



Verantwortlich: Steffen Gärtner  
Amt: Samtgemeindebürgermeister

## SITZUNGSVORLAGE

**S/IX/509**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Samtgemeindeausschuss	10.05.2021	16	nein
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	26.05.2021		ja
Samtgemeindeausschuss	14.06.2021		nein
Samtgemeinderat	19.07.2021		ja

### **Gründung einer Bau-, Grundstücksverwaltungs- und Entwicklungsgesellschaft durch die Samtgemeinde Gellersen**

---

#### **Sachverhalt:**

Im Rahmen der Haushaltsberatung für den Nachtragshaushalt 2021 wurde die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft durch Samtgemeindebürgermeister Steffen Gärtner vorgeschlagen. Hierfür wurde ein Ansatz im Haushaltsplan 2021 veranschlagt.

Im Rahmen der Vorbereitung wurde eine rechtliche Beratung durch die Kanzlei bbt Rechts- und Steuerkanzlei aus Hannover durchgeführt. In dieser Sitzungsvorlage soll das Konstrukt der zu gründenden Gesellschaft vorgestellt werden.

#### **1. Mögliches Aufgabenspektrum**

Das Aufgabenspektrum der zu gründenden Gesellschaft umfasst einerseits klassische Aufgaben einer Wohnungsbaugesellschaft, also die Errichtung von gefördertem und nicht gefördertem Wohnraum und von Gebäuden mit gemischter Nutzung (teils Wohnung und teils Gewerbe) zur Vermietung, aber auch die Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten sowie den Bau von Funktionsgebäuden zur Vermietung. Außerdem sollen Bestandsimmobilien, die bisher im Eigentum der Samtgemeinde Gellersen sind, zur Errichtung neuer Gebäude oder Umnutzung der bisherigen Gebäude an diese neue Struktur übertragen werden können.

Die möglichen, aber nicht zwingend notwendigen, wirtschaftlichen Betätigungsfelder der Gesellschaft wären somit z.B.:

- Errichtung von Wohn-, Gewerbe oder Funktionsgebäuden wie z.B.:
  - Allgemeiner, geförderter bzw. bezahlbarer Wohnraum und Vermietung dessen
  - Allgemeinen Gewerbegebäuden (z.B. Geschäftsgebäude mit diversen Geschäftseinheiten, Praxen oder eines kommunalen medizinischen Versorgungszentrums)
  - Errichtung einer Kindertagesstätte
- Ankauf und Entwicklung von Flächen (im Vorgriff bzw. Einklang mit der Bauleitplanung der jeweiligen Mitgliedsgemeinde)
- Erschließungstätigkeit für Wohn- und Gewerbegebiete
- Verkauf der Grundstücke
- Übertragung von nicht genutzten Objekten in die Wohnungsgesellschaft

#### **2. Gesellschaftsform**

Zur Abbildung dieser Aufgaben wurde im Rahmen der rechtlichen Beratung eine zweigliedrige Struktur (GmbH & Co. KG) vorgeschlagen. Aufgrund der rechtlichen Beratung befürwortet die Verwaltung diese Rechtsform, da dies ein weites Handlungsfeld der Gesellschaft ermöglicht und gleichzeitig steuerliche Vorteile bietet.

Dies ist einerseits vorteilhaft, weil bei der Übertragung von Bestandsimmobilien von der Samtgemeinde auf die GmbH & Co. KG keine Grunderwerbsteuer anfällt, solange die Samtgemeinde zu 100 % an der GmbH & Co. KG beteiligt ist. Andererseits ermöglicht die Aufteilung der Aufgaben zwischen GmbH und GmbH & Co. KG auf Ebene der GmbH & Co. KG von der Möglichkeit der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung Gebrauch zu machen, weil die GmbH & Co. KG nur vermögensverwaltende Aufgaben wahrnimmt.

