

Prof. Dr. Winfried Kluth

Richter des Landesverfassungsgerichts a.D.

Kurzgutachten

zur Weiterentwicklung der Kooperation
der Stadt Halle (Saale) mit dem Peiß-
nitzhaus e.V. sowie der Peißnitzhaus
Förderkreis gem. eG

Halle (Saale), im Juni 2022

Inhaltsübersicht

I.	Bisheriger Rechtsrahmen.....	3
II.	Problematik der aktuellen Situation aus wirtschaftlicher Sicht.....	7
1.	Finanzielle Belastung durch Mietzahlungen.....	7
2.	Engagement von Verein und Genossenschaft zur Gewinnung von Fördermitteln.....	7
3.	Unausgewogenheit der Unterstützung durch die Stadt Halle.....	8
III.	Entwicklungsperspektive	9
1.	Beteiligung der Stadt Halle an der Genossenschaft.....	9
a)	Genossenschaftsrechtliche Zulässigkeit	9
b)	Kommunalrechtliche Zulässigkeit	10
2.	Einbringung der Immobilie als Sacheinlage.....	11
3.	Kommunalrechtliche Anforderungen hinsichtlich der Übertragung des Eigentums an der Immobilie.....	11
a)	Rechtsrahmen für die Veräußerung / Übertragung von Vermögen	11
b)	§ 115 Abs. 1 KVG	12
c)	Zuständigkeit des Rates gem. § 45 Abs. 2 Nr. 7 oder 9 KVG LSA.....	13
d)	Absicherung des kommunalen Einflusses	13
IV.	Zusammenfassung der Ergebnisse und Handlungsempfehlungen	14

I. Bisheriger Rechtsrahmen

Das Peißnitzhaus wurde 1893 von der Stadt Halle für die Bürger als Gesellschaftshaus und Ausflugslokal auf der Peißnitzinsel erbaut. Nach einer 30-jährigen Verpachtung wurde es als Wald- und Erholungsschule genutzt bevor es in der Zeit des Nationalsozialismus mit neuen Zwischendecken umgebaut und als „Jungvolkheim“ genutzt wurde.

Nach dem 2. Weltkrieg diente es als Kulturhaus der sowjetischen Streitkräfte bis es 1950 zum ersten „Bezirkspionierhaus“ der DDR wurde. Mit der Wende wurde die Pionierorganisation aufgelöst und das Haus dem weiteren Verfall preisgegeben. Diverse Versuche das Haus zu verkaufen scheiterten.

Im Jahr 2003 gründeten 18 Personen den Peißnitzhaus e.V. um das Haus zu sanieren und dauerhaft zu betreiben. Auf Basis einer Duldung durch die Stadt begann man mit der Sanierung der Nebengebäude und dem Aufbau der kulturellen und gastronomischen Angebote.

2005 wurde der Verein als freier Träger der Kinder- und Jugendhilfe anerkannt. Neben außerschulischen Bildungs-, Kultur-, und Freizeitangeboten wurde auch eine mehrsprachige Lernsoftware mit europäischen Partnern aus dem pädagogischen und heilpädagogischen Bereich entwickelt. Sie wird in dutzenden Schulen Mitteldeutschlands angewendet.

2010 schloss der Verein (neben der bisherigen Duldung in den inzwischen durch den Verein teil-sanierenen Nebengebäuden) mit der Stadt Halle einen Mietvertrag für das Haupthaus ab. Der Vertrag gestattete dem Verein die kostenlose Nutzung des Hauses zum Ziele der Sanierung, schloss jedoch eine finanzielle Beteiligung der Stadt aus. Mit den ersten Begutachtungen durch das Architekturbüro Däschler wurde klar, dass die Bausubstanz durch das schadhafte Dach und marode Zwischendecken akut einsturzgefährdet war und die denkmalgerechte Sanierung mehrere Millionen € in Anspruch nehmen würde. Eine Nutzung des Haupthauses war aus diesen Gründen überhaupt nicht möglich. Lediglich die von Wettereinflüssen abhängige Nutzung auf den Außenflächen war mit Hilfe von Zelten sehr eingeschränkt möglich.

