

<b>Beschlussvorlage öffentlich</b>  Federführend: 20.5 Abt. Beteiligungs- und Fördermittelmanagement  Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 1 Büro der Bürgerschaft 30 RECHTSAMT	<b>Nr.</b>	<b>VO/2022/4564 öffentlich</b>
	<b>Datum:</b>	22.11.2022
	<b>Verfasser/-in:</b>	Dr. Fanger, Henrik Jeske, Claudia
<b>Erlass eines öffentlichen Betrauungsaktes der Hansestadt Wismar gegenüber der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar</b>		

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	13.12.2022	Ausschuss für Wirtschaft und kommunale Betriebe	Vorberatung
Öffentlich	15.12.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

#### **Beschluss:**

Die Bürgerschaft beschließt den Erlass des als Anlage 1 beiliegenden Betrauungsaktes gegenüber der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar.

#### **Begründung:**

Die Hansestadt Wismar ist alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar.

Die Wohnungsbaugesellschaft beabsichtigt, die Liegenschaft Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstück 2639/40 (Bürgermeister-Haupt-Straße 28-32) vom Land Mecklenburg-Vorpommern zu erwerben. Auf dem Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienhaus in Plattenbauweise. Das Land würde einen Abschlag auf den Kaufpreis i. H. v. 50 % gewähren, wenn sich die Wohnungsbaugesellschaft zur zweckgebundenen Bereitstellung von sozialem Wohnungsbau verpflichtet.

In den vergangenen Jahren hat die Europäische Kommission sehr umfangreiche Vorgaben auf dem Gebiet des EU-Beihilfenrechts erlassen, um eine mögliche Verfälschung des Wettbewerbs zu verhindern.

Wenn das Land Mecklenburg-Vorpommern das oben aufgeführte Grundstück mit einem Abschlag an die Wohnungsbaugesellschaft veräußert, ist dieser vergünstigte Kaufpreis als staatliche Beihilfe i.S.d. Art. 107 Abs. 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) zu qualifizieren.

Art. 108 Abs. 3 S. 1 i.V.m. Abs. 4 AEUV sieht vor, dass die Kommission von jeder beabsichtigten Einführung von Beihilfen unterrichtet wird, um sich dazu äußern zu können. Es würde also eine

**Meldepflicht** für den beabsichtigten Abschlag auf den Kaufpreis entstehen, soweit keine Ausnahmeregelung greift.

Als Ausnahmeregelungen kommt der Beschluss der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Abs. 2 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichszahlungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, zur Anwendung (**Freistellungsbeschluss**).

Gemäß Art. 2 Abs. 1a) des Beschlusses findet dieser Anwendung auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen von nicht mehr als 15 Mio. € pro Jahr, die Unternehmen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) im Sinne des Art. 106 Abs. 2 AEUV gewährt werden.

Nach § 2 Abs. 2 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg–Vorpommern gehört zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises u.a. der öffentliche Wohnungsbau.

Unternehmenszweck und Gegenstand der Wohnungsbaugesellschaft sind gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages u.a.:

- eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten;
- Errichtung/ Bewirtschaftung von Wohnungen im eigenen Namen;
- Erfüllung städtebaulicher Aufgaben, insbesondere auch Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Diese im Gesellschaftsvertrag verankerten Tätigkeiten stellen DAWI dar, sodass die Aufgaben der Wohnungsbaugesellschaft unter die Anwendung des Freistellungsbeschlusses fallen.

Für die Erbringung einer DAWI sieht Art. 106 Abs. 2 S. 1 AEUV die Betrauung des Unternehmens vor. In dem Betrauungsakt ist die Gemeinwohlaufgabe festzulegen, mit der das Unternehmen betraut werden soll. Die Hansestadt Wismar betraut die Wohnungsbaugesellschaft mit der **Gemeinwohlaufgabe, die Einwohner mit Wohnraum, darunter Sozialwohnungen, zu versorgen**. Die Betrauung soll für einen Zeitraum von 15 Jahren erfolgen.

