

An alle
Landräte und
Oberbürgermeister
des Landes Brandenburg

Potsdam, 24. Juni 1993

Gesch.Z.: III/5-64-05
(Bei Antwort bitte angeben)

Bearbeiter: Herr Boldt

Hausanschluss: 2355

nachrichtlich:

Städte- und Gemeindebund Brandenburg
August-Bebel-Str. 89

0-1590 Potsdam

Landkreistag Brandenburg
Friedrich-Ebert-Str. 79 - 81

0-1560 Potsdam

Runderlass III Nr. 33/1993

Betr.: Übertragung kommunalen Vermögens an die Wohnungsgenossenschaften und
-gesellschaften

Bezug: Runderlass III Nr. 4/1993 vom 13. 1. 1993, Az.: III/4-Boldt
III/1-Seeberg

In meinem Runderlass III Nr. 4/1993 vom 13. 1. 1993 habe ich grundsätzliche Hinweise zur Übertragung kommunalen Vermögens an Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften gegeben. Mit diesem Runderlass werden nunmehr bestimmte Passagen des o. g. Runderlasses konkretisiert bzw. Hilfestellungen bei der Umsetzung des Erlasses gegeben.

Folgende Sachverhalte werden in diesem Runderlass behandelt:

- I. Überführung von Grundstücken und Gebäuden an kommunale Wohnungsgesellschaften
 1. Mustergesellschaftsvertrag
 2. Hinweise zur Wertermittlung
 3. Wertabschöpfungsklausel
- II. Hinweise auf eine mögliche Neuregelung der Eigentumsverhältnisse im genossenschaftlichen Wohnungsbau durch das im Entwurf vorliegende Wohnungsge-nossenschafts-Vermögens-gesetz
- III. Allgemeine Hinweise

I.

1. Für die Übertragung der Grundstücke und Gebäude auf die Wohnungsgesellschaften wurden neben der Veräußerung auch die Umwandlung und die Neugründung mit Sacheinlage als nach § 49 Abs. 3 der Kommunalverfassung (KVerf) genehmigungsfähige Modelle im Runderlass III Nr. 4/1993 vorgestellt. Bei Umwandlung und Sacheinlage erhält die Kommune keinen Veräußerungserlös für die übertragenen Grundstücke und Gebäude, so dass in diesen Fällen sichergestellt sein muss, dass zum Schutze des kommunalen Vermögens im Gesellschaftsvertrag bestimmte Sicherungen getroffen werden. Im o. g. Runderlass wurden unter II. 3. a) bis d) bereits Sachverhalte aufgeführt, deren Berücksichtigung im Gesellschaftsvertrag die Bedingung für eine Genehmigung bzw. für eine zukünftige Freistellung von der Genehmigungspflicht des § 49 Abs. 3 KVerf darstellt. Diese Sachverhalte wurden im folgenden Mustergesellschaftsvertrag eingearbeitet. Die Berücksichtigung dieser Sachverhalte im Gesellschaftsvertrag (§ 2 letzter Satz, § 13 Abs. 3 Nr. 5, § 18 und § 23) ist für die Genehmigungsfähigkeit nach § 49 Abs. 3 KVerf erforderlich.

Ansonsten hat der Mustergesellschaftsvertrag nur empfehlenden Charakter. Er basiert auf einem Mustervertrag des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e.V. und wurde durch Regelungen aus Gesellschaftsverträgen bereits bestehender Wohnungsgesellschaften und die für eine Genehmigung nach § 49 Abs. 3 KVerf erforderlichen Sachverhalte ergänzt.

Der Mustergesellschaftsvertrag soll den Kommunen und den Wohnungsgesellschaften als Leitfaden für die Umsetzung meines o. g. Runderlasses dienen und helfen, gesellschaftsrechtliche Probleme zu lösen. An eine deckungsgleiche Übernahme ist nicht gedacht.

Gesellschafts-Vertrag

der “-----”

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

in -----

I.

Firma und Sitz der Gesellschaft

§ 1

Die Gesellschaft führt die Firma “-----

-----”

Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Sie hat ihren Sitz in -----

II.

Gegenstand der Gesellschaft

§ 2

1. Im Wesentlichen vermietet die Gesellschaft Wohnungen, die für breite Bevölkerungsschichten hinsichtlich Wohnbedürfnissen und Einkommensstruktur grundsätzlich geeignet sind. In diesem Sinne vermietet die Gesellschaft Wohnungen namentlich an diejenigen Wohnungssuchenden, die zur Schaffung von Wohnungseigentum selbst nicht in der Lage sind, insbesondere kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Schwerbehinderte, ältere Menschen und ausländische Familien.

