

Amtsblatt

Nummer 05

14.03.2024

INHALT

Seite

Bekanntmachungen des Landratsamtes

Öffentliche Zustellung der Nachbarausfertigungen der Tekturgenehmigung vom 05.03.2024 für folgendes Bauvorhaben: 1. Tektur: Grundriss- und Nutzungsänderungen zum Umbau, Sanierung und Erweiterung des bestehenden "Alten- und Pflegeheimes Laurentiushaus" (u. a. Entfall der Kochküche im UG und Umbau des dortigen Bereichs zu 4 Personalappartements, Nutzungsänderung eines Aufenthaltsraumes im EG in eine Verteilerküche), Ausführung des Bauvorhabens in 3 Bauabschnitten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 986/192 der Gemarkung Olching, Stadt Olching (Bauherren: Seniorenzentrum "Laurentiushaus Olching GmbH", Herr Helmut Peter; Bauort: 82140 Olching, Feurs-/Heinrich-Nicolaus-Straße 23/1) an die Eigentümer der Grundstücke Fl.-Nr. 986/191 der Gemarkung Olching, Stadt Olching

43

Bekanntmachung der Allgemeinverfügung des Landkreises Fürstentfeldbruck über die Betrauung der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstentfeldbruck GmbH mit Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse; Vollzug von Europarecht

45

Bekanntmachungen des Landratsamtes

Öffentliche Zustellung der Nachbarausfertigungen der Tekturgenehmigung vom 05.03.2024 für folgendes Bauvorhaben: 1. Tektur: Grundriss- und Nutzungsänderungen zum Umbau, Sanierung und Erweiterung des bestehenden "Alten- und Pflegeheimes Laurentiushaus" (u. a. Entfall der Kochküche im UG und Umbau des dortigen Bereichs zu 4 Personalappartements, Nutzungsänderung eines Aufenthaltsraumes im EG in eine Verteilerküche), Ausführung des Bauvorhabens in 3 Bauabschnitten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 986/192 der Gemarkung Olching, Stadt Olching (Bauherren: Seniorenzentrum "Laurentiushaus Olching GmbH", Herr Helmut Peter; Bauort: 82140 Olching, Feurs-/Heinrich-Nicolaus-Straße 23/1) an die Eigentümer der Grundstücke Fl.-Nr. 986/191 der Gemarkung Olching, Stadt Olching

Die Nachbarausfertigungen gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 4 Bayerische Bauordnung -BayBO- der Tekturgenehmigung des Landratsamtes Fürstfeldbruck vom 05.03.2024, BV-Nr. 2018-0162-Ä01 betreffend 1. Tektur: Grundriss- und Nutzungsänderungen zum Umbau, Sanierung und Erweiterung des bestehenden "Alten- und Pflegeheimes Laurentiushaus" (u. a. Entfall der Kochküche im UG und Umbau des dortigen Bereichs zu 4 Personalappartements, Nutzungsänderung eines Aufenthaltsraumes im EG in eine Verteilerküche), Ausführung des Bauvorhabens in 3 Bauabschnitten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 986/192 der Gemarkung Olching, Stadt Olching werden hiermit an die Eigentümer der o.g. Nachbargrundstücke nach Art. 66 Abs. 2 Sätze 4 und 5 BayBO durch öffentliche Bekanntmachung zugestellt.

Die Tekturgenehmigung wurde am 05.03.2024 unter einer Nebenbestimmung und einer Abweichung erteilt.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Bekanntmachung.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann **innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage** erhoben werden bei dem

Bayerischen Verwaltungsgericht München
Postfachanschrift: Postfach 200 543, 80005 München
Hausanschrift: Bayerstr. 30, 80335 München

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen!

Ab 01.01.2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.

Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

Bekanntmachungen des Landratsamtes

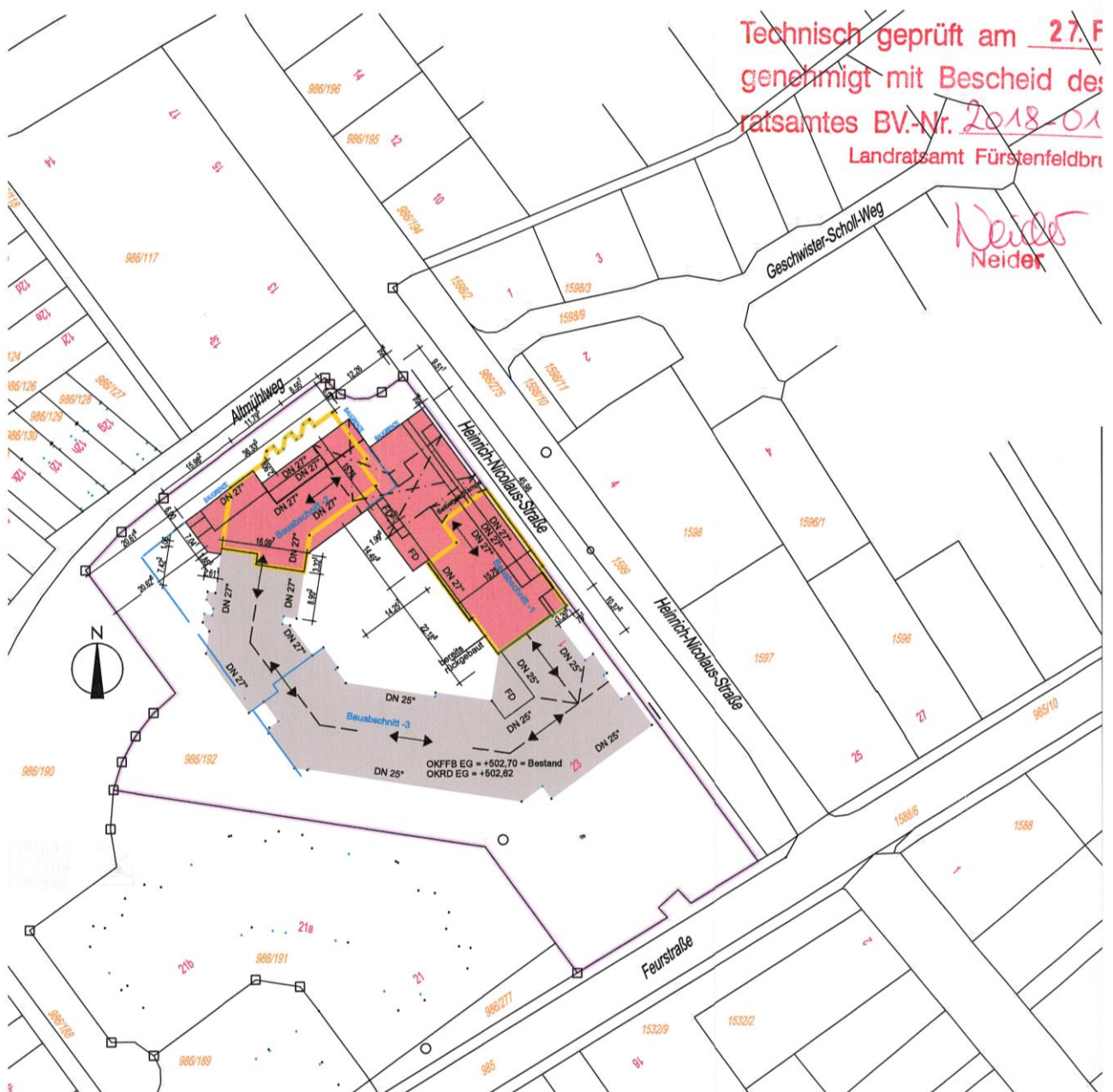
Zusatz:

Die Tekturgenehmigung vom 05.03.2024, BV-Nr. 2018-0162-Ä01 einschließlich der genehmigten Pläne kann beim Landratsamt Fürstenfeldbruck, Bauamt Zimmer-Nr. 340 Münchner Straße 32, 82256 Fürstenfeldbruck, nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Fürstenfeldbruck gilt die Zustellung als bewirkt (Art. 66 Abs. 2 Satz 6 BayBO), d.h. ab diesem Tag läuft die Klagefrist.

