

Unternehmenssatzung für das Kommunalunternehmen „Liegenschaftsverwaltung Kirchheim“ der Gemeinde Kirchheim b. München (Lesefassung)

Gemeinderatsbeschluss:	05.12.2016	Ausgefertigt:	16.12.2016
Geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom	05.02.2018	Ausgefertigt:	06.02.2018
Geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom	11.06.2018	Ausgefertigt:	13.06.2018
Geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom	11.05.2020	Ausgefertigt:	27.05.2020
Geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom	08.07.2025	Ausgefertigt:	29.08.2025

Aufgrund von Art. 23 Satz 1, Art. 89 Abs. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBI S. 573) erlässt die Gemeinde Kirchheim b. München folgende Satzung:

§ 1

Name, Sitz, Stammkapital

- (1) Das Kommunalunternehmen „Liegenschaftsverwaltung Kirchheim“ der Gemeinde Kirchheim b. München ist ein selbständiges Unternehmen in der Rechtsform einer Anstalt des öffentlichen Rechts (Kommunalunternehmen).
- (2) Das Kommunalunternehmen führt den Namen „Liegenschaftsverwaltung Kirchheim“ mit dem Zusatz „Kommunalunternehmen“ oder „KU“. Es tritt unter diesem Namen im gesamten Geschäfts- und Rechtsverkehr auf. Die Kurzbezeichnung lautet „LVK“.
- (3) Das Kommunalunternehmen hat seinen Sitz in Kirchheim b. München.
- (4) Das Stammkapital beträgt 150.000 €, in Worten einhundertfünfzigtausend Euro.

§ 2

Gegenstand des Unternehmens

- (1) Aufgaben des Kommunalunternehmens sind die Verwaltung und langfristige Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke, der Erwerb von Grundstücken sowie deren Verkauf im Rahmen der kommunalen Boden- und Siedlungspolitik im Gebiet der Gemeinde Kirchheim b. München. Art. 22 Abs. 1 KommZG gilt entsprechend. Hierbei handelt es sich um eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) im Sinne von Art. 14 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) i.V.m. Art. 83 Abs. 1, 106 Abs. 2 BV; die Gemeinde erlässt einen Betrauungsakt auf Grundlage des DAWI-Freistellungsbeschlusses i.V.m. Art. 106 Abs. 2 AEUV.
- (2) Zu den Aufgaben gehören auch die Einrichtung und Unterhaltung von Neben- und Hilfsbetrieben, die die Aufgaben des Kommunalunternehmens fördern und wirtschaftlich mit ihnen zusammenhängen. Zur Förderung seiner Aufgaben kann sich das Kommunalunternehmen an anderen Unternehmen beteiligen, wenn dies dem Unternehmenszweck dient; Art. 96 GO bleibt unberührt. Dabei ist sicherzustellen, dass die Haftung des Kommunalunternehmens auf einen bestimmten Betrag begrenzt ist.
- (3) Weitere Aufgabe des Kommunalunternehmens ist die Überlassung von Personal an die Gemeinde Kirchheim b. München.
- (4) Ferner ist das Kommunalunternehmen für das Gesamtprojekt „Kirchheim 2030“ im Hinblick auf die kaufmännischen und organisatorischen Aufgaben zuständig.

§ 3

Organe

Organe des Kommunalunternehmens sind

1. der Vorstand¹ (§ 4)
2. der Verwaltungsrat (§§ 5 bis 7)

§ 4

Der Vorstand

- (1) Der Vorstand besteht aus einer Person. Für den Fall dessen Verhinderung werden vom Verwaltungsrat ein oder mehrere stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellt. Diese stellvertretenden Vorstandsmitglieder sind im Falle der Verhinderung des Vorstands zur Vertretung des Kommunalunternehmens nach außen berechtigt und besitzen Einzelvertretungsbefugnis.
- (2) Das Vorstandsmitglied wird vom Verwaltungsrat jeweils auf die Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt; eine erneute Bestellung ist zulässig.

¹ Für einen besseren Lesefluss schließt die männliche Form die weibliche ein.

Der Vorstand kann aus wichtigem Grunde jederzeit mit einer Mehrheit von mehr als zwei Drittel der Mitglieder des Verwaltungsrats abberufen werden.