Durch die Betrauung wird erreicht, dass die Gewährung eines Abschlages auf den Kaufpreis für das Flurstück 2639/40 seitens des Landes Mecklenburg–Vorpommern an die Wohnungsbaugesellschaft ohne eine vorherige Meldepflicht bei der EU-Kommission i.S.d. Art. 108 Abs. 3 AEUV erfolgen kann.

Das Finanzministerium des Landes Mecklenburg–Vorpommern hat Hinweise zur verbilligten Abgabe landeseigener Grundstücke für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus verfasst. Diese sind zur Information als Anlage 2 beigefügt.

#### **Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):**

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

X	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

#### **1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr**

### Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

### Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

### Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

### Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

### Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

## **2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre**

### Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

### Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

### Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

### Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

### Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

### 3. Investitionsprogramm

X	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

### 4. Die Maßnahme ist:

X	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

### Anlage/n:

1. Betrauungsakt
2. Hinweisblatt zur verbilligten Abgabe landeseigener Grundstücke für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus

Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

**Öffentlicher Auftrag**  
**– Betrauungsakt –**

der

**Hansestadt Wismar, vertreten durch den Bürgermeister,**  
(im Folgenden: **betrauende Stelle**)

an

die **Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar, vertreten durch die Geschäftsführerin,**  
(im Folgenden: **Unternehmen**)

in Abstimmung mit

dem **Land Mecklenburg–Vorpommern, vertreten durch den Finanzminister**  
(im Folgenden: **Ausgleichsleistender**)

auf der Grundlage  
des

**BESCHLUSSES DER EU-KOMMISSION**

**vom 20. Dezember 2011**

über die Anwendung von Artikel 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zu Gunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind,

2012/21/EU, ABl. EU Nr. L 7/3 vom 11. Januar 2012

– Freistellungsbeschluss –

**§ 1 Gemeinwohlaufgabe**

Nach § 2 Abs. 2 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg–Vorpommern und § 3 Wohnraumförderungsgesetz in den jeweils geltenden Fassungen hat die betrauende Stelle den öffentlichen Wohnungsbau und dabei insbesondere die Versorgung ihrer Einwohnerinnen und Einwohner mit angemessenem Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen im Rahmen der Daseinsvorsorge sicherzustellen (Sicherstellungsauftrag).

Dabei handelt es sich um eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (im Folgenden: **DAWI**).

## § 2 Beauftragtes Unternehmen, Art der Dienstleistungen (zu Art. 4 des Freistellungsbeschlusses)

- (1) Die betrauende Stelle betraut das Unternehmen mit der Erbringung der folgenden DAWI auf dem Gebiet der betrauenden Stelle:
1. Einzelne zu erbringende Dienstleistungen:  
*Modernisierung bestehenden Mietwohnraums, Durchführung planerischer Maßnahmen, Verwaltung und Vermietung von Mietwohnraum und Schaffung von Wohnungen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus, die die Anforderungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG), Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sowie der danach erlassenen jeweiligen landesrechtlichen Bestimmungen in den jeweils geltenden Fassungen erfüllen,*
  2. Erledigung aller mit Ziffer 1 zusammenhängenden und den dortigen Belangen dienenden Geschäfte,
  3. Durchführung aller Maßnahmen und Geschäfte, durch die die unter Ziffer 1 genannten Dienstleistungen gefördert werden.
- (2) Das Unternehmen erbringt derzeit auch weitere Dienstleistungen, die nicht zu den DAWI zählen.

## § 3 Dauer der Betrauung (zu Art. 2 Abs. 2 des Freistellungsbeschlusses)

Die Betrauung des Unternehmens erfolgt für einen Zeitraum von 15 Jahren. Dieser beginnt mit Wirksamwerden dieses Betrauungsakts.

## § 4 Berechnung und Änderung der Ausgleichsleistungen (zu Art. 5 des Freistellungsbeschlusses)

- (1) Dem Unternehmen können zum Ausgleich der durch die Erbringung von DAWI nach § 2 Abs. 1 dieses Betrauungsaktes entstehenden Kosten Ausgleichsleistungen gewährt werden. Eine Ausgleichsleistung liegt in allen von der betrauenden Stelle, dem Ausgleichsleistenden oder jeder anderen staatlichen Stelle gewährten Vorteilen.