Fürstenfeldbruck, den 05.03.2024

Galdia
Bauamt



nicht amtliche Fassung *** nicht amtliche Fassung *** nicht amtliche Fassung *** nicht amtliche Fassung *** nicht amtliche Fassung

Bekanntmachungen des Landratsamtes

Bekanntmachung der Allgemeinverfügung des Landkreises Fürstentfeldbruck über die Betrauung der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstentfeldbruck GmbH mit Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse; Vollzug von Europarecht

Das Landratsamt Fürstentfeldbruck erlässt folgende

Allgemeinverfügung

über die Betrauung der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstentfeldbruck GmbH mit Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse

Öffentlicher Auftrag (Betrauungsakt)

des Landkreises Fürstentfeldbruck

für

die Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstentfeldbruck GmbH

auf der Grundlage des

Beschlusses der Kommission vom 20. Dezember 2011
über die Anwendung von Art. 106 Absatz 2 des Vertrags 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

2012/21/EU, ABI. L7 vom 11.01.2012, S. 3
- DAWI-Freistellungsbeschluss –

und der

Mitteilung der Kommission
über die Anwendung der Beihilfenvorschriften der Europäischen Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse

2012/C8/02, ABI. C8 vom 11.01.2012, S. 4
- DAWI-Mitteilung –

unter

Berücksichtigung der Art. 107 bis 109 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union

- AEUV –

Bekanntmachungen des Landratsamtes

Präambel

Gemäß Art. 75 Abs. 1 und Abs. 3, Art. 80 Abs. 1, Art. 51 Abs. 3 Satz 2 BayLKrO i. V. m. Art. 1 Satz 3 BayWoFG, § 3 Abs. 1 und 4 WoFG gehört die (soziale) Wohnraumförderung bzw. die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen zu den Aufgaben der Landkreise.

Bei den meisten Sachverhalten i. o. genannten Zusammenhang ist bereits der Tatbestand der Beihilfe nicht gegeben, da keine Wettbewerbsverfälschung bzw. grenzüberschreitender Effekt vorliegt. Nach Aussage der Kommission ist das Kriterium der Beeinträchtigung des Handels nur dann erfüllt, wenn das begünstigte Unternehmen wirtschaftliche Aktivitäten entfaltet, die den Handel zwischen Mitgliedstaaten berühren.

Die Kommission verneinte in jüngerer Vergangenheit mehrfach die Beihilfenqualität von Maßnahmen mangels Beeinträchtigung des innerstaatlichen Handels. Hierbei stellte sie insbesondere darauf ab, ob das Angebot der Waren bzw. Dienstleistungen nur in einem geografisch begrenzten Gebiet erfolgte, z.B. bei genuin ortsgebundenen Tätigkeiten. Maßgeblich für die Einschätzung der Kommission war daneben die Frage, ob eine Anreizwirkung für Nutzer aus anderen Mitgliedstaaten wahrscheinlich ist und ob mehr als marginale Auswirkungen der Maßnahme auf grenzüberschreitende Investitionen oder die Niederlassung von Unternehmen in anderen Mitgliedstaaten zu befürchten sind. Die genannten Kriterien sollen grundsätzlich herangezogen werden, um eine Handelsbeeinträchtigung zu prüfen.

In diesem Sinne hat die Kommission auch die öffentliche Förderung der Errichtung einer Einrichtung für betreutes Wohnen beurteilt und dabei insbesondere herausgestellt, dass der Träger der unterstützten Einrichtung qua seiner Satzung nur im lokalen Umfeld tätig war und keine Bürger aus anderen EU-Staaten betreute. Dieser Gedanke lässt sich auch beispielsweise auf deutsche kommunale (Wohnungs-)Unternehmen übertragen, deren Gesellschafter als Gebietskörperschaften aufgrund gesetzlicher Vorgaben in ihrem Wirkungskreis auf das jeweilige Landkreisgebiet beschränkt sind.

Allgemein lässt sich, ausgehend von den Prüfungsmaßstäben der Kommission, für deutsche Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit guten Gründen vertreten, dass eine Beeinträchtigung des innergemeinschaftlichen Handels ausgeschlossen ist, da es in der Regel allein regional tätige Unternehmen sind und diese auch keine anderen Aktivitäten auf einem Markt entfalten, in dem es grenzüberschreitende Konkurrenzangebote gibt.

Hilfsweise und unbeschadet, ob vorliegend ein Beihilfetatbestand gegeben ist, **erlässt der Landkreis Fürstenfeldbruck gegenüber der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck den nachfolgenden Betrauungsakt.**

Unter den Voraussetzungen des Beschlusses der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags 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 (ABl. der EU L 7 vom 11.01.2012, S. 7), vorliegend als DAWI-Freistellungsbeschluss bezeichnet, sind staatliche bzw. kommunale Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, zulässig. Nachfolgender Betrauungsakt ergeht zur Umsetzung dieser Vorgaben mit dem Ergebnis, dass die Ausgleichsleistungen, die dem betrauten Unternehmen für die Erledigung der ihm übertragenen Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) zur Erreichung der vorstehend beschriebenen sozial- und integrationspolitischen Ziele bei der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Wohnraum zu sozialverträglichen Preisen als mit dem Binnenmarkt vereinbar angesehen werden und von der Anmeldepflicht bei der Kommission nach Art. 108 Abs. 3 AEUV befreit sind.

Bekanntmachungen des Landratsamtes

§ 1

Betraung (Art. 4 a-c, f des DAWI-Freistellungsbeschlusses)

Der Landkreis Fürstenfeldbruck betraut die Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck, die nachfolgend bezeichneten Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Bereich der Wohnraumversorgung zu erbringen.

(1) Kommunale Aufgaben

(Sozialer) Wohnungsbau / Versorgung der breiten Bevölkerung mit Wohnraum

Gemäß Art. 75 Abs. 1 und Abs. 3, Art. 80 Abs. 1, Art. 51 Abs. 3 Satz 2 BayLKrO i. V. m. Art. 1 Satz 3 BayWoFG, § 3 Abs. 1 und 4 WoFG gehört die (soziale) Wohnraumförderung bzw. die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen zu den Aufgaben der Landkreise.

(2) Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse gem. Art. 106 Abs. 2 AEUV

- a. Bei den Leistungen, die zur Erfüllung der unter Nr. (1) bezeichneten Aufgaben erforderlich sind, handelt es sich um Dienstleistungen, die im Sinne von Art. 106 Abs. 2 AEUV im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse erbracht werden (DAWI). Dies sind 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 (vgl. Ziffer 47 der Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Beihilfenvorschriften der Europäischen Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse vom 11.01.2012, S. 4, im Folgenden: DAWI-Mitteilung).
- b. Art. 2 c) des DAWI-Freistellungsbeschlusses ordnet den sozialen Wohnungsbau ausdrücklich den Kategorien zu, in denen Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse gem. Art. 106 Abs. 2 AEUV erbracht werden dürfen. Zu den Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge gehört es, im Gemeinwohlinteresse die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen sicherzustellen.
- c. Ohne zusätzliche Anreize bietet der Wohnungsmarkt kein diesen Anforderungen Rechnung tragendes, ausreichendes Wohnungsangebot für die breite Bevölkerung zu angemessenen, sozial verträglichen (Miet-)Preisen.

Dies gilt auch für den Landkreis Fürstenfeldbruck.

Gemäß der Anlage zu § 3 Abs. 1 Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (Durchführungsverordnung Wohnungsrecht – DVWoR) vom 8. Mai 2007 gehört der Landkreis Fürstenfeldbruck zu den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf.

Auch das Gutachten des IWU¹ (Institut Wohnen und Umwelt) vom 18.02.2019 zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern kommt für Gemeinden im Landkreis Fürstfeldbruck zu dem Ergebnis, dass die Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB² für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt sind.

Die sog. „Wohnwetterkarte“, eine Studie von BPD (Bouwfonds Property Development) und bulwiengesa zum deutschen Wohnungsmarkt, zeigt die aktuelle Situation sowie eine kurzfristige Tendenz an den regionalen Wohnungsmärkten in Deutschland.³ Demnach stellt die Wohnwetterkarte für den Landkreis Fürstfeldbruck derzeit eine „Überhitzung“ des Wohnungsmarkts fest.