- (3) Der Vorstand leitet das Kommunalunternehmen eigenverantwortlich, sofern nicht gesetzlich oder durch diese Unternehmenssatzung etwas anderes bestimmt ist.
- (4) Der Vorstand vertritt das Kommunalunternehmen nach außen.
- (5) Der Vorstand hat den Verwaltungsrat über alle wichtigen Vorgänge rechtzeitig zu unterrichten und auf Anforderung dem Verwaltungsrat über alle Angelegenheiten des Kommunalunternehmens Auskunft zu erteilen.
- (6) Der Vorstand stellt den Wirtschaftsplan (Erfolgsplan und Vermögensplan mit Finanzplan) rechtzeitig vor Beginn des folgenden Wirtschaftsjahres auf und legt ihn dem Verwaltungsrat zur Beratung und Feststellung vor.

§ 5

Der Verwaltungsrat

- (1) Der Verwaltungsrat besteht aus einem Vorsitzenden und 10 weiteren Mitgliedern. Die weiteren Mitglieder des Verwaltungsrats sind die Gemeinderatsmitglieder der Gemeinde Kirchheim b. München. Der Verwaltungsrat kann sich eine Geschäftsordnung geben.
- (2) Vorsitzender des Verwaltungsrats ist der erste Bürgermeister der Gemeinde Kirchheim b. München. Mit seiner Zustimmung kann der Gemeinderat eine andere Person zum vorsitzenden Mitglied bestellen. Ist dies der Fall, ist vom Gemeinderat ein Stellvertreter zu bestellen. Ansonsten wird der erste Bürgermeister entsprechend Art. 39 Abs. 1 GO durch die weiteren Bürgermeister vertreten.
- (3) Die weiteren Verwaltungsratsmitglieder werden vom Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim b. München für die Dauer von sechs Jahren bestellt. Der Gemeinderat entscheidet über die Abberufung eines Verwaltungsratsmitglieds auf dessen Antrag hin; Art. 19 Abs. 1 GO gilt entsprechend. Über die Abberufung nach Satz 2 und die Niederlegung des Ehrenamts als Gemeinderatsmitglied kann nur einheitlich entschieden werden.
- (4) Der Verwaltungsratsvorsitzende hat dem Gemeinderat auf Verlangen Auskunft über alle wichtigen Angelegenheiten des Kommunalunternehmens zu geben.
- (5) Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind verpflichtet, über sämtliche vertraulichen Angelegenheiten, von denen sie Kenntnis erhalten, Stillschweigen zu bewahren. Diese Pflicht besteht auch nach ihrem Ausscheiden fort. Nach dem Ausscheiden aus dem Verwaltungsrat haben die Verwaltungsratsmitglieder auf schriftliche Aufforderung des Verwaltungsratsvorsitzenden hin sämtliche Unterlagen, insbesondere Sitzungspapiere, Daten und Pläne einschließlich aller Kopien herauszugeben, soweit diese nicht bereits ordnungsgemäß vernichtet worden sind.

- (6) Die Mitglieder des Verwaltungsrats haben Anspruch auf eine angemessene Entschädigung, die vom Gemeinderat festgelegt wird.