Die Ausgleichsleistung liegt insbesondere in der verbilligten Abgabe der Liegenschaft **Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstück 2639/40** durch den Ausgleichsleistenden.

Die Höhe der Verbilligung richtet sich nach § 63 Abs. 4 Landeshaushaltsordnung (LHO) i. V. m.

§ 12 Abs. 3 Nr. 18 des Gesetzes über die Feststellung des Haushaltsplans des Landes Mecklenburg-Vorpommern für die Haushaltsjahre 2022 und 2023 (Haushaltsgesetz 2022/2023) in den jeweils geltenden Fassungen.

Aus diesem Betrauungsakt folgt kein Rechtsanspruch des Unternehmens auf die Ausgleichsleistung.

- (2) Die Ausgleichsleistung geht insgesamt nicht über das hinaus, was erforderlich ist, um unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns die durch die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung verursachten Netto-Kosten abzudecken. Die Netto-Kosten sind die Differenz zwischen den nach Abs. 4 zu berücksichtigenden Kosten und den Einnahmen nach Abs. 5.
- (3) Die Berechnung der Ausgleichsleistung hat jährlich im Vorhinein anhand des jeweiligen durch das Unternehmen aufgestellten Wirtschaftsplans zu erfolgen. Alle Begünstigungen sind in den Wirtschaftsplan aufzunehmen oder anderweitig nachzuweisen. Der Wirtschaftsplan ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften zur Gewinn- und Verlustrechnung aufzustellen. Die Berechnung der Ausgleichszahlung ist zwingend separat für die betraute Gemeinwohlaufgabe nach § 2 Abs. 1 dieses Betrauungsaktes durchzuführen. Es ist im Wirtschaftsplan anzugeben, nach welchen Parametern diese Zuordnung erfolgt. Das Unternehmen stellt die entsprechenden Nachweise dem Ausgleichsleistenden unaufgefordert zur Verfügung.
- (4) Die zu berücksichtigenden Kosten umfassen sämtliche in Verbindung mit der Erbringung der in § 2 Abs. 1 dieses Betrauungsaktes aufgeführten DAWI angefallenen Kosten des Unternehmens.
- (5) Die zu berücksichtigenden Einnahmen beinhalten die gesamten Einnahmen, die mit der in § 2 Abs. 1 dieses Betrauungsaktes aufgeführten DAWI erzielt wurden. Dazu zählen auch andere dem Unternehmen über Abs. 1 hinausgehende, von staatlichen Stellen gewährte Zuschüsse oder Vergünstigungen. Als „angemessener Gewinn“ i. S. v. Abs. 2 gilt die Kapitalrendite, die ein durchschnittliches Unternehmen zugrunde legt, um unter Berücksichtigung des jeweiligen Risikos zu entscheiden, ob es die betreffende DAWI für die gesamte Dauer der Betrauung erbringt. Der Begriff „Kapitalrendite“ bezeichnet den internen Ertragsatz (Internal Rate of Return – IRR), den das Unternehmen während des Betrauungszeitraums mit seinem investierten Kapital erzielt.

