

## Neufassung der Satzung der Stadt Torgelow für den "Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow"

<i>Organisationseinheit:</i> Innere Verwaltung und Finanzen	<i>Datum</i> 23.10.2025
<i>Bearbeitung:</i> Marina Gajewi	<i>Verantwortlich:</i> Bürgermeisterin

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö/N</i>
Betriebsausschuss (Vorberatung)	04.11.2025	N
Hauptausschuss der Stadt Torgelow (Vorberatung)	18.11.2025	N
Stadtvertretung (Entscheidung)	09.12.2025	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Stadtvertretung beschließt in ihrer Sitzung am 09.12.2025 die Neufassung der Satzung der Stadt Torgelow für den "Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow".

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja	X	Nein	
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/ Erträge (Zuschüsse u. ä.)	Finanzierung durch Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzgl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Produkt/ Sachkonto:			

### **Anlage/n**

1	Eigenbetriebssatzung EB Wohnungswirtschaft (öffentlich)
---	---

## **Begründung**

Aufgrund der Änderung der Eigenbetriebsverordnung (EigVO M-V) vom 03.06.2025, in Kraft getreten am 01.07.2025, ist eine Satzungsänderung der bestehenden Satzung der Stadt Torgelow für den "Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow" erforderlich.

Die Änderung der Eigenbetriebsverordnung greift neben dem Doppik-Erleichterungsgesetz (GVOBl. S. 467) und dem Gesetz zur Modernisierung des Kommunalverfassungsrechts (GVOBl. S. 154) auch das Gesetz zur Änderung des Bauproduktenmarktüberwachungsgesetzes, der Landesbauordnung, des Architekten- und Ingenieurgesetzes und der Kommunalverfassung (GVOBl. S. 130) auf. Letzteres beinhaltet Änderungen der Kommunalverfassung, die ebenfalls zum 01.07.2025 in Kraft treten, sodass die Zeitpunkte miteinander korrelieren.

Inhaltlich dienen die Regelungen vornehmlich der Anpassung an höherrangiges Recht. So wurden Änderungen in vergaberechtlichen Angelegenheiten (§§ 5 und 6), die Bildung von Betriebsausschüssen nach dem Zuteilungs- und Benennungsverfahren (§ 7) und personalrechtliche Befugnisse (§ 10) sowie begriffliche Anpassungen aus der Kommunalverfassung übernommen.

Zudem wurde der Rahmen der festzulegenden Wertgrenzen erweitert (§ 18). Ferner ist in der Zusammenstellung und im Vorbericht der Wirtschaftspläne zukünftig einheitlich die um Sonderposten bereinigte bilanzielle Eigenkapitalausstattung zugrunde zu legen (§§ 20 und 21). Zur besseren Nachvollziehbarkeit ist die Ermittlung der Summe der Einzahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit zum Zwecke der Beurteilung der Genehmigungsbedürftigkeit des Höchstbetrages der Kassenkredite im Vorbericht darzustellen (§ 21). Um die bestehende Regelungslücke zu schließen, wurde zur Aufstellung der Stellenübersicht ein Verweis auf die GemHVO-Doppik vorgenommen. Nicht zuletzt wurde eine Ausnahme von der nichtfinanziellen Erklärung im Lagebericht geschaffen (§ 38).

Mit der Neufassung der Satzung der Stadt Torgelow für den "Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow" besteht die Möglichkeit im Interesse der Rechtssicherheit weitere Klarstellungen und Ergänzungen vorzunehmen. Außerdem wurde die Verwendung der geschlechtergerechten Sprache nachgebessert und auf den aktuellen Stand gebracht.