2. Soweit zur Wohnraumversorgung nach Absatz 1 erforderlich, errichtet und bewirtschaftet die Gesellschaft in einer die Umwelt möglichst schonenden Weise Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Soweit zur Wohnraumversorgung erforderlich, beschafft sie sich Wohnungen durch Errichtung, Kauf, Miete, Pacht, Nießbrauch, als Treuhänder oder in anderer rechtlicher Weise. Den von ihr verwalteten Wohnungsbestand erhält oder versetzt die Gesellschaft in einen zeitgemäßen, den Wohnbedürfnissen entsprechenden Zustand.
3. Die Gesellschaft kann aus gesetzlichen oder sonstigen zwingenden Gründen Wohnungen und bebaute, im Ausnahmefall auch unbebaute Grundstücke veräußern.
4. Im Rahmen des Gesellschaftszweckes nach Absatz 1 kann die Gesellschaft Unternehmen gründen oder sich daran beteiligen oder auch von Dritten errichteten Wohnraum erwerben, anmieten und bewirtschaften.

Die Weitergabe von Grundstücken an andere kommunale Gesellschaften bedarf der Genehmigung der für den Gesellschafter zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde.

§ 3

Unbeschadet gesetzlicher Vorschriften wird sich die Gesellschaft in Brandenburg beim Abschluss von Verträgen sowie bei der Bemessung des Preises für die Überlassung von Mietwohnungen daran ausrichten, dass eine Kosten- bzw. Aufwandsdeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung von Rücklagen ermöglicht wird. Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen soll angemessen sein, d. h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

III.

Stammkapital und Stammeinlagen

§ 4

1. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt DM (in Worten: -----
----- Deutsche Mark).
2. Gesellschafter ist/sind die -----
3. Auf dieses Stammkapital haben die Gesellschafter folgende Stammeinlagen zu leisten:

4. Das Stammkapital kann aus Sacheinlagen gebildet werden. Die Sacheinlagen sind zu benennen und zu bewerten.

§ 5

Soweit das übertragene Vermögen den Wert des Stammkapitals übersteigt, ist der Differenzbetrag der Rücklage zuzuführen.

§ 6

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

IV.

Organe der Gesellschaft

§ 7

Organe der Gesellschaft sind

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

§ 8

(1) Die Kosten der Geschäftsführung der Verwaltung sind in angemessenen Grenzen zu halten. Insbesondere darf die Gesellschaft den Mitgliedern ihrer Organe oder Dritten keine Vergünstigungen oder Entschädigungen zuwenden, die über die in vergleichbaren Unternehmen üblichen Beträge hinausgehen. Dienstverträge für Geschäftsführer sind an denen in vergleichbaren Unternehmen auszurichten.

(2) Kein Mitglied der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates darf in Angelegenheiten der Gesellschaft eine ihm selbst gewinnbringende Tätigkeit übernehmen oder besorgen, wenn nicht in jedem Einzelfall der Aufsichtsrat unter Ausschluss der Beteiligten zugestimmt hat.

Geschäftsführung

§ 9

- (1) Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer; ihre Zahl bestimmt der Aufsichtsrat.
- (2) Der/die Geschäftsführer führt/führen die Geschäfte der Gesellschaft nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsanweisung.
- (3) Der/die Geschäftsführer wird/werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Wiederholte Bestellung ist zulässig.
- (4) Die Gesellschaft wird, wenn ein Geschäftsführer bestellt ist, durch diesen, wenn zwei oder mehrere Geschäftsführer bestellt sind, durch zwei Geschäftsführer oder einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.
- (5) Der/die Geschäftsführer hat/haben den Jahresabschluss und den Lagebericht zusammen mit dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers unverzüglich nach dem Eingang des Prüfungsberichtes dem Aufsichtsrat vorzulegen.
- (6) Der/die Geschäftsführer hat/haben dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates, an denen er/sie auf dessen Verlangen teilnimmt/teilnehmen, Auskunft zu erteilen.

Aufsichtsrat

§ 10

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern, die genaue, zur Vermeidung von Stimmgleichheit möglichst ungerade Zahl der Aufsichtsratsmitglieder legt die Gesellschaftsversammlung fest, wobei mindestens drei Viertel der Aufsichtsratssitze der Gemeinde zustehen und ein Viertel der Sitze auf den in Abs. 3 genannten Personenkreis entfallen kann. Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Gesellschafterversammlung gewählt.
- (2) Die Aufsichtsratssitze, die der Gemeinde gemäß Abs. 1 zustehen, sind entsprechend dem Verhältnis der Mitgliederzahlen aller Fraktionen und Gruppen in der Gemeindevertretung des jeweiligen Gesellschafters zu verteilen. Erhält bei dieser Verteilung der Sitze eine Fraktion oder Gruppe, der mehr als die Hälfte aller Gemeindevertreter angehört, nicht mehr als die Hälfte der insgesamt zu vergebenden Aufsichtsratssitze, so ist die Zahl der Sitze nach Absatz 1 zu erhöhen.