2012 wurde im Rahmen einer Zukunftswerkstatt mit Mitgliedern und interessierten Unterstützern die stufenweise Schaffung einer dreiteiligen Organisationsstruktur beschlossen. Neben dem Verein als freier Träger der Kultur- und

Bildungs- und Umweltprojekte sollten Sanierung und Verwaltung der Immobilie und der gastronomische Betrieb in zwei Schritten in eine jeweils neue Rechtsform ausgegründet werden.

2013 wenige Tage vor dem Jahrhundert-Hochwasser wurde mit 36 Gründungsmitgliedern die gemeinnützige Förderkreis Genossenschaft als künftige Hausverwaltungsgesellschaft und strategische und finanzielle Unterstützerin des Vereins gegründet. Eine Welle der Unterstützung von praktischen und finanziellen Soforthilfen ermöglichten eine zügige Wiederaufnahme der Geschäfte. Parallel dazu wurde das Konzept zum Einbau Hochwasser-beständiger Sanitäranlagen im Untergeschoss entwickelt und ein entsprechender Erstantrag auf Fluthilfemittel gestellt.

2014 gelang es mit Unterstützung der Genossenschaftsmitglieder, die gesamte Peißnitzinsel in das Bundesfördergebiet „Soziale Stadt“ einzuordnen und damit den Weg zu entsprechenden Fördermitteln für die weitere Sanierung frei zu machen. Den dringend notwendigen Austausch der maroden Zwischendecken konnte der Verein erfolgreich abschließen und somit das Haus statisch sichern. Der erste Zuwendungsbescheid über Fluthilfemittel ermöglichte den Beginn des Einbaus der Sanitäranlagen nebst zugehöriger Haustechnik.

2015 wurde auf Einladung der Stadtverwaltung in der Beigeordnetenkonferenz ein Konzept für den künftigen Betrieb des Hauses vorgestellt und die Übertragung des Peißnitzhauses an die Genossenschaft entweder

a) im Wege einer Sacheinlage des Hauses in die Genossenschaft (Stadt wird Mitglied in der Genossenschaft, verkauft derselben das Haus und erhält anstelle eines Kaufpreises eine entsprechende Anzahl an Mitgliedsanteilen)

b) durch Kauf und Bezahlung oder

c) durch einen Erbpachtvertrag

vorgeschlagen, da ohne eine entsprechende wirtschaftliche Verfügungsmöglichkeit über die Immobilie keine Fördermittel oder Darlehen zur weiteren Sanierung durch Verein bzw. Genossenschaft abzusichern waren. Im Ergebnis entschied sich die Verwaltung für Variante c). Ein entsprechender Erbpachtvertrag wurde nebst einem einleitenden „Letter of Intent“ als Grundlage für die künftige Planung entworfen.

2016 kamen die Verhandlungen ins Stocken, da von der Verwaltungsspitze die vollständige Übernahme des städtischen Eigenmittel-Anteils für die Fördermittel von 315 T€ durch den Verein gefordert wurde. Da der Verein aber schon bei der Sanierung des Untergeschosses mit Fluthilfemitteln alle verfügbaren Mittel eingesetzt hatte, konnte diese Forderung nicht erfüllt werden. Zusätzlich wurde ein wirtschaftliches Gesamtkonzept zum künftigen Betrieb des Hauses verlangt, welches durch eine vom OB beauftragte externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Tragfähigkeit erfolgreich geprüft wurde (mit der Erbpacht-Variante als Grundvoraussetzung).

Auf Initiative des Vereins und der Genossenschaft fand eine Beratung mit dem Beigeordneten für Finanzen Herrn Geier, sowie den Vorsitzenden des Finanzausschusses des Stadtrates Herrn Mehrheim und dem Architekten Herrn Däschler statt. Dabei wurde die Übernahme eines reduzierten Eigenanteils durch den Verein von ca. 50.000 € als möglich erachtet. Dieser Vorschlag wurde jedoch vom OB Wiegand im Nachhinein abgelehnt. Stattdessen forderte er den Vorstand des Vereins auf, bei der Sparkasse um Unterstützung zu bitten, um den vollen Eigenanteil zu leisten. Die Sparkasse lehnte diesen Antrag ab.