**Satzung der Stadt Torgelow für den  
„Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow“**

**Präambel**

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in Verbindung mit § 6 der Eigenbetriebsverordnung (EigVO M-V) in der jeweils zurzeit gültigen Fassung wird nach Beschluss der Stadtvertretung vom 09.12.2025 nachfolgende Neufassung der Betriebssatzung erlassen:

**§ 1  
Name und Rechtsstellung des Eigenbetriebes**

- (1) Der Eigenbetrieb führt den Namen „Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow“.
- (2) Der Eigenbetrieb wird als Unternehmen gemäß § 1 Abs. 1 EigVO M-V ohne eigene Rechtspersönlichkeit auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften und der Bestimmungen dieser Betriebssatzung geführt.

**§ 2  
Gegenstand des Eigenbetriebes**

Gegenstand des Betriebes einschließlich etwaiger Hilfs- und Nebenbetriebe sind die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten zum Zwecke der Wohnungsversorgung und der Versorgung mit Ladengeschäften und Gewerberäumen sowie die Errichtung, Erweiterung und Unterhaltung von Gewerbeimmobilien im Gebiet der Stadt Torgelow.

**§ 3  
Stammkapital**

Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt 50.000,00 EUR.  
(in Worten: Fünfzigtausend Euro)

**§ 4  
Leitung des Betriebes**

Zur Leitung des Betriebes wird eine Betriebsleiterin/ein Betriebsleiter durch die Stadtvertretung bestellt.

**§ 5  
Vertretung des Betriebes**

- (1) Gesetzlicher Vertreter des Eigenbetriebes und Dienstvorgesetzter der Betriebsleitung ist die Bürgermeisterin/der Bürgermeister. Sie/Er entscheidet in allen Angelegenheiten von besonderer Bedeutung und hat gegenüber der Betriebsleitung ein Weisungs- und Selbsteintrittsrecht, wenn durch deren Aufgabenwahrnehmung negative Auswirkungen für den Betrieb zu erwarten sind.
- (2) Die Betriebsleitung vertritt den Betrieb nach außen. Die Vertretungsbefugnis umfasst unbeschadet des Absatzes 1 alle Angelegenheiten, die in die Entscheidungszuständigkeit der Betriebsleitung fallen.

Der Schriftverkehr des Betriebes wird geführt unter dem Briefkopf

Stadt Torgelow  
Die Bürgermeisterin  
"Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow"

oder

Stadt Torgelow  
Der Bürgermeister  
"Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow"

- (3) Die Betriebsleitung kann mit Zustimmung der Bürgermeisterin/des Bürgermeisters auf weitere Bedienstete Zeichnungsbefugnisse übertragen. Die Betriebsleitung als auch die weiteren Bediensteten unterzeichnen mit dem Zusatz „Im Auftrag“.
- (4) Verpflichtungserklärungen sind von der Bürgermeisterin/vom Bürgermeister und von der Betriebsleiterin/vom Betriebsleiter bzw. deren Stellvertretern zu unterzeichnen und mit dem Dienstsiegel zu versehen.  
Verpflichtungserklärungen bis zu einer Wertgrenze von 12,5 TEUR bei einmaligen und von 5 TEUR bezogen auf die Leistungsrate bei wiederkehrenden Leistungen können von der Betriebsleitung in einfacher Schriftform ausgefertigt werden.