(3) Die Gesellschafterversammlung kann neben den Gemeindevertretern auch sachkundige Bürger oder Vertreter von Fraktionen und Gruppen, auf die bei der Sitzverteilung gemäß Abs. 2 kein Sitz entfallen ist, zu Aufsichtsratsmitglieder wählen. Der Aufsichtsrat ist nur beschlussfähig, wenn die Zahl der anwesenden Gemeindevertreter die Zahl der sachkundigen Bürger übersteigt.

(4) Die Amtszeit aller Aufsichtsratsmitglieder endet mit der Gesellschafterversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird hierbei nicht mitgerechnet.

Die Wiederwahl ist zulässig. Wird ein Mitglied während dieser Amtszeit in den Aufsichtsrat gewählt, so endet sein Amt mit der laufenden Amtszeit des Aufsichtsrats. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats kann sein Amt durch Erklärung gegenüber dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates niederlegen; der Vorsitzende des Aufsichtsrats muss diese Erklärung gegenüber dem Gesellschafter abgeben. Jedes Mitglied des Aufsichtsrates kann nach entsprechendem Beschluss der Gemeindevertretung von der Gesellschafterversammlung abberufen werden. Die Neuwahl hat gemäß Absatz 2 zu erfolgen.

(5) Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Gesellschafterversammlung abzuberaufen und durch Neuwahl gemäß Absatz 2 zu besetzen. Sinkt die Mitgliederzahl des Aufsichtsrates durch vorzeitiges Ausscheiden von Mitgliedern unter die für die Beschlussfähigkeit notwendige Zahl (§ 12 Abs. 3), so muss unverzüglich eine Gesellschafterversammlung zur Vornahme von Ersatzwahlen einberufen werden.

(6) Die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern sowie jeden Wechsel von Aufsichtsratsmitgliedern haben die Geschäftsführer unverzüglich durch den Bundesanzeiger bekanntzumachen und die Bekanntmachung zum Handelsregister einzureichen.

(7) Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, der Schriftführer und ihre Stellvertreter werden vom Aufsichtsrat gewählt.

(8) Die Tätigkeit des Aufsichtsrats ist ehrenamtlich. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten nur Sitzungsgelder und Reisekostenentschädigung in der von der Gesellschafterversammlung festgesetzten Höhe. Dabei haben sich die Reisekostenentschädigung an den Sätzen des Bundes- bzw. Landesreisekostengesetz und die Sitzungsgelder an den landesrechtlichen Bestimmungen für Gemeindevertreter bzw. Ausschusssitzungen zu orientieren.

§ 11

(1) Der Aufsichtsrat hat der Gesellschafterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.

(2) Die Mitglieder des Aufsichtsrats können ihre Aufgaben nicht durch andere wahrnehmen lassen.

§ 12

(1) Der Aufsichtsrat setzt seine Geschäftsordnung selbst fest. Er faßt seine Beschlüsse in Sitzungen, die vom Vorsitzenden oder bei Verhinderung von seinem Stellvertreter unter Angabe der Tagesordnung und Beifügung der zur Beratung erforderlichen Unterlagen einberufen und geleitet werden.

(2) Die Einberufung erfolgt, sobald und so oft es das Interesse der Gesellschaft erfordert. In der Regel soll der Aufsichtsrat einmal im Kalendervierteljahr einberufen werden.

(3) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn seine sämtlichen Mitglieder eingeladen und mindestens die Hälfte der Mitglieder anwesend sind. Ist der Aufsichtsrat trotz ordnungsgemäßer Einladung zu einer Sitzung nicht beschlussfähig, so kann eine zweite Sitzung mit der gleichen Tagesordnung einberufen werden, in der der Aufsichtsrat ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Mitglieder beschlussfähig ist; hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.

(4) Der Aufsichtsrat faßt, soweit durch Gesetz nichts anderes bestimmt ist, seine Beschlüsse mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Abwesende Mitglieder können dadurch an der Beschlussfassung des Aufsichtsrats teilnehmen, dass sie ihre schriftlichen Stimmenabgaben durch ein anderes Aufsichtsratsmitglied überreichen lassen. Wenn kein Mitglied widerspricht, kann schriftlich oder telegrafisch abgestimmt werden.

(5) Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats sind Niederschriften anzufertigen, die der Vorsitzende und der Schriftführer oder bei ihrer Verhinderung ihre Stellvertreter zu unterzeichnen haben.

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

§ 13

(1) Die Aufgaben und Rechte des Aufsichtsrats werden durch das Gesetz und diesen Vertrag bestimmt.

