

**Landratsamt Ebersberg**Landratsamt Ebersberg • Eichthalstraße 5 • 85560 Ebersberg

An die  
Wohnbaugesellschaft Ebersberg gKU  
c/o Landratsamt Ebersberg  
Brigitte Keller  
Eichthalstr. 5  
85560 Ebersberg

Ansprechpartner:  
**Ana Stellmach**

Tel.: 08092/823-412

Fax: 08092/823-9412

Mail: [ana.stellmach@lra-ebe.de](mailto:ana.stellmach@lra-ebe.de)

Zimmer-Nr. 0.34

[www.lra-ebe.de](http://www.lra-ebe.de)Aktenzeichen:  
As

Ihr Zeichen / Ihr Schreiben vom:

Ebersberg, 24.07.2017

**Antrag vom 28.12.2016****Bescheid**

Es ergeht folgender Bescheid:

- I. Die Wohnbaugesellschaft Ebersberg gKU wird gemäß nachfolgendem Betrauungsakt mit Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut:

**Betauungsakt**

des

**Landkreises Ebersberg**

zur Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nach Art. 14, 106 Abs. 2 ff. des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) sowie des Protokolls Nr. 26 zum AEUV

zwecks sozialem Wohnungsbau für die breite Bevölkerung sowie kommunaler Infrastruktureinrichtungen im Landkreis Ebersberg durch die

**Wohnbaugesellschaft Ebersberg gemeinsames Kommunalunternehmen**

(im Folgenden „Kommunalunternehmen“ genannt)  
Eichthalstraße 5, 85560 Ebersberg

auf der Grundlage  
des

**Öffnungszeiten des Landratsamtes:**

Montag bis Mittwoch 07.30 - 17.00 Uhr  
Donnerstag 07.30 - 18.00 Uhr  
Freitag 07.30 - 12.30 Uhr

**Bitte vereinbaren Sie einen Termin.****Bankverbindungen:**

KSK München-Starnberg-Ebersberg  
IBAN: DE83 7025 0150 0000 0003 98  
BIC: BYLADEM1KMS  
Raiffeisen-Volksbank Ebersberg eG  
IBAN: DE38 7016 9450 0002 5101 11  
BIC: GENODEF1ASG



Beschlusses der Kommission vom 20. Dezember 2011  
über die Anwendung von Art. 106 Absatz 2 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind  
(K 2011, 9380)  
- Freistellungsbeschluss bzw. DAWI-Beschluss -

und der

Mitteilung der Kommission vom 20. Dezember 2011  
über die Anwendung der Beihilfenvorschriften der Europäischen Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse  
(K 2011, 9404)  
- DAWI-Mitteilung –

### Präambel

Der Landkreis Ebersberg hat gemäß Art. 83 Abs. 1, 11 Abs. 2, 106 Abs. 2 BV<sup>1</sup>, Art. 57 Abs. 1 GO<sup>2</sup> die gesetzliche Verpflichtung, in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit den Bau billiger Volkswohnungen zu fördern sowie die öffentlichen Einrichtungen zu schaffen und zu erhalten, die nach den örtlichen Verhältnissen für das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Wohl und die Förderung des Gemeinschaftslebens ihrer Einwohner erforderlich sind. Zu diesen Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge gehört es auch, im Gemeinwohlinteresse die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen sicherzustellen. Diese Verpflichtung erfüllt der Landkreis unter anderem mit dem Kommunalunternehmen, dessen Anstaltsträgerin sie neben anderen Kommunen ist.

Angesichts des demographischen Wandels, eines hohen Mietpreisniveaus, weniger behindertengerechter Wohnungen und des Zuzugs durch Migranten sieht sich der Landkreis aus sozial- und integrationspolitischen Erwägungen verpflichtet, angemessenen Wohnraum zu sozialverträglichen Preisen zu schaffen.

Der Landkreis betraut nachfolgend das Kommunalunternehmen für die Zukunft mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) zwecks sozialem Wohnungsbau für die breite Bevölkerung sowie kommunaler Infrastruktureinrichtungen<sup>3</sup> im Landkreis Ebersberg unter Beachtung der europarechtlichen Bestimmungen.