**Exkurs - Was ist eine GmbH & Co. KG?**

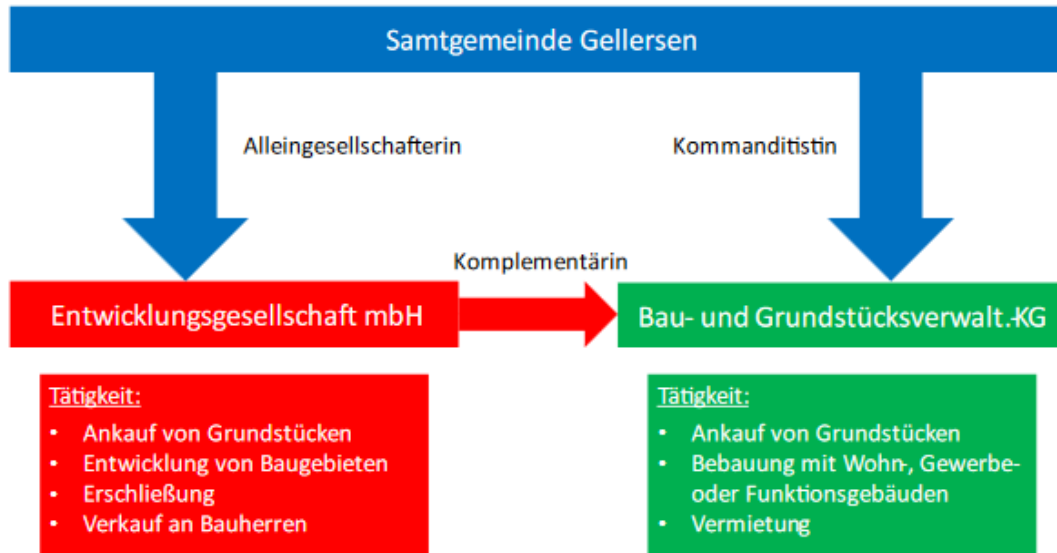
*Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft - die GmbH & Co. KG - ist eine abgewandelte Form der KG. Wie die KG ist sie eine Personengesellschaft. Nur ist hier der Komplementär (der persönlich haftende Gesellschafter oder Vollhafter) keine natürliche Person, sondern eine GmbH. Die Kommanditistin (Teilhafterin) hingegen, welche das Kapital in die Gesellschaft einbringt, ist die Samtgemeinde Gellersen als juristische Person.*

*Damit wird das Haftungsrisiko der Komplementäre, also der hinter der GmbH stehenden Personen, begrenzt. Wer eine GmbH & Co. KG gründet, kann also die Vorteile bei der Kapitalbeschaffung nutzen, die einer KG eigen sind, gleichzeitig aber auch GmbH-typisch die Haftung beschränken.*

*Im vorliegenden Fall ist nicht nur die Haftungsbeschränkung von Vorteil, sondern auch die möglichere breitere Aufstellung der Tätigkeitsfelder beider Gesellschaften und auch die Grunderwerbsteuerfreie Übertragung von Objekten in die Kommanditgesellschaft.*

*Es müssen also zwei Gesellschaften gegründet werden, eine GmbH und die GmbH & Co. KG, die auch beide als Handelsunternehmen registriert werden müssen.*

Die Struktur lässt sich wie folgt darstellen:



**3. Organisatorische Aufstellung**

Die Geschäftsführung soll Samtgemeindebürgermeister Steffen Gärtner übernehmen. Als Vertreter in der Gesellschafterversammlung ist der allgemeine Vertreter Dietmar Meyer vorgesehen.

Ziel ist es, die Gesellschaften aus verwaltungsökonomischen Gründen schlank aufzustellen. Doppelte Beratungen im Samtgemeindeausschuss und in Gesellschaftsgremien sollen vermieden werden. Auf die Bildung eines Aufsichtsrates soll daher vorerst verzichtet werden. Die Beteiligung und Einbindung der politischen Gremien ist wie folgt geplant:

Die Gesellschafterversammlung ist im Vergleich zum Aufsichtsrat das höhere Gremium mit Blick auf die Stellung im Gesellschaftsrecht. Es ist angedacht, den bestimmten Vertreter in der Gesellschafterversammlung mit Beschlüssen aus dem Samtgemeindeausschuss zu beauftragen. Nach einem entsprechenden Weisungsbeschluss im Samtgemeindeausschuss wäre der Vertreter hieran gebunden.

