

ORTSRECHT

BETRIEBSSATZUNG FÜR DEN EIGENEBETRIEB

DER STADT MÜNCHBERG

„KOMMUNALE WOHNUNGSWIRTSCHAFT MÜNCHBERG – KWM“

Vom	26.09.2025
Bekanntmachung	26.09.2025
In Kraft ab	01.10.2025
Außer Kraft	

BETRIEBSSATZUNG FÜR DEN EIGENEBETRIEB DER STADT MÜNCHBERG

„KOMMUNALE WOHNUNGSWIRTSCHAFT MÜNCHBERG – KWM“

VOM 26.09.2025

Die Stadt Münchberg erlässt auf Grund von Artikel 23 Satz 1, Art. 88 Abs. 5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl S. 573) folgende Satzung:

Inhaltsverzeichnis	Seite
§ 1 Eigenbetrieb, Name, Stammkapital	2
§ 2 Gegenstand des Unternehmens	2
§ 3 Zuständige Organe für den Eigenbetrieb	3
§ 4 Werkleitung	3
§ 5 Zuständigkeit des Werkausschusses	4
§ 6 Zuständigkeit des Stadtrates	6
§ 7 Zuständigkeit des Ersten Bürgermeisters	6
§ 8 Beauftragung von Dienststellen der Stadtverwaltung	7
§ 9 Verpflichtungserklärungen	7
§ 10 Wirtschaftsführung und Rechnungswesen	7
§ 11 Wirtschaftsjahr	8
§ 12 Inkrafttreten	8

§ 1 Eigenbetrieb, Name, Stammkapital

- (1) Die Kommunale Wohnungswirtschaft der Stadt Münchberg wird als organisatorisch, verwaltungsmäßig und finanzwirtschaftlich gesondertes Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit (Eigenbetrieb) der Stadt Münchberg geführt.
- (2) Der Eigenbetrieb führt den Namen „Kommunale Wohnungswirtschaft Münchberg“ (Firma). Die Stadt tritt in Angelegenheiten des Eigenbetriebes unter diesem Namen im gesamten Geschäfts- und Rechtsverkehr auf. Die Firmenkurzbezeichnung lautet „KWM“.
- (3) Das Stammkapital der KWM beträgt 100.000,00 Euro.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

- (1) Aufgabe der KWM ist die Verwaltung und Bewirtschaftung von im Eigentum der Stadt Münchberg befindlichen/m Wohngebäuden/Wohnraum und damit im räumlichen Zusammenhang stehenden Flächen. Hierzu gehören im Rahmen der Gesetze auch die Einrichtung und Unterhaltung von Neben- und Hilfsbetrieben, die die Aufgaben der KWM fördern und wirtschaftlich mit ihnen zusammenhängen. Zur Förderung der Aufgaben der KWM kann sich die Stadt (KWM) im Rahmen der Gesetze an anderen Unternehmen beteiligen. Weitere Aufgabe ist es, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu gewährleisten. Dazu gehört auch die Errichtung von neuem Wohnraum. Ein Wohnungsbestandsverzeichnis ist der Betriebssatzung als Anlage beigefügt.
- (2) Im Rahmen der finanziellen Leistungsfähigkeit kann die KWM darüber hinaus in städtebaulichen Sanierungsgebieten der Stadt Sanierungsmaßnahmen an ihr gehörenden bzw. von ihr erworbenen Anwesen oder Gebäuden durchführen (Bauherrentätigkeit). Ihre Tätigkeit ist auch die eines Sanierungsträgers im Sinne der §§ 157 bis 161 des Baugesetzbuches (BauGB).
- (3) Die KWM kann im Rahmen ihres Sanierungsauftrags in städtebaulichen Sanierungsgebieten der Stadt bebaute und unbebaute Grundstücke erwerben, soweit sie für die Durchführung benötigt

werden oder soweit die Stadt den Sanierungsträger zum Erwerb beauftragt. Dazu gehören auch die Bewirtschaftung und Verwaltung dieser Grundstücke.