## **§ 6** **Aufgaben und Entscheidungsbefugnisse der Betriebsleitung**

- (1) Die Betriebsleitung entscheidet in allen Angelegenheiten, die ihr durch diese Betriebssatzung übertragen worden sind. Der Betriebsleitung unterliegt die laufende Betriebsführung. Sie leitet den Eigenbetrieb selbstständig und eigenverantwortlich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und kaufmännischen Grundsätzen.
- (2) Zu den Aufgaben der Betriebsleitung gehört insbesondere Folgendes:
  1. die Führung der laufenden Geschäfte,  
z. B.:
    - Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes,
    - Entscheidungen von geringer wirtschaftlicher Bedeutung,
    - der Einkauf von regelmäßig benötigten Rohstoffen und Materialien,
    - die Anordnung und vertragliche Bindung von notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen,
  2. der Personaleinsatz und der innerbetriebliche Organisationsablauf mit Ausnahme der Gliederung in Bereiche im Sinne von § 1 Absatz 3 Eigenbetriebsverordnung,
  3. Wahrnehmung der Vorgesetztenfunktion gegenüber den Beschäftigten des Eigenbetriebes,
  4. die Mietkalkulation,
  5. die Aufstellung des Wirtschaftsplans und des Jahresabschlusses,
  6. die Vorbereitung der Beschlüsse des Betriebsausschusses und der Stadtvertretung in Angelegenheiten des Betriebes,
  7. die Teilnahme an den Sitzungen des Betriebsausschusses und – soweit erforderlich – des Hauptausschusses und der Stadtvertretung,
  8. die Durchführung der Beschlüsse der Stadtvertretung, ihrer Ausschüsse und der Entscheidungen der Bürgermeisterin/des Bürgermeisters,
  9. das Erstellen von Zwischenberichten für die Bürgermeisterin/den Bürgermeister und den Betriebsausschuss,
  10. den Abschluss von Mietverträgen.

- (3) Die Betriebsleitung trifft Entscheidungen über die in § 4 Abs. 3 und 4 der Hauptsatzung der Stadt Torgelow genannten Angelegenheiten bis zu den dort genannten Wertgrenzen.
- (4) Entscheidungen über den Zuschlag in sämtlichen Vergabeverfahren trifft die Bürgermeisterin/der Bürgermeister ab einem Auftragswert in Höhe von 12.501,00 EUR. Unter diesem Wert entscheidet die Betriebsleitung.
- (5) Die Betriebsleitung trifft Entscheidungen über Stundungen von Forderungen soweit sie den Höchstbetrag von 2.500,00 EUR nicht überschreiten.

## **§ 7 Betriebsausschuss**

- (1) Für die Angelegenheiten des Betriebes wird ein beratender Ausschuss gebildet, der die Bezeichnung „Betriebsausschuss“ führt.
- (2) Der Betriebsausschuss hat neun Mitglieder, von denen vier sachkundige Einwohner sein können.
- (3) Der Betriebsausschuss wählt die Vorsitzende/den Vorsitzenden sowie zwei Stellvertreter/-innen aus seiner Mitte.

## **§ 8 Aufgaben des Betriebsausschusses**

Der Betriebsausschuss berät die den Eigenbetrieb betreffenden Angelegenheiten vor, die entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Torgelow bzw. von der Stadtvertretung zu entscheiden sind.

## **§ 9 Personalangelegenheiten**

- (1) Die Bürgermeisterin/Der Bürgermeister ist Dienstvorgesetzte/Dienstvorgesetzter der dem Eigenbetrieb zugeordneten Bediensteten und entscheidet daneben im Benehmen mit der Betriebsleitung in allen Personalangelegenheiten, soweit es sich nicht um Geschäfte der laufenden Betriebsführung handelt.
- (2) Die Bürgermeisterin/Der Bürgermeister entscheidet im Benehmen mit der Betriebsleitung über die Einstellung, die Vergütung und Entlassung der Bediensteten des Eigenbetriebes.
- (3) Alle Personalentscheidungen sind nach Maßgabe der Stellenübersicht des Wirtschaftsplans zu treffen.

## **§ 10 Berichtspflichten**

- (1) Die Betriebsleitung hat den Betriebsausschuss und die Bürgermeisterin/den Bürgermeister über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebes rechtzeitig zu unterrichten und auf Verlangen Auskunft zu erteilen, insbesondere wenn sich das Jahresergebnis gegenüber dem Erfolgsplan verschlechtert und die Verschlechterung die Haushaltslage der Gemeinde beeinträchtigen kann oder wenn sich eine Gefährdung der Liquidität des Eigenbetriebes abzeichnet.
- (2) Die Betriebsleitung hat die Bürgermeisterin/den Bürgermeister vierteljährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen, die Abwicklung des Vermögensplanes sowie über die Entwicklung der Liquidität schriftlich zu

unterrichten. Daneben hat die Betriebsleitung der Bürgermeisterin/dem Bürgermeister auf Verlangen alle sonstigen finanzwirtschaftlichen Auskünfte sowie Zwischenberichte auch in kürzeren zeitlichen Abständen zu erteilen.