§ 6

Zuständigkeit des Verwaltungsrats

- (1) Der Verwaltungsrat überwacht die Geschäftsführung des Vorstands.
- (2) Der Verwaltungsrat kann jederzeit vom Vorstand über alle Angelegenheiten des Kommunalunternehmens Berichterstattung verlangen.
- (3) Der Verwaltungsrat entscheidet über:
- a) Festlegung und Änderung der Unternehmensstrategie,
 - b) Bestellung und Abberufung aus wichtigem Grunde des Vorstandsmitglieds und dessen Stellvertreter sowie Regelung der Dienstverhältnisse des Vorstandsmitglieds und dessen Stellvertreter,
 - c) Einstellung, Höhergruppierung, Versetzung und Entlassung von Beschäftigten ab der Entgeltgruppe 9 der Tarifverträge des öffentlichen Dienstes, ggfs. in deren entsprechender Anwendung,
 - d) Errichtung anderer Unternehmen und Beteiligungen des Kommunalunternehmens an anderen Unternehmen, die gänzliche oder teilweise Veräußerung von Beteiligungen und die Änderung der Rechtsform oder Aufgaben von Beteiligungen,
 - e) Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplans,
 - f) Bestellung des Abschlussprüfers sowie die Bestellung eines Sonderprüfers zu einzelnen, nicht von der Jahresabschlussprüfung erfassten Gegenständen,
 - g) Feststellung des geprüften Jahresabschlusses, Verwendung des Jahresgewinns, Behandlung des Jahresverlustes sowie Entlastung des Vorstands,
 - h) Rückzahlung von Eigenkapital an die Gemeinde Kirchheim b. München,
 - i) Auftragsvergaben, Verfügungen über Anlagevermögen und die Verpflichtung hierzu, insbesondere Erwerb, Veräußerung, Tausch und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, wenn der Gegenstandswert im Einzelfall, bei Dauerschuldverhältnissen die Gesamtverpflichtung über die Laufzeit hinweg, den Betrag von 25.000 € (inkl. USt) überschreitet, sowie die Veräußerung von Vermögensgegenständen unter ihrem Wert und die Verpflichtung hierzu, sofern sie nicht im geltenden Wirtschaftsplan enthalten sind,
 - j) Gewährung und Aufnahme von Darlehen, die im Einzelfall den Betrag von 25.000 € (inkl. USt) überschreiten, sofern sie nicht im geltenden Wirtschaftsplan enthalten sind,
 - k) Gewährung von Gehaltsvorschüssen und Darlehen an das Vorstandsmitglied und an Bedienstete des Kommunalunternehmens, die mit diesen verwandt oder verschwägert sind,

- l) Wesentliche Änderungen des Betriebsumfangs des Kommunalunternehmens, insbesondere die Übernahme von neuen Aufgaben im Rahmen der durch diese Unternehmenssatzung (§ 2 Abs. 1) übertragenen Aufgaben.
- (4) Gegenüber dem Vorstandsmitglied vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsrats das Kommunalunternehmen gerichtlich und außergerichtlich. Er vertritt das Kommunalunternehmen auch, wenn noch kein Vorstand vorhanden oder der Vorstand handlungsunfähig ist.

§ 7

Einberufung und Beschlüsse des Verwaltungsrats

- (1) Der Verwaltungsrat tritt auf schriftliche oder elektronische Einladung des Verwaltungsratsvorsitzenden zusammen. Die Einladung muss Tagungszeit und -ort sowie die Tagesordnung angeben und den Mitgliedern des Verwaltungsrats spätestens am siebten Tag vor der Sitzung zugehen. In dringenden Fällen kann die Ladungsfrist auf bis zu 24 Stunden abgekürzt werden. Die Sitzungsvorbereitung obliegt dem Verwaltungsratsvorsitzenden.
- (2) Der Verwaltungsrat ist jährlich mindestens zweimal einzuberufen. Er muss außerdem einberufen werden, wenn dies mindestens ein Viertel der Mitglieder des Verwaltungsrats unter Angabe der Beratungsgegenstände mit Beschlussvorschlägen schriftlich beantragt.
- (3) Die Sitzungen des Verwaltungsrats werden vom Vorsitzenden des Verwaltungsrats geleitet. An den Sitzungen nimmt der Vorstand mit beratender Stimme teil, soweit er nicht wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen wird. Der Verwaltungsratsvorsitzende kann sachverständige Dritte mit beratender Stimme zu einzelnen Tagesordnungspunkten hinzuziehen.
- (4) Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen sind und die Mehrheit der Mitglieder bzw. deren Stellvertreter anwesend und stimmberechtigt ist. Über andere als in der Einladung angegebene Beratungsgegenstände darf nur dann Beschluss gefasst werden, wenn
- a) die Angelegenheit dringlich ist und der Verwaltungsrat der Behandlung mehrheitlich zustimmt oder
 - b) sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats anwesend sind und kein Mitglied der Behandlung widerspricht.
- (5) Wird der Verwaltungsrat zum zweiten Mal zur Verhandlung über denselben Gegenstand einberufen, so ist er ohne Rücksicht auf die Zahl der Erschienenen beschlussfähig. Bei der zweiten Einladung muss auf diese Folge hingewiesen werden.
- (6) Die Beschlüsse des Verwaltungsrats werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht anders bestimmt. Stimmenthaltungen sind nicht zulässig.