- (4) Die KWM kann im Rahmen der Gesetze die in Abs. 1 bezeichneten Aufgaben auch für andere Gemeinden wahrnehmen. Der Eigenbetrieb hat dabei die Voraussetzungen des Art. 87 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. Art. 87 Abs. 1 GO zu beachten.
- (5) Aufgabe der KWM ist es, einen öffentlichen Zweck i.S. d. Art. 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO i.V. m. Art. 83 Abs. 1 Bayerische Verfassung und Art. 57 GO zu erfüllen. Das Unternehmen nimmt hierbei nicht am vom Wettbewerb beherrschten Wirtschaftsleben teil, um in erster Linie Gewinn zu erzielen. Bei der Erfüllung seiner Aufgaben handelt der Eigenbetrieb im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und beachtet hierbei insbesondere die Regelungen für gemeindliche Unternehmen der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern.

§ 3 Zuständige Organe für den Eigenbetrieb

Zuständige Organe für die Angelegenheiten der KWM sind:

- Werkleitung (§ 4)
- Werkausschuss (§ 5)
- Stadtrat (§ 6)
- Erster Bürgermeister (§ 7)

§ 4 Werkleitung

- (1) Die Werkleitung besteht aus einem Mitglied (Werkleiter). Für die Werkleitung wird eine Stellvertretung bestellt.
- (2) Die Werkleitung führt die laufenden Geschäfte der KWM. Laufende Geschäfte sind insbesondere:
1. die selbständige verantwortliche Leitung der KWM einschließlich Organisation und Geschäftsleitung (Erlass einer Geschäftsordnung).

2. wiederkehrende Geschäfte, z.B. die Bewirtschaftung der im Erfolgsplan veranschlagten Aufwendungen und Erträge sowie alle sonstigen Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung des Wohnungsbetriebes erforderlich sind (Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen).
 3. der Abschluss von Mietverträgen.
- (3) Die Werkleitung ist Dienstvorgesetzte der Beamten im Eigenbetrieb und führt die Dienstaufsicht über sie und die im Eigenbetrieb tätigen Beschäftigten. Die Werkleitung ist auch zuständig für den Personaleinsatz.
- (4) Die Werkleitung ist zuständig für Personalangelegenheiten, die der Stadtrat nach Art. 88 Abs. 3 Satz 4 i. V. m. Art. 43 Abs. 2 GO auf die Werkleitung übertragen hat, insbesondere für die Ernennung, Einstellung, Beförderung, Höhergruppierung, Abordnung, Versetzung, Ruhestandsversetzung und Entlassung bei Beamten bis Besoldungsgruppe A 9 der Qualifizierungsebene 2 (Amtsinspektor), bei Beschäftigten bis Entgeltgruppe 8 des TVöD oder bis zu einem entsprechenden Entgelt.
- (5) Die Werkleitung bereitet in den Angelegenheiten der KWM die Beschlüsse des Stadtrats und des Werkausschusses verwaltungsmäßig vor. Stadtrat und Werkausschuss geben ihr in Angelegenheiten der KWM die Möglichkeit zum Vortrag.
- (6) In Angelegenheiten der KWM vertritt die Werkleitung, soweit es sich dabei um laufende Geschäfte handelt, die Stadt nach außen. Einzelheiten werden in der Geschäftsordnung geregelt.
- (7) Die Werkleitung hat dem Ersten Bürgermeister und dem Werkausschuss halbjährlich Zwischenberichte über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Abwicklung des Vermögensplanes schriftlich vorzulegen.

§ 5 Zuständigkeit des Werkausschusses

- (1) Der Werkausschuss kann jederzeit von der Werkleitung über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens Berichterstattung verlangen.
- (2) Der Werkausschuss ist als vorberatender Ausschuss in allen Angelegenheiten der KWM tätig, die dem Beschluss des Stadtrates unterliegen.

(3) Der Werkausschuss entscheidet als beschließender Ausschuss über alle Angelegenheiten der KWM, soweit nicht die Werkleitung (§ 4), der Stadtrat (§ 6) oder der Erster Bürgermeister (§ 7) zuständig sind, insbesondere über:

1. Erlass einer Dienstanweisung
2. Mehrausgaben für einzelne Vorhaben des Vermögensplanes, die 10 % des Ansatzes, mindestens jedoch den Betrag von 20.000,00 Euro übersteigen (§ 15 Abs. 5 S. 2 EBV)
3. Erfolg gefährdende Mehraufwendungen (§ 14 Abs. 3 S. 2 EBV), soweit sie den Betrag von 25.000,00 Euro übersteigen
4. Verfügungen über Anlagevermögen und die Verpflichtung hierzu, insbesondere Erwerb, Veräußerung, Tausch und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, wenn der Gegenstandswert im Einzelfall den Betrag von 20.000 Euro sowie die Gewährung von Darlehen, wenn der Gegenstandswert im Einzelfall den Betrag von 10.000,00 Euro überschreitet
5. Aufnahme von Darlehen, Übernahme von Bürgschaften sowie über den Abschluss sonstiger Rechtsgeschäfte, die einer Aufnahme von Darlehen wirtschaftlich gleichkommen, soweit sie den Betrag von 20.000,00 Euro überschreiten
6. Vergabe von Lieferungen und Leistungen im Rahmen des Vermögensplanes, wenn der Gegenstandswert im Einzelfall 40.000,00 Euro übersteigt
7. Erlass von Forderungen und Abschluss von außergerichtlichen Vergleichen, soweit der Gegenstandswert in Einzelfall mehr als 5.000,00 Euro beträgt
8. Einleitung eines Rechtsstreites (Aktivprozess), soweit der Streitwert mehr als 5.000,00 Euro im Einzelfall beträgt
9. Personalangelegenheiten (Art. 43 Abs. 1 Satz 1 GO), soweit nicht der Stadtrat, der Erste Bürgermeister oder die Werkleitung zuständig sind
10. Vorschlag an den Stadtrat, den Jahresabschluss festzustellen und über die Behandlung des Ergebnisses zu entscheiden
11. Gewährung von Gehaltsvorschüssen und Darlehen an die Mitglieder der Werkleitung, deren Stellvertreter und an Bedienstete der KWM, die mit diesen verwandt sind

§ 6 Zuständigkeit des Stadtrates

(1) Der Stadtrat beschließt über:

1. Erlass und Änderung von Satzungen
2. Bestellung des Werkausschusses und seiner Mitglieder
3. Bestellung der Werkleitung sowie Berufung und Abberufung ihrer Mitglieder und deren Stellvertreter sowie Regelung der Dienstverhältnisse
4. Ernennung, Einstellung, Beförderung, Höhergruppierung, Abordnung, Versetzung, Ruhestandsversetzung und Entlassung der Bediensteten, soweit nicht der Werkausschuss, der Erste Bürgermeister oder die Werkleitung zuständig ist
5. Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplanes
6. Bestellung des Prüfers für den Jahresabschluss
7. Feststellung des geprüften Jahresabschlusses, Verwendung des Jahresgewinns, Behandlung des Jahresverlustes sowie Entlastung der Werkleitung
8. Rückzahlung von Eigenkapital
9. Verfügungen über Anlagevermögen und die Verpflichtung hierzu, insbesondere Erwerb, Veräußerung, Tausch und Belastung von Grundstücken und grundstücks-gleichen Rechten, wenn der Gegenstandswert im Einzelfall den Betrag von 25.000,00 Euro überschreitet, sowie die Veräußerung von Vermögensgegenständen unter ihrem Wert und die Verpflichtung hierzu
10. Wesentliche Änderungen des Betriebsumfanges der KWM, insbesondere die Übernahme von neuen Aufgaben
11. Änderung der Rechtsform der KWM

(2) Der Stadtrat kann die Entscheidung in weiteren Angelegenheiten, für die der Werkausschuss zuständig ist, im Einzelfall an sich ziehen.

§ 7 Zuständigkeit des Ersten Bürgermeisters

(1) Der Erste Bürgermeister ist Vorsitzender des Werkausschusses. Er ist (Dienst-)vorgesetzter der Werkleitung.

- (2) Der Erste Bürgermeister erlässt anstelle des Stadtrates und des Werkausschusses für die KWM dringliche Anordnungen und besorgt für diese unaufschiebbare Geschäfte.

§ 8 Beauftragung von Dienststellen der Stadtverwaltung

Die Werkleitung kann mit Einverständnis des Ersten Bürgermeisters Fachdienststellen der Stadtverwaltung gegen Kostenerstattung mit der Bearbeitung einschlägiger Geschäftsvorfälle betrauen.