2017 Zu Beginn des Jahres erklärte sich der Verein notgedrungen bereit, eine Spende von 104 T€ an die Stadt zu leisten, um damit den fehlenden Eigenmittel-Anteil bei der Hüllensanierung des Hauses über das Förderprogramm „Soziale Stadt“ auszugleichen. Die Differenz konnte nur durch eine von der Genossenschaft angeregte Fraktions-übergreifende Abstimmung im Stadtrat aus dem städtischen Haushalt gedeckt werden. In Gesprächen empfahlen die involvierten Stadträte die Übernahme des Eigenanteils, da ansonsten der OB die Sanierung verhindern würde.

Ende des Jahres erklärte die Verwaltung plötzlich, dass die Erbpacht-Variante förder-schädlich sei und nur ein neuer, langfristiger Mietvertrag in Frage käme.

2018 War geprägt von den Verhandlungen zum neuen Mietvertrag zwischen Genossenschaft und Stadtverwaltung. Durch die Wertausgleichsklausel des Mietvertrages mit dem Verein von 2010 hätte die Stadt bei Beendigung des Mietverhältnisses alle nachgewiesenen Investitionen (Mieter-Leistungen und Einbauten) ersetzen, also auszahlen müssen, was bei 2 bis 2,5 Mio. € bis dato

ein haushaltsrechtliches Problem bedeutet hätte. Insofern war das vordergründige Interesse der Verwaltung, einen möglichst geringen Betrag der Investitionen anzuerkennen und mit einer fiktiven Miete so zu verrechnen, dass für die Dauer des Vertrages keine steuerpflichtigen Zahlungsströme entstehen, sondern nur anerkannte Investitionen und künftige Instandhaltungsleistungen gegen die angesetzte Miete aufgerechnet werden. „Sie werden während der Laufzeit dieses Vertrages niemals Miete zahlen müssen“ war die Zusicherung seitens der Verwaltung.

Im Endergebnis wurden von den tatsächlich investierten 1,56 Mio. € nur 314 T€ anerkannt, von denen 106 T€ als „rückwirkende Mietzahlungen“ abgezogen wurden.

Neben der Anerkennung/Bewertung der Investitionen war das zweite zentrale Thema die steuerliche Behandlung dieser Verrechnung von Bauleistungen. Da der Verein bei seinen Sanierungsleistungen zur Umsatzsteuer optiert hat, stellte sich die Frage, ob mit der Verrechnung dieser Leistungen eine Erstattungspflicht für den Verein entsteht.

Um die dringend nötige Sanierung von Dach und Fassade zu ermöglichen und den Verfall der bereits seit 2015 bereitstehenden Fördermittel zu vermeiden, wurde der neue Mietvertrag zwischen Stadt, Genossenschaft und Verein (trotz dieser noch nicht geklärten Fragen) im Oktober unterzeichnet, nachdem seitens der Verwaltung mitgeteilt wurde, dass der Vertrag nicht weiter verhandelbar sei.

2019 wurden diese ungeklärten Fragen zu einem Problem von existenzieller Bedeutung. Bereits bei der ersten „Verrechnungs-Rechnung“ die der Verein gemäß Mietvertrag als Verrechnungsposition für die rückwirkende Miete stellte, wurde seitens Verwaltung hinsichtlich der in Rechnung gestellten Umsatzsteuer Widerspruch eingelegt. Auf der Suche nach Rechtssicherheit fanden diverse Gespräche bis hin zur Leitung des Finanzamtes statt.

2020 Wurde im Rahmen einer Umsatzsteuer-Sonderprüfung durch das Finanzamt bestätigt, dass der Tausch der Bauleistungen gegen Miete ein Umsatzsteuerpflichtiges Geschäft ist. Im Oktober wurde auf Initiative des Peißnitzhauses durch die Stadt ein Fördermittelantrag über 2,3 Mio.€ für den Innenausbau gestellt und inzwischen auch bewilligt.

Grundlage für die Nutzung des Gebäudes durch Verein und Genossenschaft ist der oben erwähnte Vertrag mit der Stadt Halle (Saale), der eine monatliche Mietzahlung in Höhe von derzeit 2.100 € und nach vollständigem Ausbau in Höhe vom 7.150 € für das Haus und die Außenflächen vorsieht.

Aus dem Haushalt der Stadt erhält das Peißnitzhaus zudem jährlich ca. 20.000 € für die Durchführung von Kulturveranstaltungen.