(2) Der Zuständigkeit des Aufsichtsrats unterliegen unter anderem:

1. die Bestellung, der Widerruf der Bestellung, der Abschluss sowie die Kündigung der Anstellungsverträge von Geschäftsführern;
2. der Erlass der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführer;
3. die Vorlagen an die Gesellschafterversammlung; insbesondere hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinnes zu prüfen und hierüber schriftlich an die Gesellschafterversammlung zu berichten.

In diesem Bericht hat der Aufsichtsrat ferner zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer Stellung zu nehmen. Am Schluss des Berichtes 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;

4. die im Verfolg einer Prüfung ggf. zu treffenden Maßnahmen.

5. die Bestellung des Abschlussprüfers

(3) Folgende Geschäfte bedürfen der vorherigen Zustimmung (Einwilligung) des Aufsichtsrats:

1. Verwendung aller Rücklagen;

2. Erteilung und Widerruf der Erteilung von Prokuren und allgemeinen Handlungsvollmachten sowie Festsetzung der Anstellungsbedingungen der Prokuristen;

3. die Höhe und Fälligkeit der auf die Stammeinlagen ggf. zu leistenden restlichen Zahlungen;

4. die jährlichen Wirtschaftspläne;

5. Erwerb, Belastung und Veräußerung von Grundstücken, Gebäuden und grundstücksgleichen Rechten sowie deren Belastungen mit dinglichen Rechten;

6. Durchführung von Bauten für eigene oder fremde Rechnungen;

7. Grundsätze für die Vergabe von Wohnungen;

8. Errichtung von Zweigniederlassungen sowie Erwerb, Belastung und Veräußerung von Beteiligungen oder die Gründung anderer Unternehmen;

9. Übernahme neuartiger Geschäfte;

10. tarifvertragliche Vereinbarungen;

11. Übernahme von Verpflichtungen für eine Alters- und Hinterbliebenenversorgung;

12. Bürgschafts-, Gewähr- oder andere, ähnlichen wirtschaftlichen Zwecken dienende Verträge außerhalb des üblichen Geschäftsbetriebes.

(4) Der Aufsichtsrat ist befugt, sich die vorherige Zustimmung zu bestimmten weiteren Arten von Geschäften vorzubehalten. Er kann seine Zustimmung unter einer aufschiebenden oder auflösenden Bedingung erteilen.

(5) Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bilden und diesen bestimmten Aufgaben übertragen. Einzelnen Mitgliedern des Aufsichtsrates können durch Beschluss besondere Aufgaben zugewiesen werden.

Gesellschaftsversammlung

§ 14

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

(2) In der Gesellschafterversammlung gewähren je DM eines Geschäftsanteils eine Stimme. Das Stimmrecht kann durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenem Bevollmächtigten ausgeübt werden.

§ 15

(1) Die Gesellschafterversammlung findet in der Regel am Sitz der Gesellschaft statt.

(2) Die ordentliche Gesellschafterversammlung hat innerhalb der ersten 8 Monate des Geschäftsjahres stattzufinden. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind außer in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich ist.

§ 16

(1) Die Gesellschafterversammlung wird in der Regel von dem/den Geschäftsführer(n) einberufen.

(2) Die Einladung zur Gesellschafterversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch eingeschriebenen Brief an die Gesellschafter. Zwischen dem Tage der Absendung der Einladung und dem Tage der Gesellschafterversammlung muss ein Zeitraum von mindestens einer Woche liegen. Hierbei werden der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht mitgerechnet.

(3) Die Leitung der Gesellschafterversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrats oder bei Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert, so hat das an Jahren älteste Mitglied des Aufsichtsrats die Versammlung zu eröffnen und einen Versammlungsleiter wählen zu lassen. Der Versammlungsleiter ernennt einen Schriftführer.

(4) Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden, sofern nicht gesetzliche Vorschriften etwas Abweichendes vorschreiben, mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst; bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Bei Stimmenthaltung gilt die Stimme als abgegeben. Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden.

(5) Über die Beschlüsse der Versammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Schriftführer und dem die Versammlung schließenden Versammlungsleiter zu unterzeichnen ist.

(6) Gesellschafterbeschlüsse können auch schriftlich, fernschriftlich, fernmündlich oder telegrafisch gefasst werden, wenn alle Gesellschafter diesem Abstimmungsverfahren zustimmen. So gefaßte Beschlüsse sollen zu Beweis Zwecken schriftlich bestätigt werden; die Bestätigung ist den Gesellschaftern unverzüglich zuzuleiten.

(7) Im Übrigen bleiben die Bestimmungen des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung über die Durchführung von Gesellschafterbeschlüssen ohne Einberufung einer Versammlung unberührt.