### **§ 5 Vermeidung von Überkompensierung** (zu Art. 6 des Freistellungsbeschlusses)

- (1) Um sicherzustellen, dass durch die Ausgleichsleistung nach § 4 Abs. 1 dieses Betrauungsaktes keine Überkompensation für die Erbringung von DAWI nach § 2 Abs. 1 entsteht, führt das Unternehmen jährlich nach Ablauf des Geschäftsjahres den Nachweis über die Verwendung der Mittel gegenüber der betrauenden Stelle. Dies geschieht im Rahmen des Jahresabschlusses. Die betrauende Stelle kann eine Bestätigung oder ein Schreiben eines Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft verlangen, mit der die Angemessenheit der Höhe der geleisteten Aufwendungen im Sinne des § 4 Abs. 2 dieses Betrauungsaktes festgestellt wird.
- (2) Die betrauende Stelle stellt die etwaige Überkompensation und ihre Höhe fest und teilt diese der Ausgleichsleistenden mit.
- (3) Die etwaig festgestellte Überkompensation ist von der Ausgleichsleistenden zurückzufordern.
- (4) Besteht die Ausgleichsleistung allein in der verbilligten Abgabe des in § 4 Abs. 1 dieses Betrauungsaktes genannten Grundstückes durch den Ausgleichsleistenden, so fordert der Ausgleichsleistende das Unternehmen zur Rückzahlung der etwaigen Überkompensation auf. Das Nähere bestimmt der Kaufvertrag zwischen dem Ausgleichsleistenden und dem Unternehmen über den zuvor genannten Grundstücksverkauf.

- (5) Besteht die Ausgleichsleistung aus Förderungen unterschiedlicher staatlicher Stellen, so ist jede ausgleichsleistende Stelle zur Rückforderung bis zur Höhe ihrer Ausgleichsleistung in der Reihenfolge der Förderung, beginnend mit der zeitlich letzten Förderung, berechtigt. Für die zeitliche Rangfolge der ausgleichsleistenden Stellen ist das Datum der notariellen Beurkundung des Grundstückes bzw. die Auszahlung der Förderung maßgebend. Verzichtet die nach Satz 1 und 2 zunächst berechtigte Stelle auf die Rückforderung, so ist die ihr in der Reihenfolge nachfolgende ausgleichsleistende Stelle zur Rückforderung berechtigt.

## **§ 6 Vorhalten von Unterlagen**

(zu Art. 8 des Freistellungsbeschlusses)

Unbeschadet weitergehender Vorschriften hat das Unternehmen sämtliche Unterlagen, anhand derer sich feststellen lässt, ob die Ausgleichsleistungen mit den Bestimmungen des Freistellungsbeschlusses vereinbar sind, mindestens für einen Zeitraum von zehn Jahren ab Ende des Betrauungszeitraums aufzubewahren.

## **§ 7 Schlussbestimmungen**

- (1) Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am \_\_.\_\_.2022 diesen öffentlichen Auftrag beschlossen.
- (2) Die Betrauung tritt mit dem Tag der Unterzeichnung in Kraft.

Wismar, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Thomas Beyer  
Bürgermeister

Siegel

\_\_\_\_\_  
Michael Berkahn  
1. Stellvertreter des Bürgermeisters

## **Hinweise zur verbilligten Abgabe landeseigener Grundstücke für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus**

### Rechtliche Grundlagen:

- Gesetz über die Feststellung des Haushaltsplans des Landes Mecklenburg-Vorpommern für die Haushaltsjahre 2022 und 2023 (Haushaltsgesetz 2022/23)
- Beschluss der EU-Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zu Gunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (veröffentlicht in ABl. EU Nr. L 7/3 vom 11. Januar 2012) – Freistellungsbeschluss – (im nachfolgenden „DAWI-Freistellungsbeschluss“ genannt)
- Höhe der Verbilligung: 50% auf den gutachterlich ermittelten Verkehrswert

### Voraussetzungen der Verbilligung:

Die Sozialwohnungen müssen spätestens innerhalb von fünf Jahren nach Eigentumsübergang bezugsfertig errichtet bzw. genutzt werden. Andernfalls ist die Verbilligung nachzuzahlen. Berechnungsgrundlage für die Verbilligung ist der Verkehrswert des tatsächlich für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus in Anspruch genommenen Teils des Veräußerungsgegenstandes.