- (7) Über die gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift als Ergebnisprotokoll zu fertigen. Die Niederschrift ist vom Vorsitzenden des Verwaltungsrats zu unterzeichnen und den Verwaltungsratsmitgliedern umgehend zu übersenden. Sie bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat.
- (8) Der Vorsitzende des Verwaltungsrats ist befugt, anstelle des Verwaltungsrats dringliche Anordnungen zu treffen und unaufschiebbare Geschäfte zu besorgen. Hiervon hat er dem Verwaltungsrat unverzüglich Kenntnis zu geben.
- (9) Hält der Verwaltungsratsvorsitzende Entscheidungen des Verwaltungsrats für rechtswidrig, so hat er diese zu beanstanden, ihren Vollzug auszusetzen und soweit erforderlich, die Entscheidung der Rechtsaufsichtsbehörde herbeizuführen. Hält der Verwaltungsratsvorsitzende Entscheidungen des Vorstands für rechtswidrig oder unwirtschaftlich, so kann er diese beanstanden, ihren Vollzug aussetzen und soweit erforderlich, die Entscheidungen der Rechtsaufsichtsbehörde herbeiführen.

§ 8

Verpflichtungserklärungen

- (1) Verpflichtende Erklärungen bedürfen der Schriftform. Die Unterzeichnung erfolgt unter dem Namen „Liegenschaftsverwaltung Kirchheim KU“ durch den Vorstand, im Übrigen durch jeweils Vertretungsberechtigte.
- (2) Der Vorstand unterzeichnet ohne Beifügung eines Vertretungszusatzes, Stellvertreter des Vorstands mit dem Zusatz „in Vertretung“ (i. V.), andere Vertretungsberechtigte mit dem Zusatz „im Auftrag“ (i. A.).

§ 9

Wirtschaftsführung, Rechnungswesen, Prüfung und Personal

- (1) Das Kommunalunternehmen ist sparsam und wirtschaftlich unter Beachtung des öffentlichen Zwecks zu führen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Verordnung über Kommunalunternehmen (KUV) über Wirtschaftsführung, Vermögensverwaltung und Rechnungslegung sowie Art. 91 GO.
- (2) Die Gemeinde Kirchheim b. München ist aufgrund der Anstaltslast gemäß §§ 9 S. 1, 14 Abs. 2 S. 4 KUV verpflichtet, insbesondere den Finanzbedarf des Kommunalunternehmens zu decken. Sie wird damit im Rahmen der öffentlichen Gewalt im Sinne von Art. 13 MwStSystRL tätig.
- (3) Der Vorstand hat dem Verwaltungsrat halbjährlich Zwischenberichte über die Abwicklung des Vermögens- und Erfolgsplans schriftlich vorzulegen. Außerdem hat der Vorstand den Verwaltungsrat unverzüglich zu unterrichten, wenn bei der Ausführung des Erfolgsplans erfolgsgefährdende Mindererträge oder Mehraufwendungen zu erwarten sind.

Sind darüber hinaus Verluste zu erwarten, die Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde Kirchheim b. München haben können, sind diese und der Verwaltungsrat unverzüglich zu unterrichten.

- (4) Der Vorstand hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Erfolgsübersicht innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen, unter Angabe des Datums zu unterzeichnen und dem Verwaltungsrat vorzulegen. Nach Durchführung der Abschlussprüfung ist der Jahresabschluss mit dem Bericht über die Abschlussprüfung dem Verwaltungsrat zur Feststellung vorzulegen. Der Jahresabschluss, der Lagebericht, die Erfolgsübersicht und der Bericht über die Abschlussprüfung sind der Gemeinde Kirchheim b. München zuzuleiten. § 27 KUV bleibt unberührt.
- (5) Es besteht keine Pflicht zur Erstellung und Vorlage eines Nachhaltigkeitsberichts im Sinne der §§ 289b ff. des Handelsgesetzbuches, soweit nicht gesetzliche Vorschriften unmittelbar anwendbar sind.

§ 10

Wirtschaftsjahr

Das Wirtschaftsjahr des Kommunalunternehmens ist das Kalenderjahr.

§ 11

Bekanntmachungen

Für Bekanntmachungen des Kommunalunternehmens gelten die Bestimmungen der Geschäftsordnung für den Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim b. München in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechend; die Bestimmungen der Bekanntmachungsverordnung bleiben unberührt.