II. Problematik der aktuellen Situation aus wirtschaftlicher Sicht

1. *Finanzielle Belastung durch Mietzahlungen*

Der vertraglich vereinbarte Mietzins in Höhe von aktuell 25.200 €/Jahr und perspektivisch 85.800 €/Jahr stellt für den Verein eine hohe finanzielle Last dar.

Aktuell beträgt der Gesamtumsatz am Peißnitzhaus ungefähr 700.000 € im Jahr. Vor dem Beginn der Corona-Pandemie waren es 1.100.000 €. Bei Nutzung des ganzen Hauses ist mit einem Jahresumsatz von 3-4 Mio € zu rechnen.

Verein und Genossenschaft betreiben das Haus selbständig. Gebäude und Infrastruktur werden unterhalten und gewartet.

2. *Engagement von Verein und Genossenschaft zur Gewinnung von Fördermitteln*

Verein und Genossenschaften haben seit dem Jahr 2004 in erheblichem Umfang Fördermittel und Spenden eingeworben und Eigenleistungen bei der Sicherung und Sanierung des Objektes erbracht:

- 2004: 100.000 € (Sanierung Nebengebäude, Sicherung Haupthaus)
- 2013: 219.000 € (Einbau neuer Zwischendecken bis 2014)
- 2014: 85.000 € (Kultursaal, Stuckraum, Notdeckung Dach bis 2019)
- 2015: 1.505.000 € (Sanierung UG, Einbau WC und Haustechnik bis 2016)
- 2016: 200.000 € (Gesamtplanung Leistungsphasen 1-4 bis 2017)
- 2018: 300.000 € (Sommerbaustelle der Gesellen Turmtreppe, OG etc.)
- 2019: 104.000 € (Spende an die Stadt zur Fassadensanierung)

Darüber hinaus wurden auch bei der inhaltlichen Arbeit in den Bereichen Kultur, Bildung und Beschäftigung Benachteiligter erhebliche Mittel eingeworben:

- 2005: 119.122 € (ARGE- Arbeitsgelegenheiten für Langzeitarbeitslose)
- 2006: 269.781 € (ARGE)
- 2007: 121.847 € (ARGE)+3.000 (LSA Kultur)+2.000 (Liedersommer)
- 2008: 193.191 € (EU-LINGUA)
- 2009: 13.389 € (Ü58)+4.000 (LSA + Stadt) + 45.257 (Kommunalkombi)
- 2010: 55.798 € (Kommunalkombi) + 3.200 (Aktion) +3.000 (LSA Kultur)
- 2011: 50.602 € (Kommunalkombi) + 3.200 (Aktion) +3000 (LSA Kultur)
- 2012: 32.905 € (Kommunalkombi) +5.000 (LSA+Stadt)+ 3.200 (Aktion)
- 2013: 24.749 € (Bürgerarbeit) +3.000 (LSA Kultur)
- 2014: 12.877 € (Bürgerarbeit) +5.000 (LSA+Stadt) + 17.976 BFD +3.127 (LSA Umweltbildung)+3.200 (Aktion Mensch)
- 2015: 17.401 € (Aktiv zur Rente), 10.412 (AGH) +4.500 (LSA+Stadt Kultur) + 11.742 (BFD-Zuschüsse)+4.382 (LSA Umweltbildung)+4.000 (Aktion)
- 2016: 4.500 € (LSA+Stadt Kultur) + 17.059 (BFD-Zuschüsse)+4.382 (LSA Umweltbildung)+4.000 (Aktion Mensch)

3. *Unausgewogenheit der Unterstützung durch die Stadt Halle*

Vor dem Hintergrund des großen Engagements von Verein und Genossenschaft bzw. ihrer jeweiligen Mitglieder und der Tatsache, dass dieses Engagement im weiteren Sinne Teil der Daseinsvorsorge (konkret der Bereitstellung von sozialen und kulturellen Leistungen im Sinne von § 4 S. 1 KVG LSA) im Bereich der Stadt Halle ist und den gesellschaftlichen Zusammenhalt in der Stadt Halle fördert, erscheint es unausgewogen, dass die Stadt Halle einen derart hohen Mietzins verlangt. Dadurch wird nicht nur das Engagement der Mitglieder von Verein und Genossenschaft unzureichend gewürdigt, sondern in der Sache auch die Erzielung von Einnahmen höher gewichtet als die Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts.