## **§ 11 Wirtschaftsjahr, Wirtschaftsplan, Jahresabschluss**

- (1) Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Betriebsleitung hat den aufzustellenden Wirtschaftsplan nebst Anlagen rechtzeitig zur Einarbeitung in die Haushaltsplanung über die Bürgermeisterin/den Bürgermeister dem Betriebsausschuss vorzulegen.
- (3) Nach § 25 Abs. 1 EigVO M-V sind Investitionen oder Investitionsfördermaßnahmen einzeln darzustellen und zu erläutern, deren Gesamtvolumen 10.000,00 EUR übersteigt.
- (4) Im Sinne des § 25 Abs. 4 der EigVO M-V gelten Investitionen bis zu einer Wertgrenze von 10.000,00 EUR als Investitionen mit einer geringen finanziellen Bedeutung. Unterhalb dieser Wertgrenze kann auf einen Wirtschaftlichkeitsvergleich nach § 25 Abs. 2 EigVO M-V verzichtet werden. Mindestens eine Kostenschätzung muss jedoch vorliegen.
- (5) Für die Erforderlichkeit eines Nachtragwirtschaftsplanes werden gemäß § 18 Abs. 2 EigVO M-V folgende Wertgrenzen festgesetzt:

Im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EigVO M-V gilt ein Jahresfehlbetrag als erheblich, wenn er 3 v. H. der Erträge überschreitet. Die Erhöhung eines bereits ausgewiesenen Jahresverlustes um 10 v. H. gilt als wesentlich.

Im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 EigVO M-V sind nicht veranschlagte oder zusätzliche Aufwendungen oder Auszahlungen bei einzelnen Positionen im Erfolgs- oder Finanzplan wesentlich, wenn sie 2 v. H. der Gesamtaufwendungen oder -auszahlungen überschreiten.

Im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 EigVO sind Mehrauszahlungen für Investitionen als erheblich anzusehen, wenn sie im Einzelfall 5 v. H. der Gesamtauszahlungen für Investitionen des laufenden Wirtschaftsjahres übersteigen.

Im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 EigVO gelten unabweisbare Auszahlungen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen als geringfügig, wenn sie 5 v. H. der Auszahlungen für die Investitionstätigkeit nicht übersteigen.

- (6) Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind bis zum Ablauf von vier Monaten nach Abschluss des Wirtschaftsjahrs von der Betriebsleitung aufzustellen, zu unterschreiben und nach Durchführung der Jahresabschlussprüfung gemäß Kommunalprüfungsgegesetz Mecklenburg-Vorpommern (KPG M-V) über die Bürgermeisterin/den Bürgermeister dem Betriebsausschuss vorzulegen. Die Bürgermeisterin/Der Bürgermeister leitet den Jahresabschluss und den Lagebericht an die Stadtvertretung zur Feststellung des Jahresabschlusses weiter.

## **§ 12 Kassenwirtschaft**

Die Kasse ist in Form einer Sonderkasse nach § 66 KV M-V i. V. m. § 59 KV M-V sowie nach den Vorschriften der Gemeindekassenverordnung (vgl. § 33 GemKVO) zu führen.

**§ 13**  
**In-Kraft-Treten**

Die Neufassung der Betriebssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Betriebssatzung vom 25.05.2005 in ihrer Fassung vom 09.04.2008 außer Kraft.

Torgelow, den 10.12.2025

Kerstin Pukallus  
Bürgermeisterin

Hinweis

Nach § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern kann ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung enthalten oder aufgrund der Kommunalverfassung erlassen worden sind, nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung dieser Satzung nicht mehr geltend gemacht werden. Dies gilt nicht, wenn der Verstoß innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Stadt Torgelow geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- und Bekanntmachungsvorschriften kann stets geltend gemacht werden.