§ 17

Der Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung unterliegt die Beschlussfassung über:

1. die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang),
2. die Verwendung des Bilanzgewinns,
3. den Ausgleich des Bilanzverlustes,
4. die Wahl des Abschlussprüfers,
5. die Bestellung und Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
6. die Entlastung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates,
7. die Geltendmachung von Rechtsansprüchen gegen Geschäftsführer und Mitglieder des Aufsichtsrates,
8. die Änderung des Gesellschaftsvertrages, Erhöhung oder Herabsetzung des Stammkapitals und Auflösung der Gesellschaft,
9. den Erwerb einer Beteiligung und von mehr als dem 4. Teil der Anteile eines anderen Unternehmens, eine Erhöhung solcher Beteiligung oder die gänzliche oder teilweise Veräußerung einer Beteiligung.

V.**Weiterveräußerung von Anlagevermögen****§ 18**

(1) Für den Fall der Weiterveräußerung von bebauten oder unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen, die von dem Gesellschafter in die Gesellschaft eingebracht wurden, steht dem Gesellschafter der über dem Einbringungswert hinausgehende Verkehrswert für die Dauer von 10 Jahren zu 100 % und für die darauffolgenden 10 Jahren zu 50 % zu. Die in der Zeit nach der Rechtsübertragung von der Gesellschaft erbrachten wertverbessernden Maßnahmen sind von der Gesellschaft nachzuweisen und bei der Wertabschöpfung zu berücksichtigen.

(2) Von dem Recht zur Wertabschöpfung gem. Absatz 1 ist nicht Gebrauch zu machen, wenn dadurch die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft beeinträchtigt wird oder es sich um Veräußerungen handelt, die den Regelungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes unterliegen.

VI.**Jahresabschluss, Lagebericht und Wirtschaftsplan****§ 19**

(1) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr läuft vom Tage der Eintragung der Gesellschaft bis zum Ende des betreffenden Kalenderjahres.

(2) Zum Schluss eines jeden Geschäftsjahres hat die Geschäftsführung ein Inventar aufzustellen und die dazu erforderlichen Bestandsaufnahmen durchzuführen. Auf der Grundlage des Inventars und der Buchführung hat die Geschäftsführung 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 Gewinn- und Verlustrechnung unter Beachtung der vorgeschriebenen Vordrucke entsprechen; der Inhalt des Anhangs muss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

(3) 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.

(4) Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind in entsprechender Anwendung der Vorschriften des 3. Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

(5) Die Geschäftsführer haben den Jahresabschluss und den Lagebericht zusammen mit dem Prüfungsbericht des Wirtschaftsprüfers unverzüglich nach dem Eingang des Prüfungsberichtes dem Aufsichtsrat vorzulegen. Zugleich ist der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes vorzulegen. Die Geschäftsführer haben den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Prüfungsbericht des Wirtschaftsprüfers nebst dem Bericht des Aufsichtsrats über das Ergebnis seiner Prüfung unverzüglich den Gesellschaftern vorzulegen.

(6) Die Geschäftsführer haben für jedes Geschäftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen.

VII.

Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung

§ 20

(1) Aus dem Jahresüberschuss zuzüglich eines Gewinnvortrags oder abzüglich eines Verlustvortrages, der maximal auf 3 aufeinanderfolgende Kalenderjahre erfolgen darf, (Jahresergebnis) ist bei Aufstellung der Bilanz eine Gewinnrücklage zu bilden. In diese sind mindestens 10 % des Jahresgewinnes einzustellen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht oder wieder erreicht ist. Diese Gewinnrücklage darf nur wie eine gesetzliche Rücklage des Aktienrechtes verwandt werden. § 150 Abs. 3 und 4 AktG gelten entsprechend.

(2) Außerdem können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Gewinnrücklagen gebildet werden. Über die Einstellung in diese Rücklagen beschließen die Geschäftsführer und der Aufsichtsrat gemeinsam.

(3) Über die Verwendung des Bilanzgewinnes beschließt die Gesellschafterversammlung. Er kann unter die Gesellschafter als Gewinnanteil verteilt werden. Der Bilanzgewinn kann zur Bildung von anderen Gewinnrücklagen verwandt und auf neue Rechnung vorgetragen werden.

(4) Weist die Bilanz einen Bilanzverlust aus, muss die Gesellschafterversammlung über die Verlustdeckung beschließen, insbesondere darüber, ob und in welchem Umfang die Gewinnrücklage gemäß Abs. 1 heranzuziehen ist oder eine Herabsetzung des Stammkapitals erfolgen soll.

VIII.

Bekanntmachungen

§ 21

(1) Für die Offenlegung, Veröffentlichung und Vervielfältigung des Jahresabschlusses mit dem Bestätigungsvermerk, des Lageberichts, des Berichts des Aufsichtsrats, des Vorschlags für die Verwendung des Ergebnisses und des Beschlusses über seine Verwendung unter Angabe des Jahresüberschusses oder Jahresfehlbetrages sind die §§ 325 ff. HGB anzuwenden.