Mit dem Betrauungsakt werden insbesondere, ergänzend zu den Sozialpolitiken der EU und Art. 83 Abs. 1, 106 Abs. 2 BV<sup>4</sup>, die Anforderungen des Beschlusses der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Art. 106 Absatz 2 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (sog. Freistellungs- bzw. DAWI-Beschluss; K 2011, 9380), umgesetzt.

Die gewährten staatlichen Beihilfen sind nach Art. 1 des Freistellungsbeschlusses somit von der Anmeldepflicht nach Art. 108 Abs. 3 AEUV befreit. Die gewährten Beihilfen sind gemäß A 10.2 Abs. 7 Sätze 4 und 7 des Umsatzsteueranwendungserlasses (UStAE) als echte Zuschüsse nicht umsatzsteuerbar und erfolgen im Rahmen der öffentlichen Gewalt nach § 2 b Abs. 1 UStG als öffentlich-rechtliche Sonderregelung aufgrund der Unternehmenssatzung und des AEUV als Staatsvertrag<sup>5</sup> nach Art. 23 GG. Größere Wettbewerbsverzerrungen i.S.v. § 2 b Abs. 1 S. 2 UStG liegen aufgrund der einheitlichen europarechtlichen Auslegung und der beihilferechtlichen Freistellung nicht vor. Im Übrigen gilt die verbindliche Auskunft des Finanzamts Erding vom 12.04.2017.

---

<sup>1</sup> Die hier zitierten Vorschriften der Bayerischen Verfassung finden keine Anwendung für den Landkreis und sind daher für den Bescheid des Landkreises in Art. 10 BV zu ändern.

<sup>2</sup> Ggfs. ändern in Art. 51 Abs. 1 LKrO.

<sup>3</sup> Z.B. aus immissionsschutzrechtlichen Gründen, die Geschäftsstelle der kommunalen Wasserversorgung.

<sup>4</sup> Beachte: Die zitierten Bestimmungen der BV finden auf den Landkreis keine Anwendung.

<sup>5</sup> Vgl. Entwurf des BMF-Schreibens zu § 2 b UStG vom 28.09.2016, Tz. 6.

## **§ 1 Betrauung**

(Art. 4 des Freistellungsbeschlusses)

- (1) Nach Art. 83 Abs. 1 BV<sup>6</sup> i.V.m. Art. 57 Abs. 1 GO<sup>7</sup> obliegt dem Landkreis Ebersberg die Aufgabe die Einrichtungen zu schaffen, die für das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Wohl ihrer Einwohner erforderlich sind. Hierunter fällt nach Art. 106 Abs. 2 BV und Art. 2 Ziff. 1 c) des DAWI-Beschlusses auch die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen und zur Deckung des sozialen Bedarfs, der soziale Wohnungsbau. Für das Gebiet<sup>8</sup> des Landkreises hat der Landkreis diesen gesetzlichen Auftrag zu gewährleisten. Hierbei handelt es sich um Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) in der Form Sozialer Dienstleistungen von allgemeinem Interesse (SDAI) im Sinne von Art. 14 AEUV i.V.m. dem DAWI-Beschluss. Dies sind gemäß Ziff. 47 der DAWI-Mitteilung besondere Dienstleistungsaufgaben, die im Interesse der Allgemeinheit erbracht werden und dazu mit besonderen Gemeinwohlverpflichtungen verbunden sind, denen ein Unternehmen – wenn es im eigenen gewerblichen Interesse handeln würde – nicht oder nicht im gleichen Umfang oder nicht zu den gleichen Bedingungen nachkommen würde.
- (2) Der Landkreis bedient sich zur Erfüllung des Wohnungs- und Infrastrukturbedarfs insbesondere der Organisationsstruktur des Kommunalunternehmens. Der Landkreis Ebersberg

### **betraut**

hiermit das Kommunalunternehmen mit der Erbringung dieser Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zur Sicherstellung der Wohnraumversorgung der breiten Bevölkerung sowie kommunaler Infrastruktureinrichtungen im Landkreis Ebersberg einschließlich der hiermit verbundenen Nebenleistungen.

- (3) Zur ordnungsgemäßen Durchführung des öffentlichen Auftrags und der Erbringung dieser Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) umfasst die Betrauung insbesondere folgende

### **gemeinwirtschaftliche Verpflichtungen:**

Die Planung, Errichtung, Verwaltung und langfristige Vermietung von baulichen Anlagen zur Erfüllung kommunaler Aufgaben, grundsätzlich von Wohnungen für einkommensschwache Haushalte und anerkannte Flüchtlinge sowie barrierefreier Wohnungen.

