

Unternehmenssatzung
für die
„Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Hebertshausen“
der Gemeinde Hebertshausen
vom 20.01.2021

Aufgrund von Art. 23 Satz 1, Art. 89 Abs. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.08.2020 (GVBl. S. 350) erlässt die Gemeinde Hebertshausen folgende Satzung:

§ 1

Name, Sitz, Stammkapital

- (1) Die „Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Hebertshausen“ der Gemeinde Hebertshausen ist ein selbständiges Unternehmen in der Rechtsform einer Anstalt des öffentlichen Rechts (Kommunalunternehmen).
- (2) Das Kommunalunternehmen führt den Namen „Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Hebertshausen“ mit dem Zusatz „Anstalt des öffentlichen Rechts“. Es tritt unter diesem Namen im gesamten Geschäfts- und Rechtsverkehr auf. Die Kurzbezeichnung lautet „KoWoBau Heb“.
- (3) Das Kommunalunternehmen hat seinen Sitz in Hebertshausen.
- (4) Das Stammkapital beträgt 100.000,00 €, in Worten einhunderttausend Euro.

§ 2

Gegenstand des Unternehmens

- (1) Aufgaben des Kommunalunternehmens sind
 1. der Erwerb, der Verkauf und der Tausch von Immobilien und grundstücksgleicher Rechte,
 2. die Planung, die Errichtung, die Modernisierung, die Instandhaltung, die Verwaltung und die langfristige Vermietung von baulichen und technischen Anlagen zur Schaffung
 - a) preisgünstiger Wohnungen für einkommensschwache Haushalte und von Nahversorgungseinrichtungen auf Fl.Nr. 55/7 (Bahnhofstraße 4) der Gemarkung Hebertshausen,

- b) preisgünstiger Wohnungen für einkommensschwache Haushalte und von Einrichtungen der Gesundheitsversorgung (z.B. Arztpraxis, Apotheke) auf Fl.Nr. 87 (Nähe Krautgartenstraße) der Gemarkung Hebertshausen (Aufgabenübertragungen); Art. 22 Abs. 1 KommZG gilt entsprechend,
3. das Leerstandsmanagement in der Gemeinde Hebertshausen (Aufgabenübertragung),
4. die Planung, die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen auf eigenen Gebäuden des Kommunalunternehmens (Aufgabenübertragung) und
5. die Planung und die Errichtung von baulichen und technischen Anlagen, die kommunalen Aufgaben dienen (Inhouse-Vergaben).

Hierbei handelt es sich um Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) im Sinne von Art. 14 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) i.V.m. Art. 83 Abs. 1, 106 Abs. 2 BV, Art. 57 Abs. 1 GO; die Gemeinde erlässt einen Betrauungsakt auf Grundlage des DAWI-Freistellungsbeschlusses i.V.m. Art. 106 Abs. 2 AEUV.

- (2) Zu den Aufgaben gehören auch die Einrichtung und Unterhaltung von Neben- und Hilfsbetrieben, die die Aufgaben des Kommunalunternehmens fördern und wirtschaftlich mit ihnen zusammenhängen. Zur Förderung seiner Aufgaben kann sich das Kommunalunternehmen an anderen Unternehmen beteiligen, wenn dies dem Unternehmenszweck dient; Art. 96 GO bleibt unberührt. Dabei ist sicherzustellen, dass die Haftung des Kommunalunternehmens auf einen bestimmten Betrag begrenzt ist.
- (3) Das Kommunalunternehmen erhält zur Erfüllung seiner Aufgaben nach Abs. 1 das Recht, vorgenannte Grundstücke der Gemeinde Hebertshausen zu nutzen. Einzelheiten der Nutzung werden durch Zweckvereinbarung bestimmt, soweit erforderlich.

§ 3

Organe

Organe des Kommunalunternehmens sind

1. der Vorstand (§ 4)
2. der Verwaltungsrat (§§ 5 bis 7)

§ 4

Der Vorstand

- (1) Der Vorstand besteht aus zwei Personen. Für den Fall deren Verhinderung werden vom Verwaltungsrat ein oder mehrere stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellt.