(2) Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im Bundesanzeiger.

IX.

Prüfung der Gesellschaft

§ 22

(1) Der Abschlussprüfer ist zu beauftragen, seine Prüfung auch nach den Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes in der jeweiligen geltenden Fassung vorzunehmen.

(2) Der für den Gesellschafter zuständigen Rechnungsprüfungsbehörde sowie der zuständigen überörtlichen Prüfungsbehörde stehen die im § 54 Haushaltsgrundsätzegesetz bezeichneten Rechte zu.

X.

Auflösung und Abwicklung der Gesellschaft

§ 23

(1) Die Gesellschaft wird aufgelöst:

1. durch Beschluss der Gesellschafterversammlung oder
2. 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. Die Auszahlung kann bei Gesellschaftern, die Sacheinlagen geleistet haben, auch durch eine Rückübertragung von Grundstücken und Gebäuden erfolgen.

(3) Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, so erhalten die Gesellschafter dieses Vermögen anteilig im Verhältnis ihrer Einlagen ausgezahlt. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

2. Unter Nr. 2 meines o. g. Runderlasses habe ich Grundvoraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit nach § 49 Abs. 3 KVerf bei der Übertragung von Grundstücken und Gebäuden an die Wohnungsbaugesellschaften aufgeführt. Eine Voraussetzung ist, dass der Wert der zu übertragenden Grundstücke und Gebäude sachgerecht ermittelt wurde. Bei der Neugründung einer Gesellschaft, z. B. im Jahre 1993, bedingt dies eine aktuelle Bewertung von Grundstücken und Gebäuden, d. h. eine Verkehrswertermittlung. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung sind die zu den Grundstücken und Gebäuden gehörenden Belastungen sowie der Instandsetzungsbedarf zu berücksichtigen. Diese Verkehrswertermittlung hat durch einen Gutachter zu erfolgen. Für die Bewertung der Wohnanlagen im komplexen Wohnungsbau (Plattenbauten) sind vereinfachte Verfahren (z. B. geeignete Vervielfältiger des Gebäudeertrages) unter Heranziehung der Bodenrichtwertkarten der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Kataster- und Vermessungsämtern anzuwenden. Die Kosten für das Gutachten sind pauschaliert anzusetzen.

Bei der Übertragung der kommunalen Vermögenswerte ist grundsätzlich der aktuelle Verkehrswert anzusetzen. Zur Klärung der Frage, wann eine Bewertung aktuell ist, verweise ich auf die Ausführungen unter IV. 3. in meinem Runderlass III Nr. 96/1992 vom 23. 12. 1992.

Wurde jedoch die Gesellschaft z. B. im Jahre 1990 gegründet und im Handelsregister eingetragen und der Wert der Gebäude zum damaligen Zeitpunkt sachgerecht ermittelt, ist hierfür keine erneute Bewertung erforderlich. Als sachgerecht ist in diesem Zusammenhang z. B. eine Wertermittlung zu verstehen, die nach der "Richtlinie zur Um- bzw. Neubewertung von Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden sowie des Grund und Bodens der Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften" des damaligen Ministeriums für Bauwesen, Städtebau und Wohnungswirtschaft vorgenommen wurde. Dies gilt auch, wenn die ursprüngliche Gründung der GmbH fehlerhaft war, dies jedoch nicht zur Löschung der GmbH im Handelsregister führte und erst zu einem späteren Zeitpunkt eine Heilung dieses Fehlers erfolgte.

Die Grundstücke sind jedoch neu zu bewerten, wobei hier ebenfalls die Werte aus der jeweiligen Bodenrichtwertkarte übernommen werden können. Diese Grundstücksbewertung kann auch durch die kommunalen Bewertungsstellen erfolgen.

Voraussetzung dieser Ausführungen ist, dass ein Beschluss der Gemeindevertretung/Stadtvorordnetenversammlung zur Gründung der GmbH zum damaligen Zeitpunkt vorlag. Sollte der Beschluss nicht vorliegen, so kann er auch nachträglich gefasst werden.

3. Für den Fall der Weiterveräußerung von bebauten oder unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen ist im Übertragungsvertrag eine Wertabschöpfung zu vereinbaren. In dieser Klausel ist festzulegen, dass der Kommune im Falle der Weiterveräußerung der über den ermittelten Verkehrswert hinausgehende Verkehrswert für die Dauer von 10 Jahren zu 100 % und für die darauffolgenden 10 Jahren zu 50 % zusteht. Die in der Zeit nach der Rechtsübertragung von der Gesellschaft erbrachten wertverbessernden Maßnahmen sind von der Gesellschaft nachzuweisen und bei der Wertabschöpfung zu berücksichtigen.