§ 9 Verpflichtungserklärungen

- (1) Verpflichtende Erklärungen bedürfen der Schriftform oder müssen in elektronischer Form mit einer dauerhaft überprüfbaren qualifizierten elektronischen Signatur versehen sein. Die Unterzeichnung erfolgt unter dem Namen „Kommunale Wohnungswirtschaft Münchberg“ durch den Vertretungsberechtigten.
- (2) Die Werkleitung unterzeichnet ohne Beifügung eines Vertretungszusatzes, die Stellvertretung mit dem Zusatz „in Vertretung“, andere Vertretungsberechtigte mit dem Zusatz „im Auftrag“.

§ 10 Wirtschaftsführung und Rechnungswesen

- (1) Die KWM ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu führen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung über Wirtschaftsführung und Rechnungswesen, soweit nicht Eigenbetriebe befreit sind.
- (2) Die Werkleitung hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Erfolgsübersicht bis zum Ablauf von 6 Monaten nach Schluss des Wirtschaftsjahres aufzustellen, zu unterschreiben und vorzulegen (§ 25 EBV).
- (3) Eine Nachhaltigkeitsberichterstattung erfolgt nicht, sofern diese nicht gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

§ 11 Wirtschaftsjahr

Das Wirtschaftsjahr der KWM ist das Kalenderjahr.

§ 12 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Wirkung vom 01.10.2025 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die bisherige Betriebssatzung der KWM vom 10.11.2010 außer Kraft

STADT MÜNCHBERG

Münchberg, den 26.09.2025


Christian Zuber
Erster Bürgermeister



Anlage zur Betriebssatzung für den Eigenbetrieb der Stadt Münchberg
"Kommunale Wohnungswirtschaft Münchberg"
"KWM"

Wohnungs- und Garagenbestandsverzeichnis nach § 2 Abs. 1 Satz 5

	WE	Baujahr:	1 Z.+Kü	2 Z.+Kü	3 Z.+Kü	4 Z.+Kü	5 Z.u.mehr zzgl. Kü
Bayreuther Straße	41	1	6 vor 1938		3	3	
	43	1	5 vor 1938		4		1
	45	1	6 vor 1938		3	3	
	47	1	6 1950		6		
	49	1	6 1950		6		
Beethovenstraße	6	1	6 1950	1	4	1	
	8	1	6 1950		3	3	
	17	1	7 1950	1	2	3	1
	19	1	7 1950	1	3	2	1
Brunnengasse	25	1	6 1968			3	3
	27	1	6 1968			3	3
	29	1	6 1967			3	3
	31	1	6 1967			3	3
	33	1	6 1966			3	3
	35	1	6 1966			3	3
Friedrich-Ebert-Str.	60	1	7 1952	1	2	3	1
	66	1	6 1952		2	2	1
	81	1	6 1953	2	4		
	83	1	6 1953	2	4		
Hofer Straße	47	1	4 1920			4	
Kirchplatz	13	1	4 vor 1900		1	3	
	19	1	2 vor 1918				2
Kulmbacher Straße	41	1	0 1900			"Grimmler Haus"	
Leonhard-Seidel-Str.	20	1	6 1959			3	2
Oberer Graben	11	1	5 1996	2	3		1
Ochsenkopfstraße	12	1	12 1963		12		
	14	1	9 1963		6	3	
	16	1	6 1962				6
	18	1	6 1962				3
	24	1	6 1962			3	3
	26	1	6 1962			3	3
	28	1	6 1962			3	3
	30	1	6 1962			3	3
	32	1	6 1963			6	
	34	1	6 1963			1	4
	38	1	6 1963			6	
Richard-Wagner-Str.	2	1	6 1950		6		
	4	1	6 1950		6		
	6	1	6 1953	2	4		
	8	1	6 1953	2	4		
Schlachthofstraße	27	1	10 1966	3	4	3	
Unterer Graben	5	1	1 vor 1918				1
Summe der Wohnungen:			247	17	92	79	48
Summe der Gebäude:			42				11

Garagenliste

Bayreuther Straße	43	6
Brunnengasse	25/27	7
	29/31	6
	33/35	6
Friedrich-Ebert-Str.	60	3
	66	2
	81	3
Hofer Straße	47	4
Kirchplatz	13	2
	19	3
Leonhard-Seidel-Str.	20	2
Ochsenkopfstraße	12/14	5
	16/18	3
	24/26	5
	28/30	4
	32/34	3
Richard-Wagner-Str.	2+4	3
Richard-Wagner-Str.	6+8	4
Summe der Garagen:		71