In der Praxis würde dies dann so aussehen, dass nach dem entsprechenden Beschluss im Samtgemeindeausschuss die Sitzung unterbrochen werden würde. Der entsprechende Tagesordnungspunkt würde dann formal in der Gesellschafterversammlung aufgerufen und abgestimmt. Nachteil ist, dass das Stimmverhältnis in der Gesellschafterversammlung dann immer einstimmig sein müsste, da der oder die Vertreter der Gesellschaft an den Weisungsbeschluss gebunden wäre(n).

Bei strittigen Abstimmungen wäre das Abstimmungsverhalten im Samtgemeindeausschuss abgebildet. Auch bei mehreren Vertretern in der Gesellschafterversammlung müsste nach einem Weisungsbeschluss durch den Samtgemeindeausschuss das Abstimmungsverhalten einstimmig im Sinne des Weisungsbeschlusses sein.

Diese Konstellation würde es ermöglichen den Samtgemeindeausschuss als eine Art von Kontrollgremium der Gesellschaft einzusetzen. Zusätzliche Sitzungen für Aufsichtsräte oder eine gesonderte Gesellschafterversammlung könnten entfallen.

Diese Konstellation müsste allerdings komplett umgebaut werden, sobald weitere Gesellschafter in die Gesellschaft eintreten würden (weitere Kommunen zum Beispiel). Eine nachträgliche Installation eines Aufsichtsrates ist zu jeder Zeit möglich.

#### 4. Projektabwicklung

Zur Abwicklung der Projekte soll sich die Gesellschaft an Dritten bedienen, welche einzelne oder teilweise Projektleistungen für die Gesellschaft erbringen. Im Detail ist dies für das spezifische Projekt mit der dafür notwendigen Vorstellung dazulegen.

Bei der Errichtung von bezahlbarem Wohnraum soll die Errichtung der Wohngebäude von einem Architekten in allen Leistungsphasen begleitet und anschließend an einen externen Wohnungsverwalter zur Bewirtschaftung übergeben werden.

Die Wirtschafts- und Finanzpläne werden mit Zuarbeit von Dritten von der Samtgemeindeverwaltung aufgestellt. Der Jahresabschluss wird voraussichtlich durch das Rechnungsprüfungsamt des Landkreises Lüneburg geprüft. Ein voraussichtlich erforderlicher konsolidierter Gesamtabschluss nach § 128 NKomVG, der die Jahresabschlüsse der Samtgemeinde und der Gesellschaften zusammenfasst, ist dann ebenfalls von der Kämmerei zu erstellen.

#### 5. Vorschlag für den weiteren Beratungsablauf

Nach einer ersten Vorstellung im Samtgemeindeausschuss am 10.05.2021 soll eine Beratung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 26.05.2021 erfolgen. Je nach der noch notwendigen Beratungsintensität könnte dann eine Ratssitzung für diesen Tagesordnungspunkt einberufen werden, um die Gesellschaft möglichst zügig gründen zu können.

Hinzuweisen ist darauf, dass die Gesellschaftsgründung der Kommunalaufsicht des Landkreises nach Beschlussfassung durch die Samtgemeinde Gellersen nach § 152 NKomVG anzuzeigen ist. § 152 Abs. 1 Satz 3 sieht eine sechswöchige Frist vor, bevor die Gründung vollzogen werden kann.

**Beschlussempfehlung:**

1. Im Bau- Planungs- und Umweltausschuss erfolgt eine Vorstellung der zu gründenden Gesellschaft mit möglichen Betätigungsfeldern und ersten Beispielen aus dem Bereich des Wohnungsbaus.
2. Hinsichtlich der Gründung einer kommunalen Bau-, Grundstücksverwaltungs- und Entwicklungsgesellschaft durch die Samtgemeinde Gellersen wird das vorgeschlagene rechtliche Konstrukt weiterverfolgt, und die Gründung einer entsprechenden Gesellschaft wird dem Samtgemeinderat empfohlen.

**Anlagen:**

Gutachten der bbt Rechts- und Steuerkanzlei

Vergaberechtliche Grenzen der Bau- und Entwicklungsgesellschaft mbH der Samtgemeinde Gellersen

Entwurf Gesellschaftsvertrag ESG

Entwurf Gesellschaftsvertrag BGSG