- (4) Das Kommunalunternehmen betreibt zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Betrauung insbesondere folgende Anlagen und Einrichtungen:
- (5)  
Eine Geschäftsstelle in 85560 Ebersberg, Eichthalstraße 5
- (6) Die gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen werden insbesondere auf der Grundlage der sich aus dem Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, der Bayerischen Verfassung sowie der Gemeindeordnung<sup>9</sup> ergebenden Rechte und Pflichten erbracht.

## **§ 2 Ausgleichsleistungen**

(Art. 5 Abs. 1 des Freistellungsbeschlusses)

- (1) Der Landkreis Ebersberg kann zum Ausgleich der dem Kommunalunternehmen in Verbindung mit der Erbringung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse entstehende Aufwendungen Ausgleichsleistungen erbringen. Ausgleichsleistungen im Sinne dieser Betrauung sind gemäß Art. 5 Abs. 1 des Freistellungsbeschlusses unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns, die durch die Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung verursachten Nettokosten. Hierunter fallen insbesondere alle von vom Land-

---

<sup>6</sup> Für den Betrauungsakt des Landkreises ist nicht Art. 83 BV, sondern Art. 10 BV zu zitieren.

<sup>7</sup> Ggfs. ändern in Art. 51 Abs. 1 LKrO.

<sup>8</sup> Daten und Perspektiven zum örtlichen Wohnungsmarkt sind zu dokumentieren.

<sup>9</sup> Ggfs. ändern in „Landkreisordnung“.

kreis gewährten wirtschaftlichen Vorteile jedweder Art. Diese umfassen vor allem Nachschüsse (Zuzahlungen in die Kapitalrücklage), Überlassung von Sachmitteln einschließlich Grundstücken, KommWFP-Zuschüsse, Personalüberlassungen, marktunübliche Eigenkapitalverzinsungen, Gewährträgerhaftung, (LABO-) Darlehen, Kostenübernahmen sowie sonstige Einlagen.

- (2) Die Ausgleichsleistungen aller staatlicher, auch kommunaler, Stellen dürfen nicht darüber hinaus gehen, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung verursachten Kosten unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und einer angemessenen Rendite aus dem für die Erfüllung dieser Verpflichtungen eingesetzten Eigenkapitals abzudecken.
- (3) Ein Anspruch auf die Gewährung von Ausgleichsleistungen entsteht dem Kommunalunternehmen aus der Betrauung nicht. Über die Gewährung von Ausgleichsleistungen entscheidet der Kreistag des Landkreises Ebersberg, sofern diese die Zuständigkeit nicht auf einen beschließenden Ausschuss übertragen hat.

### **§ 3 Berechnung der Ausgleichsleistungen**

(Art. 5 Abs. 2 – 8 des Freistellungsbeschlusses)

- (1) Die Höhe der im laufenden Geschäftsjahr gewährten Ausgleichsleistungen errechnet sich auf der Basis des jeweiligen Jahres-**Wirtschaftsplans** des Kommunalunternehmens. Es kommt die Kostenallokationsmethode zur Anwendung. Demnach sind die Nettokosten der Wert der Differenz von Einnahmen (Erträgen) und Kosten (Aufwendungen). Ausgleichsleistungen, die in der Kostenallokationsmethode nicht erfasst werden (z.B. Investitionszuschüsse, Kreditaufnahmen, marktunübliche Entgelte), sind anderweitig zu dokumentieren (z.B. in einem Anhang zum Wirtschaftsplan).
- (2) Führen unvorhersehbare Ereignisse aufgrund der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zu höheren nicht gedeckten Nettokosten, können auch diese ausgeglichen werden.
- (3) Die Art und Höhe der Ausgleichsleistung sowie der Zweck sind durch das Kommunalunternehmen entsprechend zu dokumentieren.
- (4) Eventuelle Fehlbeträge aus Dienstleistungen, die nicht von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse sind, werden nicht ausgeglichen.

