

## **Verlustübernahmevertrag**

vom XX.XX.2021

zwischen der

**Stadt Wendlingen am Neckar,  
vertreten durch den Bürgermeister,  
Herrn Steffen Weigel,  
Marktplatz 2, 73240 Wendlingen am Neckar  
- im folgenden "Stadt" genannt -**

und der

**Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH,  
vertreten durch den Geschäftsführer,  
Herrn Harald Wirsing,  
Brückenstr. 10, 73240 Wendlingen am Neckar  
- im folgenden "GmbH" genannt -**

Vorbemerkung:

Gegenstand des Unternehmens der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH ist es im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breitere Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen und städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Dementsprechend stellt die GmbH für benachteiligte Bürger und sozial schwächere Bevölkerungsgruppen Wohnraum auf der Gemarkung Wendlingen am Neckar zur Verfügung.

Es handelt sich hierbei um Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) zur Deckung des sozialen Bedarfs im Wohnungsbau, mit denen die GmbH von der Stadt betraut ist.

Die Erbringung dieser Dienstleistungen ist nicht kostendeckend möglich, so dass sich die Stadt zu Ausgleichsleistungen verpflichtet, die in dem nachfolgenden Verlustübernahmevertrag vereinbart werden.

Dieser Verlustübernahmevertrag wird unter Verweis auf den sog. DAWI-Freistellungsbeschluss der EU-Kommission (2012/21/EU) abgeschlossen.

## § 1

Der von der Stadt zu leistende Verlustübernahmebetrag errechnet sich wie folgt:

- + sämtliche Nettomietträge des Mietwohnungsbestandes der GmbH; die Nettomietträge sind die sogenannten „Kaltmieten“, d.h. die Mieteinnahmen ohne die auf die Mieter umgelegten Betriebskosten.
- + Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken des Anlagevermögens (ausgewiesen in der Handelsbilanz)
- ./. Tilgungen der langfristigen Darlehen
- ./. Zinsaufwendungen der langfristigen Darlehen
- ./. pauschalisierte Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 25,00 pro Quadratmeter vermietbarer Wohnfläche
- ./. Instandhaltungsaufwendungen die als Einzelmaßnahmen im Wirtschaftsplan für das jeweilige Geschäftsjahr betragsmäßig ausgewiesen sind, sofern die Einzelmaßnahmen in dem Geschäftsjahr auch tatsächlich durchgeführt wurden. Der Wirtschaftsplan für das jeweilige Geschäftsjahr wird von der Geschäftsführung bis zum 30. September des vorausgehenden Geschäftsjahres aufgestellt und bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrats.
- ./. Nicht umlegbare Betriebskosten
- ./. Mietausfallwagnis in Höhe von 2 % der Rohmiete (= Kaltmiete)
- ./. Verwaltungskosten in Höhe von EUR 230.000,00
- = Verlustübernahmebetrag

Zusätzlich leistet die Stadt jährlich einen Betrag von EUR 50.000,00 als direkte Einzahlung in die Kapitalrücklage der GmbH.

## § 2

Der unter § 1 genannte Mietwohnungsbestand umfasst auch die Mietwohnungen, die nur zeitweilig in dem jeweiligen Geschäftsjahr im Eigentum der GmbH gestanden haben. Der Anspruch der GmbH entsteht am 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres für die in diesem Geschäftsjahr entstandenen Verluste aus der Wohnungsvermietung. Der Anspruch ist bis 31. Dezember des jeweils darauf nachfolgenden Geschäftsjahres zur Zahlung fällig.

### § 3

Der Anspruch der GmbH gegenüber der Stadt ist um den im Jahresabschluss für den gleichen Zeitraum, in dem die auszugleichenden Verluste entstanden sind, ermittelten Gewinn der GmbH vor Verlustausgleich durch die Stadt, zu mindern.

### § 4

Der Vertrag hat eine Laufzeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2026. Der Vertrag ist mit einer sechsmonatigen Frist zum jeweiligen Jahresende kündbar, sobald kontinuierlich über einen Zeitraum von drei Geschäftsjahren der Anspruch der GmbH gegenüber der Stadt entsprechend der Berechnung in § 1, abzüglich des Gewinnes gemäß § 3, insgesamt EUR 0,00 beträgt.

### § 5

Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schrift- und Unterschriftenform.

### § 6

Sollte eine oder einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht wirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Das gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass dieser Vertrag eine Lücke enthält. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll, soweit gesetzlich zulässig, eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben, oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt hätten. Dies gilt auch dann, wenn die Unwirksamkeit einer Bestimmung, etwa auf einer in diesem Vertrag normierten Frist beruht; es tritt in solchen Fällen eine dem Gewollten möglichst nahekommende rechtlich zulässige Frist an die Stelle des Vereinbarten.

### § 7

Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Vertrages.

Wendlingen am Neckar, den

Wendlingen am Neckar, den

Steffen Weigel, Bürgermeister der  
Stadt Wendlingen am Neckar.

Harald Wirsing, Geschäftsführer der  
Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH