

Konsortialvertrag

zwischen

der Stadt Kelsterbach

– nachfolgend „**Stadt**“ genannt –

und

...

– nachfolgend „**Kooperationspartner**“ genannt –

– Stadt und Kooperationspartner nachfolgend gemeinsam oder allein

auch „**Gesellschafter**“ oder „**Vertragspartner**“ genannt –

Inhalt

P r ä a m b e l 3

§ 1 Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft in der Rechtsform einer GmbH .. 5

§ 2 Aufgaben- und Kostenverteilung..... 5

§ 3 Kostentragung und Finanzierung..... 6

§ 4 Beihilfenrecht 7

§ 5 Wirtschaftsplanung 7

§ 6 Mindesteigenkapitalverzinsung 7

§ 7 Übertragung von Gesellschaftsanteilen 8

§ 8 Übernahme von Anteilen an der Wohnstatt 8

§ 9 Loyalität, Förderungspflicht..... 8

§ 10 Laufzeit und Beendigung des Vertrages 9

§ 11 Schlussbestimmungen..... 9

P r ä a m b e l

Die dauerhafte Deckung der Nachfrage an preislich erschwinglichen Wohnungen ist Grundvoraussetzung für den weiteren wirtschaftlichen Aufschwung und gesellschaftlichen Zusammenhalt in Kelsterbach. Ein breites Angebot an Wohnungen auch für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen trägt maßgeblich dazu bei, die Attraktivität und Lebensqualität von Kelsterbach als Wohnstadt zu stärken.

Die Stadt Kelsterbach bewirtschaftet seit vielen Jahren einen größeren Bestand an städtischen Mietwohnungen. Dieses Engagement möchte die Stadt zukünftig gemeinsam mit dem Kooperationspartner fortsetzen und intensivieren.

Hierzu gründen die Vertragspartner eine gemeinsame Gesellschaft mit der Firma „Kelsterbach Wohnstatt GmbH“ – kurz: Wohnstatt. Die Stadt soll durch ihren Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft mindestens 51 % der Anteile an der Gesellschaft halten.

1. Aufgaben der Wohnstatt und der Vertragspartner

Die Wohnstatt wird durch den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt mit der Bewirtschaftung des kommunalen Wohnungsbestandes sowie mit der Erstellung eines Sanierungsplans beauftragt werden. Hierzu zählen auch mögliche Aufstockungen, Erweiterungen und Neubauten im Bestand. Das Eigentum an den Wohnungen (Altbestand) verbleibt bei der Stadt. Als Gegenleistung für die Bewirtschaftung des Altbestands erhält die Wohnstatt von der Stadt ein Entgelt. Die Erstellung des Sanierungsplans erfolgt unentgeltlich als Gesellschafterverpflichtung. Die Finanzbuchhaltung verbleibt beim Eigenbetrieb.

Originäre Aufgabe und Gesellschaftszweck der Wohnstatt ist die Neubeschaffung von Wohnungen durch Ankauf oder Neuerrichtung in eigenem Eigentum. Der Kooperationspartner wird hierzu als Gesellschafterpflicht die notwendige strategische Planung (z.B. Standortauswahl) übernehmen und die Grundlagen im Rahmen der Leistungsphase 1 nach § 34 HOAI ermitteln. Die weiteren Bauleistungen wird die

Wohnstatt ausschreiben und die Kosten hierfür übernehmen. Die Stadt und der Kooperationspartner tragen die Kosten entsprechend ihrer Gesellschaftsanteile (z.B. 51:49). Die Mietverhältnisse über die neuangeschafften Wohnungen werden direkt zwischen den Mietern und der Wohnstatt abgeschlossen, die für diese Vermietungen auch die Mietzahlungen erhält, wobei jedoch der Magistrat der Stadt die Vermietungskriterien vorgibt. Die Bewirtschaftung der Wohnungen erfolgt durch das Partnerunternehmen als Gesellschafterverpflichtung innerhalb der Wohnstatt, wobei das Entgelt projektbezogen vereinbart werden wird.

2. Aufgabenerfüllung und Finanzierung

Zur Erfüllung ihrer Aufgabe können die Vertragspartner und die Wohnstatt alle geeigneten Maßnahmen ergreifen und jederzeit Alternativen prüfen. Die Vertragspartner und die Wohnstatt werden insbesondere den Einsatz öffentlicher Fördermittel prüfen.

Die Vertragspartner werden die in diesem Vertrag formulierten Ziele und die damit verbundenen Aufgaben nach besten Kräften unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften verfolgen und erfüllen.

Die Vertragspartner werden alle zwischen ihnen abzuschließenden Verträge im Lichte dieses Konsortialvertrages auslegen und anwenden. Dies gilt insbesondere für den Gesellschaftsvertrag der Wohnstatt.

§ 1 Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft in der Rechtsform einer GmbH

Die Vertragspartner werden eine Gesellschaft in der Rechtsform einer GmbH mit der Firma „Kelsterbach Wohnstatt GmbH“ („Wohnstatt“) gründen. Der Gesellschaftsvertrag der Wohnstatt ist diesem Konsortialvertrag als **Anlage 1** beigefügt.

§ 2 Aufgaben- und Kostenverteilung

- (1) Aufgaben der Wohnstatt sind
 - a) hinsichtlich des zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Konsortialvertrags im Eigentum der Stadt stehenden Wohnungsbestands („Altbestand“)
 - (aa) die Verwaltung und Bewirtschaftung,
 - (ab) die Sanierungsplanung,
 - (ac) die Sanierung, Aufstockung und Erweiterung im Bestand,
 - b) hinsichtlich der Erweiterung des Wohnungsbestands durch Erwerb oder Errichtung neuer Wohnungen im Eigentum der Wohnstatt („Neubestand“)
 - (ba) die strategische Planung (z.B. Standortsuche) und Grundlagenermittlung (LP1 nach § 34 HOAI),
 - (bb) die Verwaltung und Bewirtschaftung,
 - (bc) die Vergabe von Bauleistungen und ihre Finanzierung und Überwachung.
- (2) Die Aufgabe
 - a) nach Abs. 1 lit. aa) übernimmt der Kooperationspartner gegen Zahlung eines Entgelts nach Abs. 3,
 - b) nach Abs. 1 lit. ab) übernimmt der Kooperationspartner als unentgeltliche Gesellschafterpflicht,

- c) nach Abs. 1 lit. ac) übernimmt die Wohnstatt als eigene Aufgabe,
 - d) nach Abs. 1 lit. ba) übernimmt der Kooperationspartner als unentgeltliche Gesellschafterpflicht,
 - e) nach Abs. 1 lit. bb) übernimmt der Kooperationspartner als Gesellschafterpflicht, wobei das Entgelt projektbezogen vereinbart werden wird,
 - f) nach Abs. 1 lit. bc) übernimmt die Wohnstatt als eigene Aufgabe.
- (3) Als Gegenleistung für die Erbringung der Aufgabe nach Abs. 1 lit. aa) erhält der Kooperationspartner ein Entgelt in Höhe von ...
- (4) Die Wohnstatt wird öffentliche Fördermittel optimal ausnutzen. Hierzu werden die Vertragspartner nach besten Kräften mit der Wohnstatt sowie untereinander zusammenarbeiten.

§ 3 Kostentragung und Finanzierung

- (1) Die mit den Aufgaben nach § 2 verbundenen Kosten, die nicht über Entgelte der Stadt (§ 2 Abs. 1 lit. aa)), Fördermittel Dritter oder sonstige Einnahmen – insbesondere durch Mieteinnahmen – gedeckt werden, tragen die Gesellschafter. Sie sind verpflichtet, entsprechende Einlagen entsprechend ihrer Gesellschaftsanteile zur Gutschrift auf ihr jeweiliges Rücklagenkonto zu leisten.
- (2) Die Wohnstatt wird keine Vergütung an die Vertreter der Gesellschafter bezahlen.
- (3) Über die Höhe der von den Gesellschaftern zur allgemeinen Kostendeckung zu leistenden Einlagen für das jeweils laufende Geschäftsjahr beschließt die Gesellschafterversammlung auf Vorschlag der Stadt.
- (4) Die Höhe der Einlagenverpflichtung nach Abs. 3 beträgt maximal|...|

Kommentiert [RB-wR1]: Vom Bieter auszufüllen, jedoch kein Zuschlagskriterium.

§ 4 Beihilfenrecht

- (1) Bei der Kostendeckung durch die Stadt – etwa durch Einlagen zur allgemeinen Kostendeckung – kann es sich um Beihilfen nach Art. 107 AEUV handeln.
- (2) Um die Unionsrechtskonformität dieser Kostentragung durch die Stadt zu gewährleisten, wird die Wohnstatt – soweit dies rechtlich erforderlich ist – bei der Stadt den Erlass eines Betrauungsakts beantragen.

§ 5 Wirtschaftsplanung

- (1) Die Gesellschaft stellt auf Basis eines vom Kooperationspartner vorgelegten und von der Stadt geprüften Entwurfs den Wirtschaftsplan auf.
- (2) Der Wirtschaftsführung ist eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde zu legen, die mit der jährlichen Aufstellung des Wirtschaftsplanes nach Abs. 1 aktualisiert wird.

§ 6 Mindesteigenkapitalverzinsung

- (1) Für den Fall, dass die Stadt für durch die Wohnstatt bewirtschaftete Wohnungen einen Mietpreis unterhalb des in Kelsterbach jeweils geltenden Mietspiegels ansetzt und dies zu einer geringeren Eigenkapitalverzinsung führt (Kausalität), garantiert die Stadt dem Kooperationspartner eine Mindesteigenkapitalverzinsung von ...%.
- (2) Die Garantie nach Abs. 1 gilt nicht für den Fall, dass die Eigenkapitalverzinsung aus anderen Gründen niedriger ausfällt, z.B. aufgrund hoher Sanierungskosten oder Fehlinvestitionen.

Kommentiert [RB-wR2]: Vom Bieter auszufüllen. Es handelt sich um ein Zuschlagskriterium. Maximal möglich sind 3 %. Setzt der Bieter einen niedrigeren Prozentsatz an, wird dies bei der Zuschlagsentscheidung positiv gewertet. Einzelheiten hierzu sind dem Verfahrensbrief zu entnehmen.

§ 7 Übertragung von Gesellschaftsanteilen

- (1) Der Kooperationspartner darf seine Anteile an der Wohnstatt nur dann auf einen Dritten übertragen, wenn die Voraussetzungen hierfür nach dem Gesellschaftsvertrag der Wohnstatt (vgl. Anlage 1) in seiner jeweils geltenden Fassung vorliegen und der Erwerber der Anteile anstelle des Veräußernden in diesen Konsortialvertrag eingetreten ist.
- (2) Die Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag ohne die Übertragung aller Anteile des jeweiligen Vertragspartners an der Wohnstatt ist nicht zulässig.

§ 8 Übernahme von Anteilen an der Wohnstatt

- (1) Die Stadt hat frühestens 15 Jahre nach Abschluss dieses Vertrags das Recht, unter Beachtung einer Ankündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahrs die Anteile des Kooperationspartners an der Wohnstatt zu übernehmen.
- (2) Sofern die Stadt von ihrem Recht nach Abs. 1 Gebrauch macht, schuldet sie dem Kooperationspartner einen Übernahmepreis in Höhe des Werts seiner Anteile an der Wohnstatt. Grundlage für die Bewertung sind die vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. ursprünglich im Jahr 2008 veröffentlichten „Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen“ („IDW S1“) in der zum Zeitpunkt der Bewertung geltenden Fassung.

§ 9 Loyalität, Förderungspflicht

- (1) Die Vertragspartner werden diesen Vertrag loyal und partnerschaftlich erfüllen.
- (2) Die Vertragspartner sind insbesondere verpflichtet, als Gesellschafter der Wohnstatt deren Gesellschaftszweck zu fördern. Zur positiven Entwicklung der Wohnstatt haben sie nachhaltig nach Kräften beizutragen. Sie sind der Gesellschaft zur Treue verpflichtet.

§ 10 Laufzeit und Beendigung des Vertrages

- (1) Dieser Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft.
- (2) Kein Vertragspartner kann diesen Vertrag vor Ablauf von 10 Jahren nach seinem Inkrafttreten kündigen oder durch einseitige Erklärung für sich beenden. Danach kann eine Kündigung schriftlich mit einer Frist von einem Jahr zum Ende eines Kalenderjahres erfolgen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund (§ 314 BGB) bleibt unberührt.
- (3) Falls und soweit der Gesellschaftsvertrag oder sonstige im Zusammenhang mit diesem Vertrag stehende Verträge die im vorliegenden Vertrag getroffenen Vereinbarungen nicht enthalten, gelten die Vereinbarungen dieses Vertrages dennoch im Verhältnis der Vertragspartner als bindend. Bei Widersprüchen zwischen dem vorliegenden Vertrag und dem Gesellschaftsvertrag oder sonstigen im Zusammenhang mit diesem Vertrag stehenden Verträgen gehen die Bestimmungen dieses Vertrages vor, sofern dies rechtlich zulässig ist.

§ 11 Schlussbestimmungen

- (1) Die Vertragspartner verpflichten sich hiermit, sofern rechtlich zulässig und tatsächlich möglich, sämtliche zum Vollzug des vorliegenden Vertrages sowie seiner Anlagen notwendigen Handlungen vorzunehmen, insbesondere Erklärungen abzugeben und zu veranlassen, dass hierfür erforderliche Gesellschafterbeschlüsse oder Beschlüsse der Geschäftsführung gefasst oder Weisungen erteilt werden.
- (2) Änderungen oder Ergänzungen dieses Konsortialvertrages und seiner Anlagen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit durch das Gesetz oder durch die zu ändernde Anlage selbst nicht zwingend eine andere Form vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für eine Aufhebung oder Abänderung dieses Schriftformerfordernisses. Entsprechendes gilt für Erklärungen, die im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder seinen Anlagen abzugeben sind.

- (3) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages oder eine oder mehrere künftig in ihn aufgenommene Bestimmungen ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Entsprechendes gilt soweit dieser Vertrag eine Regelungslücke enthalten oder eine solche künftig entstehen sollte. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung von Regelungslücken soll dann jeweils eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragspartner gewollt hätten, wenn sie die Unwirksamkeit, Undurchführbarkeit oder Lückenhaftigkeit gekannt hätten.
- (4) Die Vertragspartner verpflichten sich zur Anpassung dieses Vertrages und seiner Anlagen an die jeweils geltenden zwingenden gesetzlichen Vorgaben des Kommunalrechts, soweit nicht zwingende gesellschaftsrechtliche Regelungen entgegenstehen.
- (5) Ausschließlicher Gerichtsstand ist der Sitz der Wohnstatt.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Gesellschaftsvertrag der Kelsterbach Wohnstatt GmbH

XXX Unterschriften XXX