Es besteht auch keine kommunalrechtliche Pflicht zur Vereinbarung eines Mietzinses in der vereinbarten Höhe. Die Kommunen sind gem. § 112 Abs. 2 KVG LSA verpflichtet, ihre Vermögensgegenstände wirtschaftlich zu verwalten. Für die Veräußerung und Verpachtung von Grundstücken wird dies in § 115 KVG LSA dahingehend konkretisiert, dass Grundstücke nur zu ihrem vollen (Markt-) Wert veräußert (Abs. 1 S. 1) und verpachtet (Abs. 2) werden

dürfen. Es ist allerdings anerkannt, dass für besondere, insbesondere nichtgewerbliche Nutzungen, von dieser Vorgabe abgewichen werden kann. Das ist insbesondere für „Spezialimmobilien“ wie Sportanlagen in der Literatur anerkannt, weil für diese die für gewerbliche Nutzungen ermittelten Pachtzinsen keinen angemessenen Beurteilungsmaßstab darstellen.¹

Bei dem Peißnitzhaus ist vor dem Hintergrund seiner Geschichte und seiner Nutzung ebenfalls von einer Spezialimmobilie auszugehen.

Vorliegend würde durch den Verzicht auf einen solchen Ertrag aber in der Sache die Wahrnehmung von Aufgaben der sozialen und kulturellen Förderung der Einwohner unterstützt, also eine freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe im Bereich der Kultur- und Bildungsförderung wahrgenommen. Zugleich würde die Stadt durch das bürgerschaftliche Engagement im Rahmen des Peißnitzhauses entlastet.

III. Entwicklungsperspektive

1. Beteiligung der Stadt Halle an der Genossenschaft

a) Genossenschaftsrechtliche Zulässigkeit

Die eingetragene Genossenschaft wird in § 1 GenG als Gesellschaft „von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern“ charakterisiert.

Es ist allgemein anerkannt und unbestritten, dass einer eingetragenen Genossenschaft alle natürlichen Personen sowie juristischen Personen des privaten und des öffentlichen Rechts sowie die rechtsfähigen Personenvereinigungen beitreten können. Dies wird u.a. auf § 30 Abs. 2 Nr. 1 GenG abgeleitet, der die Vorgaben für die Angaben zu den Mitgliedern regelt und dabei erkennen lässt, dass auch juristische Personen des öffentlichen Rechts erfasst sind.²

1 Siehe zur wortgleichen Regelung in Niedersachsen *Bertram/Hansmann*, in: Dietlein/Mehde (Hrsg.), Kommunalrecht, 19. Edition 2021, § 125 NKomVG, Rn. 6.

2 *Geibel*, in: Henssler/Strohn (Hrsg.) Gesellschaftsrecht, 5. Aufl. 2021, GenG § 15 Rn. 6.

Damit steht das Genossenschaftsrecht einer Mitgliedschaft der Stadt Halle als Gebietskörperschaft nicht entgegen.

b) Kommunalrechtliche Zulässigkeit

Das Kommunalrecht widmet sich der Thematik in den Regelungen zur Beteiligung an Juristischen Personen des Privatrechts in § 129 KVG LSA.

„(1) Die Kommune darf ein Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts nur unterhalten, errichten, übernehmen, wesentlich erweitern oder sich **daran beteiligen**, wenn die Voraussetzungen des § 128 vorliegen und

1. der öffentliche Zweck des Unternehmens nicht ebenso durch einen Zweckverband, einen Eigenbetrieb oder eine Anstalt des öffentlichen Rechts erfüllt wird oder erfüllt werden kann,

2. durch die Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages oder der Satzung sichergestellt ist, dass der **öffentliche Zweck** des Unternehmens erfüllt wird,

3. die Kommune einen **angemessenen Einfluss**, insbesondere im Aufsichtsrat oder in einem entsprechenden Überwachungsorgan des Unternehmens, erhält und dieser durch Gesellschaftsvertrag, Satzung oder in anderer Weise **gesichert** wird,

4. die **Haftung** der Kommune auf einen ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag begrenzt wird,

5. die Einzahlungsverpflichtungen der Kommune in einem angemessenen Verhältnis zu ihrer **Leistungsfähigkeit** stehen,

6. die Kommune sich nicht zur **Übernahme von Verlusten** in unbestimmter oder unangemessener Höhe verpflichtet.“

Der in Bezug genommene § 128 KVG LSA stellt in Absatz 1 die folgenden Bedingungen auf:

„(1) Die Kommune darf sich in Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft auch außerhalb ihrer öffentlichen Verwaltung in den Rechtsformen des Eigenbetriebes, der Anstalt des öffentlichen Rechts oder in einer Rechtsform des Privatrechts wirtschaftlich betätigen, wenn

1. ein **öffentlicher Zweck** die Betätigung rechtfertigt,

2. wirtschaftliche Betätigungen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur **Leistungsfähigkeit** der Kommune und zum voraussichtlichen Bedarf stehen und

3. der Zweck nicht besser und wirtschaftlicher durch einen anderen erfüllt wird oder erfüllt werden kann.“

Öffentlicher Zweck: Der öffentliche Zweck wird vorliegend durch die ihrerseits durch öffentliche Mittel geförderten Aktivitäten des Peißnitzhauses erfüllt. Dieser hat auch einen direkten Bezug zur örtlichen Gemeinschaft.

Leistungsfähigkeit: Der Beitrag der Stadt Halle überaschreitet auch nicht deren Leistungsfähigkeit, zumal durch den hohen ehrenamtlichen Einsatz letztlich Personalkosten bei der Erfüllung von kommunalen Aufgaben eingespart werden.

Haftungsbegrenzung: Für die Aktivitäten der Genossenschaft haftet nur deren Vermögen, so dass auch diese Bedingung erfüllt ist.

2. Einbringung der Immobilie als Sacheinlage

Das Genossenschaftsrecht sieht die Möglichkeit vor, eine Sacheinlage zu erbringen. Diese können nach § 7a Abs. 3 GenG als Einzahlung auf den Geschäftsanteil zugelassen werden.

Der Begriff der Sacheinlage ist mangels einer Regelung im GenG wie im Aktienrecht (§ 27 AktG) zu bestimmen.

Sacheinlagen sind demnach solche Einlagen, die nicht durch Einzahlung des jeweils fälligen Pflichteinlagebetrages zu erbringen sind (vgl. § 27 Abs. 1 S. 1 Fall 1 AktG). Insbesondere sind nur Vermögensgegenstände sacheinlagefähig, deren wirtschaftlicher Wert bestimmt und vom Prüfungsverband gem. § 11 Abs. 2 Nr. 3 AktG begutachtet werden kann.

Ein Grundstück kann nach diesen Vorgaben als Sacheinlage eingebracht werden mit der Folge, dass die Stadt Halle auf diesem Wege ohne zusätzliche finanzielle Belastung Mitglied der Genossenschaft werden könnte.

3. Kommunalrechtliche Anforderungen hinsichtlich der Übertragung des Eigentums an der Immobilie

Zu beachten sind weiterhin die kommunalrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Übertragung von Vermögenswerten.

a) Rechtsrahmen für die Veräußerung / Übertragung von Vermögen

Das Kommunalrecht geht von der Prämisse aus, dass kommunale Vermögenswerte der Erfüllung kommunaler Aufgaben dienen und stellt vor diesem Hintergrund Anforderungen an deren Veräußerung auf, die materiell-rechtliche und verfahrensrechtlich-politische Aspekte einbeziehen.

Die materiell-rechtlichen Aspekte konkretisiert § 115 KVG, die verfahrensrechtlichen § 45 Abs. 2 Nr. 7 KVG durch die Begründung der Zuständigkeit des Rates.

b) § 115 Abs. 1 KVG

Wie bereits erwähnt wurde, sind die Kommunen gem. § 112 Abs. 2 KVG LSA verpflichtet, ihre Vermögensgegenstände wirtschaftlich zu verwalten. Für die Veräußerung und Verpachtung von Grundstücken wird dies in § 115 KVG LSA dahingehend konkretisiert, dass Grundstücke nur zu ihrem vollen (Markt-) Wert veräußert (Abs. 1 S. 1) und verpachtet (Abs. 2) werden dürfen. Dabei ist anerkannt, dass für besondere, vor allem nichtgewerbliche Nutzungen wie etwa Sportanlagen, von dieser Vorgabe abgewichen werden kann („Spezialimmobilien“).

Im vorliegenden Zusammenhang stellt sich die Frage, ob und wie die Regelungen anzuwenden ist, wenn durch die Übertragung des Grundeigentums eine Sacheinlage erbracht wird, durch die die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft „finanziert“ wird.

Die Regelungen zur Veräußerung und Verpachtung von Grundstücken beruhen auf dem Gedanken, dass das Grundstück der Kommune nicht mehr für die Erfüllung eigener Aufgaben zur Verfügung steht, wie es dem Zweck von kommunalen Vermögen entspricht (so die Ratio des § 112 Abs. 1 KVG LSA).

Im vorliegenden Fall geht es jedoch darum, dass die historische Zweckbestimmung des Grundstücks in einer kooperativen Form unter Einbeziehung von Akteuren der Zivilgesellschaft fortgeführt und abgesichert werden soll. Die Einbringung des Grundstücks in die Genossenschaft durch die Stadt Halle dient somit der nachhaltigen Absicherung der Zweckverfolgung und ist hinsichtlich der Ratio der Aufgabenerfüllung durch den Vermögensgegenstand nicht als Beeinträchtigung, sondern als Absicherung zu verstehen.

Indem die Stadt Halle das Grundstück als Sacheinlage in die Genossenschaft einbringt wird zwar die formale Zuordnung des Eigentums verändert, die bisherige Zweckbestimmung aber beibehalten und der Stadt Halle als Gegenleistung das Mitgliedschaftsrecht eingeräumt. Zu beachten ist weiter, dass eine Veräußerung an Dritte de facto nicht in Betracht kommt, so dass nicht von

einem normalen Marktwert ausgegangen werden kann, sondern von einer Spezialimmobilie.

Im Ergebnis sprechen deshalb gute Gründe dafür, in der Sache nicht von einer Veräußerung auszugehen mit der Folge, dass die Stadt Halle das Grundstück ohne Vereinbarung eines Kaufpreises als Sacheinlage erbringen kann.

c) **Zuständigkeit des Rates gem. § 45 Abs. 2 Nr. 7 oder 9 KVG LSA**

Folgt man dieser Einordnung, so ergibt sich auch die Zuständigkeit des Rates nicht aus § 45 Abs. 2 Nr. 7 KVG LSA, sondern aus § 45 Abs. 2 Nr. 9 KVG LSA, der sich auf die Beteiligung an einem Unternehmen, hier der Genossenschaft, bezieht.

d) **Absicherung des kommunalen Einflusses**

Der kommunale Einfluss ist durch den in der Satzung verankerten Förderzweck sowie das Mitgliedschaftsrecht der Stadt Halle in der Genossenschaft abgesichert.

Im Rahmen der Beteiligungsberichterstattung nach § 130 KVG LSA ist der Rat der Stadt Halle regelmäßig zu informieren.

Die Vertretung in der Genossenschaft erfolgt gem. § 131 Abs. 1 KVG LSA durch den Hauptverwaltungsbeamten.

IV. Zusammenfassung der Ergebnisse und Handlungsempfehlungen

Im Ergebnis ist es somit kommunal- und gesellschaftsrechtlich möglich, dass die Stadt Halle Mitglied der Genossenschaft wird und das Peißnitzhaus-Grundstück als Sacheinlage in die Genossenschaft einbringt und es zu diesem Zweck auf die Genossenschaft überträgt.

Es handelt sich dabei nicht um eine Veräußerung eines Vermögensgegenstandes im Sinne des § 115 Abs. 1 KVG LSA, sondern um eine Beteiligung an einem Unternehmen, so dass der Rat der Stadt Halle darüber zu entscheiden hat.

Diese Vorgehensweise erscheint vor dem Hintergrund des großen Engagements der ehrenamtlichen Aktivitäten im Peißnitzhaus, die in einem weiteren Sinne dem Bereich der kommunalen Daseinsvorsorge zugeordnet werden können und so die Stadt entlasten, auch sachlich angemessen.



(Prof. Dr. Winfried Kluth)