### Auswirkungen des EU-Beihilferechts

Da das Haushaltsgesetz die Verbilligung nur einem begrenzten Erwerberkreis (nur den Kommunen oder kommunalen Wohnungsunternehmen) gewährt und damit den freien Markt ausschließt, handelt es sich bei der Verbilligung um eine (grundsätzlich verbotene) Beihilfe gemäß Art. 107 Abs. (1) des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV). Die EU-Kommission hat allerdings staatliche Beihilfen für generell zulässig erklärt, wenn die Beihilfen für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) gewährt werden, die dem Allgemeinwohl dienen und die ohne staatliche Eingriffe am Markt nicht oder nicht zu marktüblichen Konditionen durchgeführt werden können. Das Ziel, Wohnraum für sozial benachteiligte Personen zur Verfügung zu stellen, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Wohnung finden können, wird von der EU-Kommission als eine solche DAWI angesehen. Ein EU-konformer verbilligter Direktverkauf für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus setzt daher die Bereitschaft des Käufers voraus, neben den Maßgaben des Haushaltsgesetzes auch die speziellen Anforderungen einer DAWI zu erfüllen.

### Betrauung mit einer DAWI

Voraussetzung für die EU-konforme Gewährung der Verbilligung ist daher, dass der Erwerber des Grundstücks durch einen Betrauungsakt mit der Schaffung von Sozialwohnungen betraut wird.

Der Betrauungsakt als verpflichtender Hoheitsakt ist nach der innerstaatlichen Kompetenzverteilung von der in der Bundesrepublik Deutschland nach Landesrecht dafür zuständigen Stelle durchzuführen. Öffentlicher Wohnungsbau obliegt nach § 2 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern den Gemeinden (Kommunen).

Daraus folgt:

Erwirbt die Kommune selbst Flächen für den sozialen Wohnungsbau, ist kein Betrauungsakt erforderlich.

Erwirbt eine kommunale (Wohnungsbau-)Gesellschaft, muss die Kommune, die erwerbende Gesellschaft mit der Schaffung von Sozialwohnungen betrauen. Im Fall der Weiterveräußerung muss die Kommune auch den Zweiterwerber betrauen.

### Inhalt des Betrauungsaktes

Im Betrauungsakt werden der Anwendungsbereich und die jeweiligen Verpflichtungen des Unternehmens und der Kommune als betrauende Stelle festgelegt. Wenn die Ausgleichsleistungen (Verbilligungsabschlag des Landes und alle weiteren Förderungen) je DAWI insgesamt 15 Mio. € pro Jahr übersteigen und das betraute Unternehmen noch andere Tätigkeiten als die DAWI-Maßnahmen ausübt, sind diese gemäß Art. 7 Ziffern 9 und 11 des DAWI-Freistellungsbeschlusses transparent zu machen. Das Land stellt den Kommunen ein Grundmuster eines Betrauungsaktes zur Verfügung.

Im Betrauungsakt sind festzulegen:

Gegenstand und Dauer der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen

Die kommunale Gesellschaft wird üblicherweise für maximal zehn Jahre betraut. Eine Betrauung für einen längeren Zeitraum bzw. eine erneute Betrauung ist zulässig und wird regelmäßig auch erforderlich werden, weil die kaufvertraglich vereinbarte Bindungsfrist für die Nutzung als Sozialwohnungen von zehn Jahren erst nach Herstellung/ Bezugsfertigkeit/ Nutzbarmachung beginnt.

das kommunale Unternehmen und das Bauvorhaben

Es ist ausreichend, das Bauvorhaben mit „Schaffung von Sozialwohnungen“ zu bezeichnen; die Angabe der konkreten Anzahl der beabsichtigten Sozialwohnungen ist nicht erforderlich.

etwaige dem Unternehmen durch die Bewilligungsbehörde gewährte ausschließliche oder besondere Rechte

Eine weitere „wettbewerbliche“ Tätigkeit des betrauten Unternehmens neben der DAWI ist zulässig. Die Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit der DAWI und der weiteren wettbewerblichen Tätigkeit sind bilanziell getrennt auszuweisen.

