



Gemeinschaftszweckvereinbarung

zwischen dem
Landkreis Ebersberg
Eichthalstraße 5, 85660 Ebersberg
- im Folgenden „**Landkreis**“ genannt -

und der

Wohnbaugesellschaft Ebersberg gKU
Eichthalstr. 5, 85560 Ebersberg
- im Folgenden „**Wohnbaugesellschaft**“ genannt –
- gemeinsam „**Beteiligte**“ genannt -

gemäß Art. 7 Abs. 3 KommZG

Vorbemerkung

Der Freistaat Bayern legt den Kommunen nahe, den gemeindlichen Wohnungsbau zu verstärken, um für Haushalte, die sich am Markt nicht mit angemessenem Mietwohnraum versorgen können, bezahlbaren Mietwohnraum zu schaffen. Hierzu stellt der Freistaat insbesondere Fördermittel im Kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWFP; sog. zweite Säule) zur Verfügung (<https://bayernlabo.de/foerderinstitut/bayerische-kommunalkunden/foerderkredite/kommunales-wohnraumfoerederungsprogramm>).

Der Landkreis Ebersberg und weitere Kommunen möchten auf dieser Grundlage den Wohnungsbau aus sozial- und integrationspolitischen Gründen intensivieren.

Hierzu wurde am 19.12.2016 die Wohnbaugesellschaft Ebersberg gegründet, die am 24.12.2016 entstand. Diese soll die örtlichen Rathausverwaltungen von der Planung, Baudurchführung und Bewirtschaftung entlasten und gleichzeitig diesen das Belegungsrecht überlassen. Ferner sollen in der Wohnbaugesellschaft aus den Mieterträgen Rücklagen für absehbare Sanierungen gebildet werden, um die Wohnqualität auf Dauer zu erhalten. Dies wäre nach § 20 Abs. 4 Satz 1 KommHV-Kameralistik im kommunalen Haushalt nicht zulässig.

Zur Erfüllung dieses Konzeptes stellt der Landkreis Ebersberg der WBE gKU ein entsprechendes Grundstück zur Errichtung eines preiswerten Wohngebäudes zur Verfügung.

§ 1 Aufgaben gemäß Art. 10 Abs. 1 KommZG

- (1) Der Landkreis fördert als freiwillige Leistung den Bau günstiger Wohnungen durch die Überlassung von Grundstücken.
- (2) Die kommunale Aufgabe des **Wohnungsbaus** nach Art. 57 Abs. 1 GO ist hinsichtlich des Grundstücks Pfarrer-Guggetzer-Straße in Ebersberg (Fl.Nr. 840 der Gemarkung Ebersberg) – im Folgenden: Grundstück – durch die Unternehmenssatzung vom 03.05.2021 vom Landkreis auf die Wohnbaugesellschaft übergegangen.
- (3) Jeder Beteiligte bleibt Aufgabenträger.
- (4) Durch die Gemeinschaftszweckvereinbarung entsteht weder eine neue Rechtsperson noch eine Gesellschaft Bürgerlichen Rechts.
- (5) Der Landkreis überlässt der Wohnbaugesellschaft die Antragstellung für die Fördermittel in der kommunalen Wohnbauförderung.

§ 2 Gemeinschaftliche Durchführung gemäß Art. 7 Abs. 3 KommZG

- (1) Landkreis und Wohnbaugesellschaft vereinbaren mit dieser Gemeinschaftszweckvereinbarung nach Art. 7 Abs. 3 KommZG, die Aufgabe des kommunalen Wohnungsbaus zum Zwecke der Mietwohnraumschaffung für einkommensschwache Haushalte gemeinschaftlich durchzuführen.
- (2) Die Wirtschaftlichkeit und die Finanzierung der Maßnahme bestimmt sich nach den §§ 3 bis 7 dieser Vereinbarung und der Anlage 1. Der Landkreis verpflichtet sich, die Verluste aus vorgenanntem Objekt alleine zu tragen.

§ 3 Nutzungsüberlassung

- (1) Der Landkreis ist Eigentümerin des vorgenannten Grundstücks und stellt der Wohnbaugesellschaft dieses erschlossen, frei von Gebäuden und erschließungsbeitragsfrei im Wege dieser Zweckvereinbarung langfristig entgeltlich zur Verfügung, damit die Wohnbaugesellschaft in die Lage versetzt wird, hierauf preisgünstige Wohnungen zu errichten und an Haushalte, die sich nicht mit preislich angemessenem Wohnraum versorgen können, zu vermieten.
- (2) Die Nutzungsüberlassung erfolgt zu jährlich 1,00 EUR/qm Grundstücksfläche, insgesamt somit jährlich 647 EUR einschließlich Grundsteuer und etwaiger Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe. Eine Sicherheit wird nicht bestellt.
- (3) Die Wohnbaugesellschaft wird mit Ver- und Entsorgungsunternehmen unmittelbar Nutzungsverhältnisse eingehen, soweit möglich.
- (4) Es wurde von der Wohnbaugesellschaft ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, dass zu Lasten des Landkreises erstellt worden ist.

§ 4 Eigentum

- (1) Der Landkreis wird kraft Gesetzes i.S.v. § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB Eigentümerin sämtlicher auf ihrem Grundstück durch die Wohnbaugesellschaft errichteter baulicher Anlagen i.S.v. Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO, insbesondere des Wohngebäudes mit Nebenanlagen sowie der mit den Freiflächen fest verbundenen Sachen, insbesondere von Pflasterbelägen, Einfriedungen und Pflanzen. Wirtschaftlicher Eigentümer der errichteten baulichen Anlagen hingegen wird die Bauende, die Wohnbaugesellschaft (WBE gKU), weil eindeutig und im Voraus getroffener und tatsächlich durchgeführter Vereinbarungen die wirtschaftliche Verfügungsmacht und Sachherrschaft bei dieser liegen; ihr allein steht Substanz und Ertrag des Gebäudes für dessen voraussichtliche Nutzungsdauer zu.
- (2) Etwaige vereinbarte verlängerte Eigentumsvorbehalte bleiben hiervon unberührt.
- (3) Durch diese Zweckvereinbarung wird kein Recht im Sinne von § 95 Abs. 1 S. 2 BGB begründet. Dingliche Rechte, insbesondere Dienstbarkeiten oder Erbbaurechte, werden für die Wohnbaugesellschaft nicht bestellt.
- (4) Die Wohnbaugesellschaft wird die baulichen Anlagen aktivieren, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten abschreiben und in einem Anlageverzeichnis entsprechend § 25 Abs. 2 KUV führen.
- (5) Die Wohnbaugesellschaft wird nicht Miteigentümerin am Grundstück.
- (6) Der Landkreis wird die Bestandteile gemäß Abs. 1 übernehmen. Die Wohnbaugesellschaft ist weder berechtigt noch verpflichtet, die mit Zustimmung des Landkreises nach Art. 64 Abs. 4 Satz 2 BayBO mit dem Grundstück festverbundenen Sachen gemäß Abs. 1 zu entfernen. Dies gilt insbesondere bei Rückgabe des Grundstücks gleich aus welchem Grund.
- (7) Der Landkreis kann der Wohnbaugesellschaft Vorschläge für die bauliche Konzeption bis spätestens einen Monat nach Inkrafttreten dieser Zweckvereinbarung schriftlich vorlegen. Der Landkreis hat jedoch keinen entscheidenden Einfluss auf die bauliche Konzeption.

§ 5 Entschädigung

- (1) Die Wohnbaugesellschaft hat zum Zeitpunkt der Beendigung dieser Zweckvereinbarung einen Anspruch auf Bereicherungsausgleich nach den §§ 951 Abs. 1, 812 BGB.
- (2) Die Höhe des Anspruchs beträgt höchstens den Buchwert, der sich daraus ergeben würde, wenn die baulichen Anlagen im Anlagevermögen der WBE geführt und auf wenigstens 20, höchstens 50 Jahre abgeschrieben worden wären, soweit insbesondere gemäß Art. 75 GO zulässig, wenigstens jedoch EUR 50,00 je qm Wohnfläche. Nach derzeitigem Stand ist von einer Abschreibungsdauer von 25 Jahren auszugehen. Bei Betriebsausstattung wie Möblierung und Küche ist eine Abschreibungsdauer von 10 Jahren anzusetzen.

(3) Etwaige Kosten, insbesondere die Grunderwerbssteuer, trägt der Landkreis.

(4) § 951 Abs. 2 BGB findet keine Anwendung.

§ 6 Darlehen

(1) Der Landkreis gewährt der Wohnbaugesellschaft ein Darlehen in Höhe von EUR 1.245.400, -- €. Die WBE gKU leistet den kompletten Schuldendienst gegenüber dem Landkreis gemäß den Konditionen des LaBo-KommWFP-Kredits.

(2) Die Konditionen des LaBo-KommWFP-Kredits sind in der Anlage 2 festgehalten.

(3) Sicherheiten werden nicht bestellt.

(4) Ein Darlehen in Höhe von 189.796 € muss noch zusätzlich nach Fertigstellung aufgenommen werden, da dieser Betrag die Sonderausstattung (Mobiliar) der einzelnen Wohnungen betrifft und weder über das KOMMWFP gefördert noch finanziert wird. Dieses Darlehen wird der Landkreis beim günstigsten Darlehensanbieter zum gegebenen Zeitpunkt aufnehmen.

§ 7 Belegungsrecht

(1) Dem Landkreis Ebersberg steht das Belegungsrecht nach Maßgabe des Zuwendungsbescheids der Regierung von Oberbayern zu. Für den Landkreis Ebersberg handelt die Wohnbaugesellschaft. Die Wohnungen werden nur mit Bediensteten des Klinikpersonals belegt.

(2) Die Wohnbaugesellschaft wird **einen** Mietvertrag („Master“) mit der Kreisklinik Ebersberg abschließen. Damit geht die Letztentscheidung der Belegung der Wohnungen auf die Kreisklinik Ebersberg über, die sich jedoch an das Belegungsrecht des Landkreises Ebersberg nach Absatz 1 zu halten hat.

(3) Die einzelnen Mietverträge für die Personalwohnungen werden ausschließlich direkt mit der Bediensteten durch die Kreisklinik Ebersberg abgeschlossen. Die Konditionen in diesen einzelnen Mietverträgen sind in Einklang mit dem „Mastermietvertrag“ zu gestalten; dies gilt insbesondere in Bezug auf die Kaltmiete. Es wird mit dem Mietvertrag nach Absatz 2 die Kreisklinik dazu verpflichtet, Mietausfälle zzgl. Nebenkosten, die durch Leerstand oder Nichtbezug begründet sind, in Höhe der jeweils gültigen Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (§ 22 Abs. 1 SGB II) zu tragen. Die Zahlungen sind jeweils zum Monatsersten im Voraus fällig.

(4) Die Kreisklinik wird mit dem Mietvertrag nach Absatz 2 dazu verpflichtet, die von Bewohnern verursachten Schäden am Mietobjekt (z.B. am Gebäude durch Brand, an Einrichtungsgegenständen, Nutzungs-/Einnahmeausfälle) zu tragen, soweit von den Verursachern und/oder Versicherungen kein Ersatz zu erlangen ist.

(5) In den Mietverträgen zwischen dem Landkreis und der WBE gKU sowie der Kreisklinik und den Bediensteten soll eine regelmäßige Mieterhöhung

festgesetzt werden, um eine planbare Mieterhöhung zu gewährleisten. Diese Mieterhöhungen richten sich nach § 558 oder § 559 BGB und sind unter Berücksichtigung des gemäß dem Förderzweck vorgesehenen Personenkreises sozialverträglich zu gestalten.

§ 8 Pflege der Außenanlagen; Winterdienst; Hausmeisterdienst

- (1) Die WBE gKU verpflichtet sich, die Außenanlagen zu pflegen, insbesondere den Rasen zu mähen und das Laub zu entfernen, sowie den Winterdienst gemäß städtischer Verordnung in der jeweils gültigen Fassung auch auf den Zuwegungen und den Hofflächen durchzuführen. Des Weiteren übernimmt die WBE gKU den Hausmeisterdienst, der u.a. das rechtzeitige Bereitstellen der Müllbehälter umfasst.
- (2) Zur Erledigung der Aufgaben unter (1) wird sich das gKU einschlägiger Hausmeister- und Hausverwaltungsdienstleister bedienen.

§ 9 Kündigung

- (1) Die Gemeinschaftszweckvereinbarung gilt auf unbestimmte Zeit. Sie kann unter Einhaltung einer Frist von zehn Jahren zum 31.12. eines jeden Jahres gekündigt werden, erstmals jedoch zum 31.12.2042 (ordentliche Kündigung).
- (2) Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund (außerordentliche Kündigung) bleibt unberührt.
- (3) Jede Kündigung bedarf der Schriftform.
- (4) Zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages ist die Wohnbaugesellschaft verpflichtet, sämtliche Mietsicherheiten nebst Zinsen, eine etwaige Instandhaltungsrücklage für das Objekt sowie sämtliche Unterlagen und Dateien, die baulichen Anlagen betreffend, dem Landkreis zu übergeben, dies betrifft insbesondere Baupläne und -genehmigungen, Mieterakten mit Mietverträgen sowie Nebenkostenabrechnungen der letzten drei Kalenderjahre.

§ 10 Schlichtung von Streitigkeiten

- (1) Bei Streitigkeiten über Rechte und Pflichten unter den Beteiligten aufgrund dieser Zweckvereinbarung ist zunächst eine gütliche Einigung anzustreben (Erste Stufe). Ein neutraler Dritter (z.B. BKPV oder im Einvernehmen eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) kann hinzugezogen werden.
- (2) Falls eine gütliche Einigung erfolglos oder nicht zu erwarten ist, so ist die Aufsichtsbehörde zur Schlichtung anzurufen (Zweite Stufe).
- (3) Falls auch die Schlichtung erfolglos ist oder eine Einigung nicht zu erwarten ist, so ist jeder Beteiligte berechtigt, eine gerichtliche Klärung herbeiführen (Dritte Stufe).

§ 11 Anpassung

Sollten sich die wirtschaftlichen Voraussetzungen, die rechtlichen Grundlagen oder die Rechtsform oder Trägerschaft ändern, verpflichten sich die Beteiligten, notwendige Anpassungen dieser Zweckvereinbarung an die veränderten Verhältnisse einvernehmlich herbeizuführen; Art. 60 BayVwVfG bleibt unberührt.

§ 12 Forderungsabtretung

Die Abtretung von Forderungen und Rechten bedarf des schriftlichen Einverständnisses des jeweils anderen Beteiligten.

§ 13 Wohngebäude- und Haftpflichtversicherungen

- (1) Die Verantwortung für eine Wohngebäudeversicherung liegt beim wirtschaftlichen Eigentümer, der WBE gKU.
- (2) Für Haftpflichtschäden, die nicht durch entsprechende Versicherungen der Dienstleister gedeckt sind, wird das gKU das Restrisiko in die Generalpolice bei der Bayerischen Versicherungskammer integrieren lassen.
- (3) Die WBE gKU wird folgende Versicherungen abschließen:
 - (a) Wohngebäudeversicherung
Für die Versicherungssumme ist die noch ausstehende Gebäudebewertung maßgeblich. Unter Berücksichtigung eines bei der Versicherungskammer Bayern eingeholten Angebots vom 20.01.2021 wird sich die Versicherungssumme voraussichtlich auf ca. 2.600.000, -- EUR belaufen.
 - (b) Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung:
Für die Versicherungssumme ist der Brutto-Jahresmietwert (Miete zzgl. verbrauchsunabhängiger Nebenkosten) maßgeblich. Unter Berücksichtigung eines bei der Versicherungskammer Bayern eingeholten Angebots wird sich die Versicherungssumme voraussichtlich auf ca. 5.000.000, -- EUR belaufen.

§ 14 Schlussbestimmungen, Inkrafttreten

- (1) Änderungen oder Ergänzungen dieser Zweckvereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel.
- (2) Soweit diese Zweckvereinbarung keine Regelungen enthält, gelten gemäß Art. 62 BayVwVfG insbesondere die allgemeinen Vorschriften des BGB zu Miet- und Pachtverhältnissen.
- (3) Den Beteiligten ist bewusst, dass die vorliegende Zweckvereinbarung im Wesentlichen aus mietvertragsähnlichen Elementen besteht und daher das besondere Schriftformerfordernis der §§ 550, 126, 578 BGB in entsprechender Anwendung eingreift. Sie verpflichten sich daher, auf jederzeitiges Verlangen eines Beteiligten alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um diesem Schriftformerfordernis Genüge zu tun und diese Zweckvereinbarung nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt auch für Nachtrags-, Änderungs- oder Ergänzungsvereinbarungen.

(4) Sollte eine Bestimmung der Zweckvereinbarung unwirksam sein oder werden oder andere Regelungen aus bestimmten Gründen nicht mehr anwendbar sein, so wird dadurch die Gültigkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt. Die Beteiligten verpflichten sich, die unwirksame Regelung zu ersetzen.

(5) Die Gemeinschaftszweckvereinbarung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Ebersberg, den 25.07.2022
Landkreis Ebersberg

Ebersberg, den 24.05.2022
Wohnbaugesellschaft Ebersberg gKU

Robert Niedergesäß
Landrat

Brigitte Keller
Kaufmännischer Vorstand

Klaus Besmüller
Technischer Vorstand