- (2) Jedes Vorstandsmitglied wird vom Verwaltungsrat jeweils auf die Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt; eine erneute Bestellung ist zulässig. Jedes Vorstandsmitglied kann aus wichtigem Grunde jederzeit mit einer Mehrheit von mehr als zwei Drittel der Mitglieder des Verwaltungsrats abberufen werden.
- (3) Der Vorstand leitet das Kommunalunternehmen eigenverantwortlich, sofern nicht gesetzlich oder durch diese Unternehmenssatzung etwas anderes bestimmt ist. Der Verwaltungsrat erlässt eine Geschäftsordnung für den Vorstand.
- (4) Der Vorstand vertritt das Kommunalunternehmen nach außen. Jedes Vorstandsmitglied ist alleinvertretungsberechtigt.
- (5) Der Vorstand hat den Verwaltungsrat über alle wichtigen Vorgänge rechtzeitig zu unterrichten und auf Anforderung dem Verwaltungsrat über alle Angelegenheiten des Kommunalunternehmens Auskunft zu erteilen.
- (6) Der Vorstand stellt den Wirtschaftsplan (Erfolgsplan und Vermögensplan mit Finanzplan) rechtzeitig vor Beginn des folgenden Wirtschaftsjahres auf und legt ihn dem Verwaltungsrat zur Beratung und Feststellung vor.

§ 5

Der Verwaltungsrat

- (1) Der Verwaltungsrat besteht aus dem Vorsitzenden und sechs weiteren Mitgliedern. Der Verwaltungsrat gibt sich eine Geschäftsordnung.
- (2) Vorsitzender des Verwaltungsrats ist der erste Bürgermeister der Gemeinde Hebertshausen. Er wird durch die weiteren Bürgermeister vertreten.
- (3) Die weiteren Verwaltungsratsmitglieder und deren etwaige Stellvertreter werden vom Gemeinderat der Gemeinde Hebertshausen für die Dauer von sechs Jahre bestellt. Zu Verwaltungsratsmitgliedern können sowohl Gemeinderatsmitglieder als auch sachverständige Dritte bestellt werden; Art. 90 Abs. 3 Satz 4 Alt. 1 GO gilt entsprechend. Der Gemeinderat entscheidet über die Abberufung eines Verwaltungsratsmitglieds auf dessen Antrag hin; Art. 19 Abs. 1 GO gilt entsprechend.
- (4) Der Verwaltungsratsvorsitzende hat dem Gemeinderat zweimal jährlich sowie auf Verlangen Auskunft über alle wichtigen Angelegenheiten des Kommunalunternehmens zu geben, insbesondere zum geprüften Jahresabschluss vor dessen Feststellung durch den Verwaltungsrat.
- (5) Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind verpflichtet, über sämtliche vertraulichen Angelegenheiten, von denen sie Kenntnis erhalten, Stillschweigen zu bewahren. Diese Pflicht besteht auch nach ihrem Ausscheiden fort. Sie gilt nicht gegenüber den Organen der Gemeinde. Nach dem Ausscheiden aus dem Verwaltungsrat haben die

Verwaltungsratsmitglieder auf schriftliche Aufforderung des Verwaltungsratsvorsitzenden hin sämtliche Unterlagen, insbesondere Sitzungspapiere, Daten und Pläne einschließlich aller Kopien herauszugeben, soweit diese nicht bereits ordnungsgemäß vernichtet worden sind.

- (6) Die Mitglieder des Verwaltungsrats haben Anspruch auf eine angemessene Entschädigung, die vom Gemeinderat festgelegt wird.

§ 6

Zuständigkeit des Verwaltungsrats

- (1) Der Verwaltungsrat überwacht die Geschäftsführung des Vorstands.
- (2) Der Verwaltungsrat kann jederzeit vom Vorstand über alle Angelegenheiten des Kommunalunternehmens Berichterstattung verlangen.
- (3) Der Verwaltungsrat entscheidet über:
 - a) Festlegung und Änderung der Unternehmensstrategie,
 - b) Bestellung und Abberufung aus wichtigem Grunde der Vorstandsmitglieder und deren Stellvertreter, Regelung der Dienstverhältnisse der Vorstandsmitglieder und deren Stellvertreter sowie über die Geschäftsordnung für den Vorstand,
 - c) Einstellung, Höhergruppierung, Versetzung und Entlassung von Beschäftigten ab der Entgeltgruppe 9 der Tarifverträge des öffentlichen Dienstes, ggfs. in deren entsprechender Anwendung,
 - d) Errichtung anderer Unternehmen und Beteiligungen des Kommunalunternehmens an anderen Unternehmen, die gänzliche oder teilweise Veräußerung von Beteiligungen und die Änderung der Rechtsform oder Aufgaben von Beteiligungen,
 - e) Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplans,
 - f) Bestellung des Abschlussprüfers sowie die Bestellung eines Sonderprüfers zu einzelnen, nicht von der Jahresabschlussprüfung erfassten Gegenständen,
 - g) Feststellung des geprüften Jahresabschlusses, Verwendung des Jahresgewinns, Behandlung des Jahresverlustes sowie Entlastung des Vorstands,
 - h) Rückzahlung von Eigenkapital an die Gemeinde Hebertshausen,
 - i) Auftragsvergaben, Verfügungen über Anlagevermögen und die Verpflichtung hierzu, insbesondere Erwerb, Veräußerung, Tausch und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, wenn der Gegenstandswert im Einzelfall, bei Dauerschuldverhältnissen die Gesamtverpflichtung über die Laufzeit hinweg, den Betrag von 15.000 € (inkl. USt) überschreitet, sowie die Veräußerung von Vermögensgegenständen unter ihrem Wert und die Verpflichtung hierzu, sofern sie nicht im geltenden Wirtschaftsplan enthalten sind,