### **§ 4 Vermeidung von Überkompensation**

(Art. 5 Abs. 9 – 10, Art. 6 des Freistellungsbeschlusses)

- (1) Um sicherzustellen, dass durch die Ausgleichsleistung keine Überkompensation gemäß Art. 6 des Freistellungsbeschlusses für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse entsteht, führt das Kommunalunternehmen jährlich nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres den Nachweis für die Verwendung der gewährten Ausgleichsleistung auf Basis des geprüften **Jahresabschlusses** des Kommunalunternehmens und unter Beachtung der Anforderungen der Transparenzrichtlinie. Dies bedeutet, dass die Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit der Erbringung der Aufgaben von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse gemäß der Transparenzrichtlinie i.V.m. Art. 5 Abs. 9 des Freistellungsbeschlusses getrennt von etwaigen sonstigen Bereichen geführt werden. Der Landkreis Ebersberg prüft die Schlussrechnungen über die durch Investitionszuschüsse geförderten Maßnahmen. Im Übrigen gilt § 3 Abs. 1 Satz 4 entsprechend.
- (2) Der Landkreis Ebersberg fordert das Kommunalunternehmen bei überhöhten Ausgleichsleistungen zur Rückzahlung des zu hohen (Anteils-) Betrages auf. Beträgt die Überkompensierung nicht mehr als 10 % des durchschnittlichen jährlichen Ausgleichs, darf dieser Betrag auf die nächstfolgende Ausgleichsperiode übertragen und von dem für diesen Zeitraum zu zahlenden Ausgleich abgezogen werden.

### **§ 5 Vorhalten von Unterlagen**

(Art. 8 des Freistellungsbeschlusses)

Unbeschadet weitergehender Vorschriften sind sämtliche Unterlagen, anhand derer sich feststellen lässt, ob die gewährten Ausgleichleistungen mit den Bestimmungen des Freistellungsbeschlusses vereinbar sind, während des Betrauungszeitraums und für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren ab Ende des Betrauungszeitraums verfügbar zu halten. Diese Unterlagen sind auf Verlangen zur Kontrolle durch die zuständigen staatlichen Stellen oder zur Vorlage bei der Europäischen Kommission herauszugeben.

### **§ 6 Prüfrecht; Bericht; Beschluss; Geltungsdauer**

(Art. 2 Abs. 2, Art. 4, Art. 6 Abs. 1 des Freistellungsbeschlusses)

- (1) Dem Landkreis Ebersberg steht ein Prüfrecht zu, das sich auch auf diesen Betrauungsakt sowie die diesbezüglichen Bücher und Schriften erstreckt. Das Kommunalunternehmen hat dem Landkreis alle zwei Jahre Bericht im Hinblick auf eine etwaige Überkompensation zu erstatten.
- (2) Die Betrauung erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses<sup>10</sup> des Kreistags vom 24.07.2017.
- (3) Die Betrauung tritt mit dem Tage der Unterzeichnung durch den Landrat in Kraft.
- (4) Die Betrauung erfolgt auf zehn Jahre. Sie kann durch den Landkreis jederzeit geändert oder widerrufen werden.

II. Für diesen Bescheid werden keine Kosten erhoben.

### **Gründe**

Die sachliche und örtliche Zuständigkeit des Landkreises zum Erlass dieses Bescheids ergibt sich aus § 2 Abs. 1 der Unternehmenssatzung der Wohnbaugesellschaft Ebersberg gKU vom 19.12.2016 i.V.m. Art. 50 Abs. 1 KommZG, Art. 1, 7, 23 Satz 1, 89 Abs. 3 S. 1 GO und Art. 3 BayVwVfG.

Dem Antrag vom 28.12.2016 konnte stattgegeben werden, da dieser keinen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere keine europarechtlichen Bestimmungen, widerspricht.

Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 20 i.V.m. Art. 2 und 4 des Kostengesetzes (KG) in Verbindung mit der kommunalen Kostensatzung.

Robert Niedergesäß  
Landrat

(Siegel)

---

<sup>10</sup> Der Beschlussvorschlag im Stadt-/Gemeinderat bzw. Kreistag lautet: „**Der in der Anlage beigefügte Betrauungsakt für die Wohnbaugesellschaft Ebersberg gemeinsames Kommunalunternehmen wird beschlossen.**“ Anschließend ist im Verwaltungsrat folgender Beschluss herbeizuführen: „**Der Betrauungsakt des Landkreises Ebersberg vom 24.07.2017 ist für das Kommunalunternehmen bindend. Der Vorstand wird beauftragt, den Betrauungsakt zu vollziehen.**“