Von dem Recht zur Wertabschöpfung ist nicht Gebrauch zu machen, wenn dadurch die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft beeinträchtigt wird oder es sich um Veräußerungen handelt, die den Regelungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes unterliegen.

II.

In meinen Runderlassen III Nr. 19 und III Nr. 96/1992 habe ich grundsätzliche Hinweise zu Vermögensübertragungen, im Runderlass III Nr. 4/1993 speziell für Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften gegeben.

Diese Regelungen werden jedoch für den genossenschaftlichen Wohnungsbereich voraussichtlich keine Anwendung finden, weil durch das im Entwurf vorliegende Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetz die vermögensrechtlichen Verhältnisse der Wohnungsgenossenschaften durch Änderung des Artikels 22 Abs. 4 und der Protokollnotiz-Nr. 13 des Einigungsvertrages neu geregelt werden. Entgegen den bisherigen Festlegungen des Einigungsvertrages soll durch § 1 Abs. 1 dieses Gesetzes bestimmt werden, dass die Genossenschaften bereits Eigentümer des von ihnen für Wohnungszwecke genutzten, ehemals volkseigenen Grund und Bodens sind und es daher einer Vermögensübertragung nicht mehr bedarf.

Diesem Runderlass wurde als Anlage der derzeit aktuelle, bereits vom Bundesrat gebilligte, Gesetzestext beigefügt. Das Gesetz wird voraussichtlich in dieser Fassung in Kürze in Kraft treten. Nach In-Kraft-Treten des Gesetzes ist für den Bereich des genossenschaftlichen Wohnungsbaus keine Genehmigung mehr nach § 49 Abs. 3 KVerf zu erteilen, weil eine Übertragung kommunalen Vermögens nicht mehr stattfindet.

III.

Die vorgenannten Hinweise sollten auch beim Genehmigungsverfahren zwischen der Kommunalaufsicht beim Landkreis und den kreisangehörigen Städten und Gemeinden berücksichtigt werden.

Ich bitte die Landräte, die Ämter sowie die amtsfreien Städte und Gemeinden über die Regelungen dieses Erlasses zu unterrichten.

In Vertretung

gez. Ruckriegel
(Dr. Ruckriegel)

Artikel 40 a

Gesetz zur Regelung vermögensrechtlicher Angelegenheiten der Wohnungsgenossenschaften und zur Änderung des Artikels 22 Abs. 4 und der Protokollnotiz-Nr. 13 des Einigungsvertrages

- (Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetz) -

§ 1

Grundsatz

(1) Die Wohnungsgenossenschaften sind Eigentümer des von ihnen für Wohnungszwecke genutzten, ehemals volkseigenen Grund und Bodens. Dies gilt auch, soweit über die Zuordnung aufgrund bis zum (In-Kraft-Treten des Gesetzes) geltender Vorschriften entschieden oder nach § 6 des Vermögenszuordnungsgesetzes verfügt worden ist. Wohnungsgenossenschaften im Sinne dieses Gesetzes sind ehemalige Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG), Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften (GWG) bzw. sonstige Wohnungsgenossenschaften, die am 2. Oktober 1990 bestanden sowie deren Rechtsnachfolger.

Als für Wohnungszwecke genutzter Grund und Boden i.S.d. Gesetzes gilt die mit Wohngebäuden überbaute Fläche zuzüglich der nach Bauordnung nicht bebaubaren zugehörigen Abstands- und Grünflächen sowie vorhandene Stellflächen in nach Bauordnung vorgeschriebener Zahl.

(2) Auf Gebäudeeigentum der Wohnungsgenossenschaften ist Art. 233 § 4 Abs. 5 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch anzuwenden.

(3) Soweit Vereinbarungen und Verfügungen vor dem (In-Kraft-Treten des Gesetzes) von einer Gemeinde und einer Wohnungsgenossenschaft getroffen worden sind, besteht ein Anspruch auf Übertragung von Grundeigentum nach Absatz 1. § 3 ist anzuwenden.

(4) In anderen als in Absatz 3 bezeichneten Fällen bleiben vor dem (In-Kraft-Treten des Gesetzes) erfolgte Verfügungen über Grund und Boden im Sinne des Absatzes 1 wirksam, soweit sie nicht zugunsten von juristischen Personen erfolgen, deren Anteile der Gemeinde ganz oder teilweise zustehen.

(5) Durch den Eigentumsübergang nach Absatz 1 bleiben vorbehaltlich der vorstehenden Vorschriften nur Ansprüche nach dem Vermögensgesetz unberührt.

Bemerkung:

Die Datei wurde nach den neuen Rechtschreibregeln erstellt.