Beschreibung der Ausgleichsleistungen und der Parameter für die Berechnung, Überwachung und ggf. Änderung der Ausgleichsleistungen

Im Betrauungsakt sind lediglich abstrakt die Ausgleichsleistungen, also die von dem Land gewährte Verbilligung für den sozialen Wohnungsbau und weitere Förderungen von Dritten (z. B. durch Förderbescheid gewährte Mittel nach dem WoFG) sowie die Parameter für deren Berechnung, Überwachung und Änderung darzustellen. Es ist allgemein zu beschreiben, dass die Verbilligung und die weiteren Fördermittel nicht die für die Schaffung der Sozialwohnungen aufzuwendenden Nettokosten (zuzüglich eines angemessenen, geringen Gewinns) übersteigen. Die Modalitäten für den Nachweis und die Überwachung der Ausgleichsleistungen und der Nettokosten sind ebenfalls allgemein zu beschreiben, ohne konkrete und detaillierte Angaben zu machen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Rückforderung von Überkompensationszahlungen

Das kommunale Unternehmen muss gegenüber der betrauenden Kommune im Rahmen des Jahresabschlusses nachweisen, dass die erhaltenen Ausgleichsleistungen nicht höher sind als die Nettokosten (keine Überkompensation). Durch die Verpflichtung zur getrennten

Buchführung werden Kosten und Erlöse der DAWI transparent und sind etwaige Quersubventionierungen ausgeschlossen.

Verweis auf den DAWI-Freistellungsbeschluss der EU-Kommission vom 20. Dezember 2011  
Auf den DAWI-Freistellungsbeschluss muss mit der entsprechenden Fundstelle im Betrauungsakt verwiesen werden.

### Inhalt des Kaufvertrages

#### Errichtungs- und Mindestnutzungsfristen

Der Käufer ist verpflichtet, die Sozialwohnungen innerhalb von fünf Jahren ab Eigentumsübergang bezugsfertig zu errichten/ herzurichten und anschließend mindestens für die Dauer von zehn Jahren als Sozialwohnung zu nutzen. Die Nutzung als Sozialwohnung hat der Käufer dem Land schriftlich anzuzeigen und ggf. den Förderbescheid vorzulegen.

#### Kontrollpflichten

Der Käufer muss sich in einer als Anlage zum Kaufvertrag zu nehmenden Erklärung verpflichten, gegenüber dem Land und ggf. weiteren Fördergebern mindestens alle drei Jahre nach Ablauf des Geschäftsjahres über die DAWI unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung einer Überkompensation Rechnung zu legen.

Da eine Überkompensation in der Regel erst durch hinzutretende (Landes-)Fördermittel eintreten kann und die Kommune als betrauende Stelle / Käufer bzw. Mehrheitsbeteiligter im Falle des Kaufs durch ihre kommunale Wohnungsbaugesellschaft die Förderungen kennt und mögliche Überkompensationen einschätzen kann, erwartet das Land von Kommunen die Übernahme dieser Kontrollpflichten.

Ist die Erwerberin eine kommunale Gesellschaft, hat diese durch eine entsprechende Eigenerklärung nachzuweisen, dass keine Überkompensation besteht. Zusätzlich hat eine kommunale Gesellschaft in der vorgenannten Erklärung ihre Einwilligung zu entsprechenden Prüfungen durch die betrauende Kommune zu erklären und die Übermittlung der Rechnungslegung an die Kommune zu versichern.

#### Nachzahlungspflichten

Das Land prüft, ob der kaufvertraglich vereinbarte Umfang von Sozialwohnungen tatsächlich bezugsfertig erstellt/ hergerichtet wurde. Falls der Vertragsgegenstand tatsächlich in geringerem Umfang als vertraglich vereinbart für den sozialen Wohnungsbau genutzt wird, fordert das Land die gewährte Verbilligung anteilig verzinst zurück.

Die gewährte Verbilligung muss außerdem nachgezahlt werden, wenn

- der mit der Verbilligung verbundene Zweck ganz oder teilweise nicht erreicht wird
- wenn die vertraglichen Regelungen im Falle einer Weiterveräußerung nicht erfüllt sind.

Eine etwaige Weiterveräußerung fällt nicht mehr in den Verantwortungsbereich des Landes. Die Kaufverträge zwischen Land und Erwerber sowie zwischen Erst- und Zweiterwerber sind eigenständige Rechtsverhältnisse. Die Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften obliegt ausschließlich den Parteien des Zweitgeschäfts.