- j) Gewährung und Aufnahme von Darlehen die im Einzelfall den Betrag von 5.000 € (inkl. USt) überschreiten, sofern sie nicht im geltenden Wirtschaftsplan enthalten sind,
 - k) Gewährung von Gehaltsvorschüssen und Darlehen an die Vorstandsmitglieder und an Bedienstete des Kommunalunternehmens, die mit diesen verwandt oder verschwägert sind,
 - l) Wesentliche Änderungen des Betriebsumfangs des Kommunalunternehmens, insbesondere die Übernahme von neuen Aufgaben im Rahmen der durch diese Unternehmenssatzung (§ 2 Abs. 1) übertragenen Aufgaben,
 - m) Abschluss und Änderung von öffentlich-rechtlichen Verträgen (z.B. Zweckvereinbarungen),
 - n) Weisungen an die Vorstandsmitglieder.
- (4) Gegenüber den Vorstandsmitgliedern vertritt der Verwaltungsratsvorsitzende das Kommunalunternehmen gerichtlich und außergerichtlich. Er vertritt das Kommunalunternehmen auch, wenn noch kein Vorstand vorhanden oder der Vorstand handlungsunfähig ist.

§ 7

Einberufung und Beschlüsse des Verwaltungsrats

- (1) Der Verwaltungsrat tritt auf schriftliche oder elektronische Einladung des Verwaltungsratsvorsitzenden persönlich oder virtuell (z.B. Telefon- oder Videokonferenz) zusammen. Die Einladung muss Tagungszeit und -ort sowie die Tagesordnung mit Sitzungsunterlagen enthalten und den Mitgliedern des Verwaltungsrats spätestens am siebten Tag vor der Sitzung zugehen. Der Sitzungstag und der Tag des Zugangs der Ladung werden bei der Berechnung der Frist nicht mitgerechnet. In dringenden Fällen kann die Ladungsfrist auf bis zu 24 Stunden abgekürzt werden. Im Fall der elektronischen Ladung gilt die Ladung als zugegangen, wenn der Versand an eine durch das Verwaltungsratsmitglied mitgeteilte einfache E-Mail-Adresse erfolgte, sofern der Verwaltungsrat keine abweichende Bestimmung traf. Die Sitzungsvorbereitung obliegt dem Verwaltungsratsvorsitzenden.
- (2) Der Verwaltungsrat ist jährlich mindestens zweimal einzuberufen. Er muss außerdem einberufen werden, wenn dies mindestens ein Drittel der Mitglieder des Verwaltungsrats unter Angabe der Beratungsgegenstände und der Beschlussvorschläge schriftlich beantragt.
- (3) Die Sitzungen des Verwaltungsrats werden vom Verwaltungsratsvorsitzenden geleitet. An den Sitzungen nimmt der Vorstand mit beratender Stimme teil, soweit er nicht wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen wird. Der Verwaltungsratsvorsitzende kann

- sachverständige Dritte mit beratender Stimme zu einzelnen Tagesordnungspunkten hinzuziehen.
- (4) Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen sind und die Mehrheit der Mitglieder anwesend und stimmberechtigt ist. Über andere als in der Einladung angegebene Beratungsgegenstände darf nur dann Beschluss gefasst werden, wenn
 - a) die Angelegenheit dringlich ist und der Verwaltungsrat der Behandlung mehrheitlich zustimmt oder
 - b) sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats anwesend sind und kein Mitglied der Behandlung widerspricht.
 - (5) Wird der Verwaltungsrat zum zweiten Mal zur Verhandlung über denselben Gegenstand einberufen, so ist er ohne Rücksicht auf die Zahl der Erschienenen beschlussfähig. Bei der zweiten Einladung muss auf diese Folge hingewiesen werden.
 - (6) Die Beschlüsse des Verwaltungsrats werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht anders bestimmt. Stimmenthaltungen sind nicht zulässig. Eine Beschlussfassung im schriftlichen Umlauf- oder Sternverfahren ist zulässig, wenn alle Verwaltungsratsmitglieder dem Verfahren schriftlich zustimmen.
 - (7) Über die gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift als Ergebnisprotokoll zu fertigen. Die Niederschrift ist vom Verwaltungsratsvorsitzenden zu unterzeichnen und den Verwaltungsratsmitgliedern umgehend zu übersenden. Die Niederschrift bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat.
 - (8) Der Verwaltungsratsvorsitzende ist befugt, anstelle des Verwaltungsrats dringliche Anordnungen zu treffen und unaufschiebbare Geschäfte zu besorgen. Hiervon hat er dem Verwaltungsrat unverzüglich Kenntnis zu geben.
 - (9) Hält der Verwaltungsratsvorsitzende Entscheidungen des Verwaltungsrats für rechtswidrig, so hat er diese zu beanstanden, ihren Vollzug auszusetzen und soweit erforderlich, die Entscheidung der Rechtsaufsichtsbehörde herbeizuführen. Hält der Verwaltungsratsvorsitzende Entscheidungen des Vorstands für rechtswidrig oder unwirtschaftlich, so kann er diese beanstanden, ihren Vollzug aussetzen und soweit erforderlich, die Entscheidungen der Rechtsaufsichtsbehörde herbeiführen.

