

**Nr.: 145/2010**

**Lutherstadt Wittenberg  
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 18.11.2010

18.11.2010

Bürgermeister  
Herr Torsten Zugehör  
Tel.: 421 310  
Aktz.:  
Bezug:

**Beschlussvorlage**

Nummer 145/2010

**Betreff :**

Beteiligung der WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH an der  
Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig

Beratungsfolge	Termin	Status
Haupt- und Wirtschaftsausschuss		öffentlich vorberatend
Stadtrat		öffentlich beschließend

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg bestätigt die Abwägungsanalyse gem. § 123 GO LSA zum Erwerb von Geschäftsanteilen der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig durch die WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH (Anlage).
2. Der Oberbürgermeister wird legitimiert, den Erwerb von 94 % der Geschäftsanteile der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig in der Gesellschafterversammlung der WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH zu vertreten und dessen Umsetzung durch die Geschäftsführung zu veranlassen.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen:  Ja  Nein

Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	Objektbezogene Einnahmen		Eigenanteil	Jährliche Folgekosten <input type="checkbox"/> keine	
	Zuschüsse/ Fördermittel	Beiträge		Art:	
Euro	Euro	Euro	Euro	ab Jahr	Euro

Haushaltsjahr				Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan/ Investitionsprogramm	
Verwaltungshaushalt		Vermögenshaushalt					
veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
mit	Euro	mit	Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen		Haushaltsstellen					

**Begründung :**Einführung:

Die WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH beabsichtigt, 94 % der Geschäftsanteile der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig zu erwerben. Mit dem Rechtsgeschäft gewinnt die WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH spürbaren Einfluss auf den regionalen Wohnungsmarkt. Zudem können eine Insolvenz der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Mietpreinsniveau der Städte Coswig und Lutherstadt Wittenberg vermieden werden.

Zu 1.

Beabsichtigt die Gemeinde, ein Unternehmen in einer Rechtsform des öffentlichen Rechts oder des Privatrechts zu errichten, zu übernehmen oder wesentlich zu erweitern oder seine Rechtsform innerhalb des Privatrechts zu ändern, so hat sie eine Analyse zu erstellen über die Vor- und Nachteile der öffentlichen und der privatrechtlichen Organisationsformen im konkreten Einzelfall. Dabei sind u.a. die organisatorischen, wirtschaftlichen, finanziellen, haftungsrechtlichen und steuerlichen Unterschiede und Auswirkungen darzustellen, § 123 Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA).

Die vorliegende Analyse zum Erwerb von 94 % der Geschäftsanteile der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig durch die WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH berücksichtigt die in § 123 GO LSA geforderten Kriterien.

Im Ergebnis der Analyse werden die organisatorischen, wirtschaftlichen und inhaltlichen Vorteile eines Anteilerwerbs herausgestellt.

Wesentliche Vorteile und Entscheidungskriterien sind:

1. Verbesserung der regionalen Wohnungsmarktsituation
2. keine Haftung in Form von Bürgschafts- und Patronatserklärungen sowie Haftungsübernahme durch die WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
3. kein Mittelabfluss bei der WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH (Kaufpreis 1,00 €)
4. zukunftsorientierte Unternehmensentscheidung betreffend gesellschaftsinterne Strukturen, Eröffnung von Aufgabenfeldern für die WIGewe Gesellschaft für Wohneigentum mbH und WITRA Service GmbH
5. Zielorientierung auf eine mittelfristige Ergebnisverbesserung

Da es sich vorliegend um einen Anteilerwerb (und keine Übernahme) handelt, bedarf es keiner Darstellung organisatorischer und personalwirtschaftlicher Auswirkungen. Das vorliegende Rechtsgeschäft zeitigt solche für die WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH nicht.

Im Ergebnis der für den Anteilerwerb sprechenden Analyse kann der Stadtrat den Oberbürgermeister mit der Umsetzung beauftragen.

#### Zu 2.

Gem. § 44 Abs. 1 Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) ist der Gemeinderat im Rahmen der Gesetze für alle Angelegenheiten der Gemeinde zuständig, soweit nicht der Bürgermeister kraft Gesetzes zuständig ist oder ihm der Gemeinderat bestimmte Angelegenheiten übertragen hat.

Gem. § 8 der Hauptsatzung der Lutherstadt Wittenberg in der Fassung der 2. Änderungssatzung wird die Stadt in einem wirtschaftlichen Unternehmen in der Rechtsform des privaten Rechts in dessen Gesellschafterversammlung oder in dem entsprechenden Organ vom Oberbürgermeister gem. § 119 Abs. 1 GO LSA vertreten.

Gem. §§ 44 Abs. 3 Nr. 9 i.V.m. 123 Abs. 1 GO LSA wäre jedoch nicht der Oberbürgermeister, sondern der Gemeinderat zuständig, wenn es sich beim Erwerb von 94 % der Geschäftsanteilen der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig durch die WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH um eine „wesentliche Erweiterung“ eines kommunalen Unternehmens handelt.

Bei der Formulierung einer „wesentlichen Erweiterung“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Mit dem unbestimmten Rechtsbegriff wird ein Merkmal innerhalb einer gesetzlichen Bestimmung bezeichnet, das aus sprachlicher Sicht für sich betrachtet keinen eindeutigen Inhalt offenbart und damit im gewissen Sinne "unscharf" erscheint. Erst durch Auslegung gewinnt dieser unbestimmte Rechtsbegriff an Schärfe. Die Auslegung schließt dabei stets eine Bewertung aller Umstände des Einzelfalls ein, indem der Begriff konkret angewandt werden soll.

Vorliegend eröffnen die Vergleiche betriebswirtschaftlicher Kennzahlen, z.B. Umsatz, Unternehmenswert, Wohnungsbestand, keine klare Entscheidung, ob es sich aus Sicht der Gesellschafterin der Lutherstadt Wittenberg für die WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH um eine „wesentliche“ Erweiterung i.S.v. § 44 Abs. 3 Nr. 9 GO LSA handelt. Beide Sichtweisen erscheinen juristisch und betriebswirtschaftlich vertretbar. Nicht zu leugnen ist, dass es sich bei dem vorliegenden Sachverhalt um einen für wirtschaftliche Unternehmen der Lutherstadt Wittenberg atypischen Vorgang handelt, welcher nicht als Regelgeschäft, sondern als besondere Ausnahme und seltener Einzelfall qualifiziert werden muss (§ 116 Abs. 4 GO LSA).

Der Stadtrat kann in Fällen von grundsätzlicher Bedeutung diese jederzeit wieder an sich ziehen, § 63 Abs. 3 GO LSA (näher: Wiegand / Grimberg: Gemeindeordnung Sachsen-Anhalt, Kommentar, 3. Auflage, 2003, § 63, Rn. 7, § 44 Rn. 2; Bücken-Thielmeyer, in: Wiegand, Kommunalverfassungsrecht Sachsen-Anhalt, Kommentar, 17. Nachlieferung, Dezember 2009, § 63 Nr. 4).

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass ein solcher Fall von überragender Bedeutung vorliegt, der eine Entscheidung des Stadtrates rechtfertigt.

Mithin ist der Oberbürgermeister durch den Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg zu bevollmächtigen, den beschriebenen Anteilserwerb in der Gesellschafterversammlung der WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH zu vertreten und dessen Umsetzung zu veranlassen.

**Anlage:** Analyse nach § 123 Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt zum Erwerb von Geschäftsanteilen der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig durch die WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH