

# **Satzung für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach**

---

Aufgrund der §§ 5, 51 und 127 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I. S. 11) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I. S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2011 (GVBl. I. S. 786), und der §§ 1 und 5 des Eigenbetriebsgesetzes (EigBGes) vom 09.06.1989 (GVBl. I. S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2011 (GVBl. I. S. 800) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach in ihrer Sitzung am 10.12.2012 folgende

## **Satzung für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach**

beschlossen:

### **§ 1**

#### **Gegenstand und Zweck des Eigenbetriebes**

- (1) Die Einrichtungen der Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach werden als betriebliche Einrichtung ohne eigene Rechtspersönlichkeit (Sondervermögen mit Sonderrechnung) nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes und den Bestimmungen dieser Betriebssatzung geführt und bewirtschaftet.
- (2) Zweck des Eigenbetriebes ist die zentrale Verwaltung und Bewirtschaftung der städtischen Wohnimmobilien mit dem Ziel, diese zu sozialverträglichen Bedingungen zu vermieten.
- (3) Der Eigenbetrieb kann alle seinen Betriebszweck fördernde und ihn wirtschaftlich berührende Hilfs- und Nebengeschäfte betreiben. Zur Erfüllung seiner Aufgaben nach Absatz 2 kann er sich im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auch geeigneter Dritter bedienen.

### **§ 2**

#### **Name des Eigenbetriebes**

Der Eigenbetrieb führt die Bezeichnung „Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach“.

### **§ 3**

#### **Stammkapital**

Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt 100.000,00 Euro.

### **§ 4**

#### **Betriebsleitung**

Die Betriebsleitung besteht aus zwei Betriebsleitern / Betriebsleiterinnen und zwar aus einem technischen Betriebsleiter / einer technischen Betriebsleiterin und einem kaufmännischen Betriebsleiter / einer kaufmännischen Betriebsleiterin. Sie führen die Bezeichnung Technischer

Betriebsleiter / Technische Betriebsleiterin bzw. Kaufmännischer Betriebsleiter / Kaufmännische Betriebsleiterin. Die Betriebsleiter/Betriebsleiterinnen und deren Stellvertreter/Stellvertreterinnen werden vom Magistrat bestellt.

## **§ 5**

### **Vertretung des Eigenbetriebes**

- (1) Die Betriebsleitung vertritt die Stadt in den Angelegenheiten des Eigenbetriebes, die nach den Bestimmungen dieser Satzung nicht der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung obliegen. Bei Meinungsverschiedenheiten innerhalb der Betriebsleitung entscheidet der Technische Betriebsleiter/die Technische Betriebsleiterin nach Anhörung des Bürgermeisters/der Bürgermeisterin oder seines Stellvertreters/seiner Stellvertreterin.
- (2) Erklärungen in Angelegenheiten des Eigenbetriebes, durch die die Stadt verpflichtet werden soll, bedürfen der Schriftform; im Rahmen der laufenden Betriebsführung werden sie von den nach Abs. 1 Vertretungsberechtigten abgegeben. Im Übrigen sind sie nur rechtsverbindlich, wenn sie die Voraussetzungen des § 71 HGO erfüllen. Auf die Vorschrift des § 3 Abs. 4 EigBGes wird besonders verwiesen.
- (3) Im Rahmen der laufenden Betriebsführung kann die Betriebsleitung besondere Betriebsangehörige zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften in der Form des vorstehenden Abs. 2 Satz 1 ermächtigen.
- (4) Die Namen der Vertretungsberechtigten und der Umfang ihrer allgemeinen Vertretungsbefugnisse werden durch den Magistrat öffentlich bekannt gemacht.
- (5) Die Vertretungsberechtigten unterzeichnen unter dem Namen des Eigenbetriebes.
- (6) Bei Erklärungen Dritter in Angelegenheiten des Eigenbetriebes gegenüber der Stadt genügt die Abgabe gegenüber der Betriebsleitung oder gegenüber einem nach der Geschäftsordnung zuständigen und nach Abs. 4 bekanntgemachten Vertretungsberechtigten.

## **§ 6**

### **Allgemeine Aufgaben der Betriebsleitung**

- (1) Die Betriebsleitung leitet den Eigenbetrieb aufgrund der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung und der Betriebskommission in eigener Zuständigkeit und Verantwortung, soweit nicht durch die Hessische Gemeindeordnung, das Eigenbetriebsgesetz oder diese Satzung etwas anderes bestimmt ist. Ihr obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung, die Aufstellung des Wirtschaftsplans, des Jahresabschlusses, des Anlagennachweises, des Lageberichts und der Erfolgsübersicht sowie die Zwischenberichterstattung. Sie hat den Eigenbetrieb wirtschaftlich und sparsam zu führen.
- (2) Die Betriebsleitung hat die Betriebskommission über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebes rechtzeitig zu unterrichten. Dem für die Verwaltung des Finanzwesens sowie dem für die Verwaltung des Eigenbetriebes zuständigen Mitglied des Magistrats hat sie den Entwurf des Wirtschaftsplans, des Jahresabschlusses, des Anlagennachweises, des Lageberichts und der Erfolgsübersicht, die vierteljährlichen Zwischenberichte, die Ergebnisse der Betriebsstatistik sowie etwaige bedeutsame Kostenrechnungen des Eigenbetriebes zur Kenntnis zu bringen; sie können von der Betriebsleitung die Erteilung aller sonstigen für die Finanzwirtschaft der Stadt wesentlichen Auskünfte verlangen.

## § 7 Betriebskommission

- (1) Der Betriebskommission gehören an:
  1. fünf Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung und die gleiche Anzahl von Stellvertretern, die von dieser für die Dauer ihrer Wahlzeit aus ihrer Mitte zu wählen sind,
  2. kraft ihres Amtes
    - a) der Bürgermeister oder in seiner Vertretung ein von ihm zu bestimmendes Mitglied des Magistrats,
    - b) zwei weitere Mitglieder des Magistrats, die von diesem zu benennen sind.
  3. Zwei Mitglieder des Personalrates des Eigenbetriebes, die auf dessen Vorschlag von der Stadtverordnetenversammlung zu wählen sind.
- (2) Der Betriebskommission gehören weiter zwei wirtschaftlich oder technisch besonders erfahrene Personen an, die von der Stadtverordnetenversammlung für die Dauer ihrer Wahlzeit nach den Grundsätzen der Mehrheitswahl zu wählen sind.
- (3) Den Vorsitz in der Betriebskommission führt der Bürgermeister oder ein von ihm bestimmter Vertreter. An den Sitzungen der Betriebskommission nimmt die Betriebsleitung teil. Sie ist auf Verlangen zu dem Gegenstand der Verhandlungen zu hören. Sie ist verpflichtet, der Betriebskommission auf Anforderung Auskünfte zu den Beratungsgegenständen zu erteilen.
- (4) Die Betriebskommission tritt bei Bedarf, mindestens jedoch zweimal im Jahr, auf Einladung ihres Vorsitzenden zusammen.
- (5) Die gewählten Mitglieder der Betriebskommission bleiben nach Ablauf ihrer Wahlzeit solange Mitglieder der Betriebskommission, bis ihre Nachfolger berufen worden sind.

## § 8 Aufgaben der Betriebskommission

- (1) Die Betriebskommission überwacht die Betriebsleitung und bereitet die nach dem Eigenbetriebsgesetz und dieser Betriebssatzung erforderlichen Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vor.
- (2) Die Betriebskommission hat einer Maßnahme der Betriebsleitung zu widersprechen, wenn sie das Recht verletzt oder das Wohl der Stadt oder des Eigenbetriebes gefährdet. Der Widerspruch hat aufschiebende Wirkung. Über die strittige Angelegenheit entscheidet der Magistrat.
- (3) Die Betriebskommission ist, unbeschadet der Bestimmung in Abs. 1, für folgende Angelegenheiten zuständig, soweit sie nicht zu den Geschäften der laufenden Betriebsführung gehören:
  1. Stellungnahme zum Wirtschaftsplan und Vorlage an den Magistrat zur Weiterleitung an die Stadtverordnetenversammlung;
  2. Stellungnahme zu den Vorschlägen der Betriebsleitung für die Festsetzung der allgemeinen Mietbedingungen sowie der Mietentgelte;
  3. Genehmigung von Geschäften aller Art im Rahmen des Wirtschaftsplans, deren Wert im Einzelfall zwischen 25.000,00 und 50.000,00 Euro liegt;

4. Verfügung über Vermögensgegenstände, die zum Sondervermögen (§ 10 Abs. 1 EigB-Ges) gehören, insbesondere Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken, Schenkungen und Darlehenshingaben, deren Wert im Einzelfall 10.000,00 Euro nicht übersteigt;
  5. Stellungnahme zum Jahresabschluss, zum Lagebericht und zum Vorschlag für die Gewinnverwendung;
  6. Stellungnahme zur Einstellung, Beförderung und Entlassung von Beamten und leitenden Angestellten;
  7. Vorschlag für den Prüfer für den Jahresabschluss;
  8. Entscheidung über die Führung eines Rechtsstreites und den Abschluss von Vergleichen, wenn sie größere Bedeutung haben;
  9. Zustimmung zu Verträgen von größerer Bedeutung, insbesondere über den Bezug von Energie und Wasser durch den Eigenbetrieb;
  10. Stundung von Zahlungsverpflichtungen bis zu einem Höchstbetrag von 5.000,00 Euro und Niederschlagung und Erlass von Zahlungsverpflichtungen bis zu einem Höchstbetrag von 2.500,00 Euro.
- 4) Durch Änderung der Betriebssatzung kann die Stadtverordnetenversammlung der Betriebskommission zusätzliche Angelegenheiten übertragen, soweit diese nicht zu den Geschäften der laufenden Betriebsführung gehören. Die in der Satzung festgelegten Rechte der Stadtverordnetenversammlung oder des Magistrats dürfen jedoch dadurch nicht geschmälert werden.
- (5) Die Betriebskommission hat den Magistrat über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebes rechtzeitig zu unterrichten und ihm auf Verlangen Auskunft zu erteilen.
- (6) In den in Abs. 3 genannten Angelegenheiten kann die Betriebsleitung in dringenden Fällen, wenn die vorherige Entscheidung der Betriebskommission nicht eingeholt werden kann, die erforderlichen Maßnahmen von sich aus anordnen. Hiervon hat sie dem Vorsitzenden der Betriebskommission unverzüglich Kenntnis zu geben.

## **§ 9**

### **Aufgaben des Magistrats**

- (1) Der Magistrat sorgt dafür, dass die Verwaltung und Wirtschaftsführung des Eigenbetriebes mit den Planungen und Zielen der Stadtverwaltung im Einklang stehen. Erfüllt die Betriebskommission eine ihr durch das Eigenbetriebsgesetz oder die Betriebssatzung zugewiesene Aufgabe nicht, so fordert sie der Magistrat unter Bestimmung einer angemessenen Frist zur Erfüllung der Aufgabe auf; nach ergebnislosem Ablauf der Frist übernimmt der Magistrat die Aufgabe und entscheidet anstelle der Betriebskommission.
- (2) Der Magistrat hat einen Beschluss der Betriebskommission nach Anhörung der Betriebskommission aufzuheben, wenn dieser das Recht verletzt; er kann ihn ändern, soweit er gegen die Planungen und Ziele der Stadtverwaltung verstößt.

- (3) Der Magistrat regelt das Verfahren und den Geschäftsgang der Betriebskommission durch eine Geschäftsordnung.
- (4) Die allgemeinen Anordnungen und Richtlinien des Magistrats für die gesamte Stadtverwaltung gelten sinngemäß für den Eigenbetrieb, soweit nicht ausdrücklich Abweichendes bestimmt ist oder soweit ihnen nicht die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes oder der Betriebssatzung entgegenstehen.
- (5) Dem Magistrat obliegt darüber hinaus die Entscheidung über die Belegung der Wohnungen im Zuge einer Neuvermietung.

## **§ 10**

### **Aufgaben der Stadtverordnetenversammlung**

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung als das oberste Organ der Stadt hat insbesondere nach Maßgabe der §§ 121 Abs. 8 und 127 HGO über alle Grundsätze zu entscheiden, nach denen die Eigenbetriebe der Stadt gestaltet und wirtschaftlich geleitet werden sollen. Auf die ihr nach den Bestimmungen des Eigenbetriebsgesetzes und dieser Betriebssatzung zustehenden Entscheidungen darf sie nicht verzichten.
- (2) Sie ist insbesondere zuständig für:
  1. Erlass und Änderung der Betriebssatzung;
  2. wesentliche Aus- und Umgestaltung oder Auflösung des Eigenbetriebes;
  3. Verschmelzung mit anderen Eigenbetrieben oder Umwandlung in eine andere Rechtsform;
  4. Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan nach § 15 EigBGes;
  5. Festsetzung der allgemeinen Bedingungen sowie Festsetzungen über grundsätzliche Änderungen von Nutzungsentgelten für alle Wohnimmobilien;
  6. Zustimmung zu Erfolg gefährdenden Mehraufwendungen und zu Mehrausgaben nach Maßgabe des § 16 Abs. 3 und § 17 Abs. 8 EigBGes;
  7. Verfügung über Vermögensgegenstände, die zum Sondervermögen (§ 10 Abs. 1 EigBGes) gehören, deren Wert im Einzelfall 10.000,00 Euro übersteigt;
  8. Entscheidung über die Verminderung des Eigenkapitals gem. § 11 Abs. 4 EigBGes;
  9. Übernahme von neuen Aufgaben, insbesondere Angliederung sonstiger Unternehmen und Einrichtungen der Stadt, die nicht als wirtschaftliche Unternehmen gelten, jedoch wirtschaftlich oder technisch mit dem Eigenbetrieb in Zusammenhang stehen;
  10. Genehmigung von Geschäften aller Art im Rahmen des Wirtschaftsplanes, deren Wert im Einzelfall 50.000,00 Euro übersteigt;
  11. Aufnahme von Krediten, Übernahme von Bürgschaften und Bestellung anderer Sicherheiten;
  12. Feststellung des Jahresabschlusses und Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresgewinns oder die Behandlung des Jahresverlustes sowie über den Ausgleich von Verlustvorträgen;
  13. Genehmigung der Verträge der Stadt mit Mitgliedern der Betriebskommission oder deren Stellvertreter oder der Betriebsleitung nach Maßgabe des § 3 Abs. 6 und des § 6 Abs. 9 EigBGes;
  14. Bestellung des Prüfers für den Jahresabschluss;
  15. Stundung von Zahlungsverpflichtungen ab einem Betrag von 5.000,00 Euro, sowie Niederschlagung und Erlass von Zahlungsverpflichtungen, die den Betrag von 2.500,00 Euro übersteigen.
- (3) Soweit es sich nicht um Geschäfte der laufenden Betriebsführung oder um eine Zuständigkeit der Betriebskommission nach § 8 dieser Satzung handelt, kann sich die Stadtverordne-

tenversammlung durch Änderung der Satzung weitere Angelegenheiten zur eigenen Entscheidung vorbehalten.

## **§ 11**

### **Personalangelegenheiten**

- (1) Die Betriebsleiter/Betriebsleiterinnen und die beim Eigenbetrieb beschäftigten Bediensteten werden unbeschadet des Abs. 2 nach Anhörung der Betriebskommission vom Magistrat als Bedienstete der Stadt eingestellt, angestellt, befördert und entlassen.
- (2) Der Bürgermeister ist Dienstvorgesetzter aller Bediensteten des Eigenbetriebes.

## **§ 12**

### **Kassen- und Kreditwirtschaft**

Für den Eigenbetrieb wird eine Sonderkasse eingerichtet, die abweichend von § 117 Satz 2 HGO bei dem Eigenbetrieb geführt wird. Der Eigenbetrieb hat hierfür einen Kassenverwalter und einen Stellvertreter zu bestellen. Die Vorschriften der §§ 117 HGO, 12 EigBGes sind besonders zu beachten.

## **§ 13**

### **Wirtschaftsjahr**

Wirtschaftsjahr des Eigenbetriebes ist das Haushaltsjahr der Stadt.

## **§ 14**

### **Wirtschaftsplan**

- (1) Der Eigenbetrieb hat vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan, bestehend aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und der Stellenübersicht sowie eine der Wirtschaftsführung zugrunde zu legende fünfjährige Finanzplanung für den Eigenbetrieb aufzustellen.
- (2) Der Eigenbetrieb führt seine Rechnung nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung oder einer entsprechenden Verwaltungsbuchführung. Er hat die für die Kostenrechnung erforderlichen Unterlagen zu führen und nach Bedarf Kostenrechnungen zu erstellen.

## **§ 15**

### **Zwischenberichte**

Die Betriebsleitung hat den Magistrat und die Betriebskommission vierteljährlich über die Entwicklung der Erträge und der Aufwendungen sowie über die Abwicklung des Vermögensplans schriftlich zu unterrichten.

## **§ 16**

### **Jahresabschluss, Lagebericht und Erfolgsübersicht**

- (1) Die Betriebsleitung hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Erfolgsübersicht innerhalb der ersten sechs Monate des dem abgelaufenen Wirtschaftsjahr folgenden Kalenderjahres aufzustellen, unter Angabe des Datums zu unterschreiben und der Betriebskommission vorzulegen.

- (2) Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind nach Prüfung durch den Abschlussprüfer mit dessen Bericht und den Stellungnahmen der Betriebsleitung und der Betriebskommission über den Magistrat der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen. Der Jahresabschluss soll innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Wirtschaftsjahres festgestellt werden. Gleichzeitig beschließt die Stadtverordnetenversammlung über die Verwendung des Jahresgewinnes oder die Behandlung des Jahresverlustes.
- (3) Der Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Behandlung des Jahresergebnisses ist mit dem Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers und Datum in der ortsüblichen Form öffentlich bekannt zu machen. Im Anschluss an die Bekanntmachung sind der Jahresabschluss und der Lagebericht an sieben Tagen öffentlich auszulegen. In der Bekanntmachung ist auf die Auslegung hinzuweisen.

### **§ 17 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2013 in Kraft.

Kelsterbach, den 18.12.2012/Ud

Der Magistrat der Stadt Kelsterbach

gez. Ockel, Bürgermeister