§ 8

Verpflichtungserklärungen

- (1) Verpflichtende Erklärungen bedürfen der Textform im Sinne von § 126 b BGB oder müssen in elektronischer Form mit einer dauerhaft überprüfbaren, qualifizierten elektronischen Signatur nach der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 und dem

Vertrauensdienstegesetz versehen sein und erfolgen unter dem Namen „Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Hebertshausen“ durch den Vorstand, im Übrigen durch jeweils Vertretungsberechtigte.

- (2) Der Vorstand unterzeichnet ohne Beifügung eines Vertretungszusatzes, Stellvertreter des Vorstands mit dem Zusatz „in Vertretung“ (i. V.), andere Vertretungsberechtigte mit dem Zusatz „im Auftrag“ (i. A.).

§ 9

Wirtschaftsführung, Rechnungswesen, Prüfung

- (1) Das Kommunalunternehmen ist sparsam und wirtschaftlich unter Beachtung des öffentlichen Zwecks zu führen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Verordnung über Kommunalunternehmen (KUV) über Wirtschaftsführung, Vermögensverwaltung und Rechnungslegung sowie Art. 91 GO.
- (2) Die Gemeinde ist aufgrund der Anstaltslast gemäß §§ 9 Satz 1, 14 Abs. 2 Satz 4 KUV verpflichtet, insbesondere den Finanzbedarf des Kommunalunternehmens zu decken. Sie wird damit im Rahmen der öffentlichen Gewalt im Sinne von Art. 13 MwStStSysRL tätig.
- (3) Der Vorstand hat dem Verwaltungsrat und der Gemeinde halbjährlich Zwischenberichte über die Abwicklung des Vermögens- und Erfolgsplans schriftlich vorzulegen. Außerdem hat der Vorstand den Verwaltungsrat und die Gemeinde unverzüglich zu unterrichten, wenn bei der Ausführung des Erfolgsplans erfolgsgefährdende Mindererträge oder Mehraufwendungen zu erwarten sind. Sind darüber hinaus Verluste zu erwarten, die Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde Hebertshausen haben können, sind diese und der Verwaltungsrat unverzüglich schriftlich zu unterrichten. Der Vorstand und der erste Bürgermeister, vertreten durch das Sachgebiet Kämmerei der Gemeinde, sollen sich wenigstens einmal im Kalendervierteljahr abstimmen.
- (4) Der Vorstand hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Erfolgsübersicht innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen, unter Angabe des Datums zu unterzeichnen und dem Verwaltungsrat vorzulegen. Der Jahresabschluss, der Lagebericht, die Erfolgsübersicht und der Bericht über die Abschlussprüfung sind der Gemeinde Hebertshausen zur Behandlung gemäß § 5 Abs. 4 zuzuleiten. Nach Durchführung der Abschlussprüfung ist der Jahresabschluss mit dem Bericht über die Abschlussprüfung dem Verwaltungsrat zur Feststellung vorzulegen. § 27 KUV bleibt unberührt.

§ 10
Wirtschaftsjahr

Das Wirtschaftsjahr des Kommunalunternehmens ist das Kalenderjahr.

§ 11
Bekanntmachungen

Für Bekanntmachungen des Kommunalunternehmens gelten die Bestimmungen der Geschäftsordnung für den Gemeinderat der Gemeinde Hebertshausen in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechend; die Bestimmungen der Bekanntmachungsverordnung bleiben unberührt.

§ 12
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Unternehmenssatzung für die „Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Hebertshausen KU“ der Gemeinde Hebertshausen vom 17.06.2020 außer Kraft.

Hebertshausen, den 20.01.2021
Gemeinde Hebertshausen



Richard Reischl
Erster Bürgermeister