§ 2 Feststellung des Grund und Bodens

(1) Auf die Feststellung, in welchem Umfang die Wohnungsgenossenschaften Eigentümer von Grund und Boden sind, findet das Vermögenszuordnungsgesetz Anwendung. Für die Feststellung ist der Oberfinanzpräsident oder eine von ihm zu ermächtigende Person gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Vermögenszuordnungsgesetzes zuständig. Die Wohnungsgenossenschaften sind entsprechend § 2 des Vermögenszuordnungsgesetzes antragsberechtigt.

(2) Hat die Gemeinde vor dem (In-Kraft-Treten des Gesetzes) nach § 2 des Vermögenszuordnungsgesetzes einen Antrag gestellt, der sich auch auf das in Absatz 1 bezeichnete Grundvermögen bezieht, wird das Verfahren nach dem Vermögenszuordnungsgesetz unter Berücksichtigung des Eigentumsübergangs nach § 1 Abs. 1 fortgeführt, wenn die Wohnungsgenossenschaft nicht widerspricht; § 2 Abs. 2 a des Vermögenszuordnungsgesetzes bleibt unberührt.

(3) Ist vor dem (In-Kraft-Treten des Gesetzes) ein Bescheid nach dem Vermögenszuordnungsgesetz bestandskräftig geworden, durch den der in § 1 Abs. 1 bezeichnete Grund und Boden einer Gemeinde zugeordnet ist, ist auf Antrag der Wohnungsgenossenschaft der Bescheid nach Maßgabe des § 1 Abs. 1 zu ändern. § 3 ist entsprechend anzuwenden.

§ 3 Ausgleich

(1) Die Wohnungsgenossenschaften haben den Gemeinden, in deren Gebiet der in § 1 Abs. 1 bezeichnete Grund und Boden gelegen ist, einen Ausgleich in Geld nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 zu leisten. Die Leistungspflicht wird durch Zuordnungsbescheid festgesetzt.

(2) Die Höhe des Ausgleichs bestimmt sich nach der Größe der Grundstücksfläche multipliziert mit folgenden Beträgen:

1. in Gemeinden bis zu 30.000 Einwohnern 1 DM/qm,
2. in Gemeinden mit mehr als 30.000 bis 100.000 Einwohnern 2 DM/qm,
3. in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern 3 DM/qm.

Maßgeblich ist die Einwohnerzahl im Zeitpunkt der Entscheidung nach Absatz 1. Zulässig sind Vereinbarungen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Gemeinden über geringere Ausgleichsbeträge.

Bemerkung:

Die Datei wurde nach den neuen Rechtschreibregeln erstellt.

(3) Von Absatz 1 und 2 unberührt bleiben bis zum (In-Kraft-Treten des Gesetzes) rechtswirksame Vereinbarungen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Gemeinden, durch die geringere als die in Satz 1 bezeichneten Ausgleichsbeträge als Entgelte festgelegt worden sind. Soweit aufgrund von Vereinbarungen vor dem (In-Kraft-Treten des Gesetzes) höhere Entgelte gezahlt worden sind, sind diese zu erstatten und künftig nicht mehr zu zahlen.

Soweit sich die Wohnungsgenossenschaften aufgrund von Vereinbarungen im Sinne des Satzes 2 gegenüber den Gemeinden zu sonstigen Leistungen verpflichtet haben, sind diese Vereinbarungen unwirksam.

(4) Erfolgt eine Veräußerung des Grund und Bodens oder eines Teils davon durch eine Wohnungsgenossenschaft bis zum 30. Juni 2003 und übersteigt der Anteil des Bodenwerts am Veräußerungserlös den Ausgleichsbetrag nach Absatz 2, hat die Wohnungsgenossenschaft zwei Drittel des übersteigenden Betrags der Gemeinde innerhalb von einem Monat nach Fälligkeit des Veräußerungserlöses zu erstatten. Der Erstattungsbetrag bleibt bei der Ermittlung der Erlösanteile nach § 5 Abs. 2 des Altschuldenhilfegesetzes unberücksichtigt.

(5) Den Kommunen wird bezüglich des nach diesem Gesetz übergegangenen Grundvermögens ein gesetzliches Vorkaufsrecht eingeräumt.

§ 4

Verhältnis zum Einigungsvertrag

Artikel 22 Abs. 4 des Einigungsvertrags und die Nummer I.13 des Protokolls zum Einigungsvertrag, betreffend diese Vorschrift des Einigungsvertrags, sind in Ansehung der in § 1 Abs. 1 genannten Grundstücke vor dem (In-Kraft-Treten des Gesetzes) an nicht mehr anzuwenden.

Bemerkung:

Die Datei wurde nach den neuen Rechtschreibregeln erstellt.