- d. Die für die Erbringung der DAWI gewährten Ausgleichsleistungen sind von der Anmeldepflicht nach Artikel 108 Absatz 3 AEUV befreit.
- e. Die EU-Mitgliedstaaten haben nach Ansicht der Kommission sowie des Gerichts der Europäischen Union einen weiten Beurteilungsspielraum hinsichtlich der Definition einer DAWI (vgl. Rechtssache Stichting Woonline u. a. gegen die Kommission, Az.: T-202/10 RENV II und T-203/10 RENV III).

(3) Gegenstand der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung im Einzelnen

a. Aufgaben

Die Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstfeldbruck wurde mit dem Unternehmenszweck des sozialen Wohnungsbaus gegründet:

„Zweck der Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung zu gesamtwirtschaftlich vertretbaren Bedingungen und die Übernahme damit zusammenhängender wirtschaftlicher Aufgaben der Gesellschaft im Sinne von Art. 87 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 sowie Art. 92 Abs. 1 BayGO, Art. 75 Abs. 1 und Abs. 3, Art. 80 Abs. 1, Art. 51 Abs. 3 Satz 2 BayLKrO i. V. m. Art. 1 Satz 3 BayWoFG (§ 3 Abs. 1 und 4 WoFG). Des Weiteren die Errichtung von kostengünstigem Wohnraum für die Bediensteten der Gesellschafter.“

Der Landkreis betraut die Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstfeldbruck rechtsverbindlich, im Einzelnen folgende Aufgaben von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zu erbringen:

- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum durch Neubau.

¹ Untersuchung im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz.

² Nach dem Wortlaut des § 556d Abs. 2 BGB liegen „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten (...) vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“

Ein Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten liegt demnach dann vor, wenn zwei Voraussetzungen erfüllt sind, die Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen und die Angemessenheit der Bedingungen dieser Versorgung.

³ BPD Immobilienentwicklung GmbH: Die Wohnwetterkarte, 2020, abrufbar auf www.bpd-immobilienentwicklung.de

Bekanntmachungen des Landratsamtes

- Verwaltung und Vermietung von Mietwohnraum unter Einhaltung der Bindungen entsprechend den Vorgaben für die einkommensorientierte Förderung in Bayern (EOF, Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012)); Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 11. Januar 2012, Az. IIC1-4700-001/11).

Konkret bezieht sich dieser Betrauungsakt auf die Vereinbarung zwischen den Beteiligten vom (Übertragungsvertrag vom 30.12.2021 als Anlage zu diesem Betrauungsakt). Nach der genannten Vereinbarung überträgt der Landkreis Fürstenfeldbruck der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck nachfolgende Grundstücke zur Bebauung mit Wohneinheiten:

- Mittelstetten, Schulstr., Fl. Nr. 169/23, Gemarkung Mittelstetten, 552 m²
- Fürstenfeldbruck, Weidenstr., Fl. Nr.1055, Gemarkung Fürstenfeldbruck, 989 m²
- Fürstenfeldbruck, Schlesierstr. 12, Fl. Nr. 618/15, Gemarkung Fürstenfeldbruck, 769m²
- Fürstenfeldbruck, Friedrich-Ebert-Str. 17, Fl. Nr. 618/12, Gemarkung Fürstenfeldbruck, 693 m²

Als Gegenleistung erhält der Landkreis für die Dauer der Betrauung ein Belegungsrecht an den oben genannten, von der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck errichteten und verwalteten Wohnungen für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) nicht übersteigt. Der Landkreis erhält des Weiteren ein grundbuchlich abgesichertes Zugriffsrecht auf das Grundstück für den Fall der Veräußerung des Grundstücks oder der Liquidation der Gesellschaft.

b. Räumlicher Geltungsbereich

Das Unternehmen erbringt die vorstehend bezeichneten Aufgaben von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Gebiet des Landkreis Fürstenfeldbruck.

c. Betrauungszeitraum

Die Betrauung beginnt mit Einbringung der Grundstücke und erfolgt in Anlehnung an den handelsbilanziell maßgeblichen Abschreibungszeitraum. Die Parteien legen hier nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung eine Dauer von 70 Jahren zugrunde.

Der Betrauende und die Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck streben nach Auslauf des Betrauungszeitraums an, im Sinne des sozialen Wohnungsbaus weiterhin preiswerten Wohnraum bereitzustellen. Dieses Ziel wird im Rahmen einer Folgebetrauung nach Ablauf des Betrauungszeitraums angestrebt, sollte dies beihilferechtlich erforderlich sein.

d. Dem Unternehmen werden keine ausschließlichen / besonderen Rechte gewährt.

e. Hinweis auf den DAWI-Freistellungsbeschluss

Auf den Beschluss der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf

Bekanntmachungen des Landratsamtes

staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. L 7 vom 11. Januar 2012, S. 3 ff.) wird hingewiesen.

§ 2

Ausgleichsleistungen (Art. 4 d, 5 des DAWI-Freistellungsbeschlusses)

(1) Beschreibung des Ausgleichsmechanismus

Der Landkreis Fürstfeldbruck überträgt der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstfeldbruck zur Erfüllung der genannten Aufgaben die unter § 1 3 a) dargestellten Grundstücke unentgeltlich. Dies ist zur Erbringung der übertragenen Aufgaben von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse durch das betraute Unternehmen erforderlich.

Ausgleichsleistungen im Sinne dieser Betrauung sind gemäß Art. 5 Abs. 1 des Freistellungsbeschlusses, die durch die Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung verursachten Nettokosten unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns des betrauten Unternehmens. Die Angemessenheit orientiert sich an dem, was ein durchschnittliches, gut geführtes Unternehmen, unter Berücksichtigung des jeweiligen Risikos bei der Erbringung der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse und der entsprechenden Laufzeit, als Renditeerwartung zugrunde legen würde. Der Begriff „Kapitalrendite“ bezeichnet den internen Ertragssatz (Internal Rate of Return – IRR), den das Unternehmen während des Betrauungszeitraums mit seinem investierten Kapital erzielt.

Für die Zwecke dieser Betrauung gilt eine Kapitalrendite, die den relevanten Swap-Satz zuzüglich eines Aufschlags von 100 Basispunkten nicht übersteigt, in jedem Fall als angemessen. Diese Eigenkapitalrendite von 1% über dem Swap-Satz ist nicht alleiniger Maßstab für die Bemessung der Überkompensation. Vielmehr ist es nach dem Freistellungsbeschluss durchaus möglich, höhere Renditen als angemessen anzusehen, wenn diese den in der Branche üblichen Renditen entsprechen. Auskunftsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass damit die in den Landesförderprogrammen als angemessen definierten oder geltenden Eigenkapitalrenditen auch im Zusammenhang mit DAWI zugrunde gelegt werden können. Dies sind etwa 3-4%.

Die Ausgleichsleistung dient ausschließlich der Erbringung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nach § 1 Abs. 3a. Soweit Kosten auf Dienstleistungen, die nicht zu den Dienstleistungen von Allgemeinem Wirtschaftlichem Interesse zählen, entfallen, bleiben sie unberücksichtigt.

(2) Berechnung der Ausgleichsleistungen (Ziffer 3.4. der DAWI-Mitteilung)

a. Berechnungsgrundlage (Art. 5 Abs. 1 des DAWI-Freistellungsbeschlusses)

Die Einlage erfolgt nach Maßgabe von Art. 5 des Freistellungsbeschlusses und geht nicht über das hinaus, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung verursachten Nettokosten unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und einer angemessenen Rendite über die gesamte Dauer der Betrauung aus dem für die Erfüllung dieser Verpflichtungen investierten Kapital abzudecken.

Die Höhe der auszugleichenden Nettokosten und die Feststellung der erzielten Eigenkapitalrendite ergibt sich bzw. erfolgt im Rahmen einer für den gesamten Betrauungszeitraum erstellten objektbezogenen Wirtschaftlichkeitsberechnung.

b. Ermittlung der Nettokosten (Art. 5 Abs. 2 bis 8 des DAWI- Freistellungsbeschlusses)

Die Nettokosten sind gemäß den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen auszuweisen. Von den Kosten sind zunächst Erträge aus der Erbringung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse abzusetzen. Periodenfremde, betriebsfremde und außerordentliche Effekte sind bei der Ermittlung zu bereinigen.

Die ausgleichsfähigen Nettokosten errechnen sich aus der Differenz zwischen den Nettokosten des Unternehmens aus der Erfüllung der DAWI und den Nettokosten des Unternehmens ohne eine solche Verpflichtung (Net-avoided-cost-Methode).

Die Nettokosten aus der Erfüllung der DAWI werden insbesondere aus der Summe der entgangenen Mieteinnahmen und den durch die DAWI entstehenden Mehrkosten (z. B. für die Prüfung, ob Mietinteressenten die Voraussetzungen erfüllen) errechnet. Mieteinnahmen, die bei Vermietung auf dem freien Wohnungsmarkt nicht erzielt worden wären, sind in Abzug zu bringen, vgl. Arbeitsunterlage der Kommissionsdienststellen vom 29.04.2013, SWD (2013) Nr. 123.⁴

Der für die Ermittlung der Eigenkapitalrendite erforderliche Gewinn errechnet sich aus dem jährlichen objektbezogenen Überschuss abzüglich angemessener Zuführung zur Instandhaltungsrücklage (entsprechend der aktuellen Höhe der Instandhaltungskosten nach § 28 Abs. 2 und Abs. 5 der II. Berechnungsverordnung).

§ 3

Vorkehrungen gegen Überkompensation und für Rückzahlung übersteigender Beträge (Art. 4 e, 6 des DAWI-Freistellungsbeschlusses; Ziffer 3.5. der DAWI-Mitteilung)

- a. Um sicherzustellen, dass durch die dargestellten Leistungen des Landkreises Fürstentfeldbruck keine Überkompensierung für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse entsteht oder für Tätigkeiten, die nicht zu den Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zählen, Vorteile gewährt werden, sind durch die Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstentfeldbruck die Transparenz und die Zuordenbarkeit der Finanzierung und Vermeidung von Quersubventionierung durch geeigneten rechnerischen Nachweis sicherzustellen. Dies geschieht jährlich durch die Wirtschaftlichkeitsrechnung für die Wohnungen (Renditeberechnung gemäß § 2 Abs. 1 und 2).

Aktuell ist nicht von einer Überkompensierung auszugehen, da die Miete auf Basis der beim Unternehmen anfallenden Aufwendungen kalkuliert ist. Die Kostenmietkalkulation über den Betrauungszeitraum liegt jederzeit zur Nachprüfung vor.

- b. Der Abschlussprüfer der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstentfeldbruck testiert jährlich, dass die Wirtschaftlichkeitsberechnung die Anforderungen dieses Betrauungsakts erfüllt und eine Überkompensierung ausgeschlossen ist.

⁴ Leitfaden zur Anwendung der Vorschriften der Europäischen Union über staatliche Beihilfen, öffentliche Aufträge und den Binnenmarkt auf Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse und insbesondere auf Sozialdienstleistungen von allgemeinem Interesse.

Bekanntmachungen des Landratsamtes

Das Unternehmen hat dem Landkreis alle zwei Jahre Bericht im Hinblick auf eine etwaige Überkompensation zu erstatten.

- c. Ergibt die Prüfung eine Überkompensation in Bezug auf den Ausgleich durch den Landkreis, so wird diese Überkompensation von der Gesellschaft zurückgewährt. Alternativ kann durch bedarfsweise Abstimmung der Beteiligten eine Überkompensation von nicht mehr als 10% auf den nächsten Zeitraum (Geschäftsjahr) übertragen und von dem für diesen Zeitraum zu zahlenden Ausgleich bzw. der zu erwartenden sonstigen Begünstigung abgezogen werden. Die Parameter für den Ausgleich bzw. die sonstige Begünstigung sind in diesem Fall für die künftige Anwendung neu festzulegen.

§ 4

Aufbewahrungsfrist (Art. 8 des DAWI-Freistellungsbeschlusses)

Während des Betrauungszeitraums und für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren ab Ende des Betrauungszeitraums hat das Unternehmen alle Informationen verfügbar zu halten, die notwendig sind, um zu bestimmen, ob die gewährten Ausgleichsleistungen mit diesem Beschluss vereinbar sind.

Fürstenfeldbruck, 01.03.2024

Thomas Karmasin
Landrat

Thomas Karmasin
Landrat