



Versand per elektronischer Post

Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck

Hausanschrift	Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift	48651 Coesfeld
Abteilung	01 - Büro des Landrats
Geschäftszeichen	15.23.05-04
Auskunft	Frau Strotmann
Raum	Nr. 126, Gebäude 1
Telefon-Durchwahl	02541 / 18-9132
Telefon-Vermittlung	02541 / 18-0
Fax	02541 / 18-9199
E-Mail	kommunalaufsicht@kreis-coesfeld.de
Internet	www.kreis-coesfeld.de
Datum	27.01.2026

Anzeigeverfahren (§ 115 GO NRW) zur Gründung der Havixbecker Wohnungsbau GmbH & Co.KG

Ihre per E-Mail eingegangene Anzeige vom 16.12.2025

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Möltgen,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich komme zurück auf Ihre Anzeige gem. § 115 Abs. 1 Buchstabe a) GO NRW zur Gründung der Havixbecker Wohnungsbau GmbH & Co.KG, die hier am 16.12.2025 eingegangen.

Die Gemeinde Havixbeck beabsichtigt, nach der Gründung der Havixbecker Wohnungsbau Verwaltung GmbH auch die Havixbecker Wohnungsbau GmbH & Co. KG zu gründen. Die Havixbecker Wohnungsbau Verwaltung GmbH wird als Komplementärin in der Havixbecker Wohnungsbau GmbH & Co. KG auftreten. Weitere Beteiligungen sind nicht ausgeschlossen.

Die Gesellschaft soll ihren Sitz in Havixbeck haben.

Zudem soll sich die Havixbecker Wohnungsbau GmbH & Co.KG zukünftig an der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft (Münsterland WohnWelt e.G.) beteiligen.

Auf Ihre Anzeige vom 16.12.2025 ergeht folgende Entscheidung:

1. Die Beteiligung der Gemeinde Havixbeck an einer Einrichtung zur Schaffung und zum Erhalt von sozial gefördertem Wohnraum und sozial oder öffentlich genutzten Räumen auf dem Gebiet der Gemeinde Havixbeck sowie die Verwaltung und Bewirtschaftung von Wohnungsbau- und Teileigentumseinheiten zur Sicherung des v.g. Bedarfes im Bereich der Daseinsvorsorge, also zur Wohnraumversorgung i. S. des § 107 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 sowie zur Errichtung sozialer Einrichtungen i. S. des § 107 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 GO NRW ist zulässig und wird bestätigt.

2. Eine solche Beteiligung dient der Daseinsvorsorge und steht im Einklang mit dem (Grundsatz-) Beschluss des Rates der Gemeinde Havixbeck vom 08.05.2025 (VO/034/2025).
3. Kommunalaufsichtliche Bedenken bestehen unter der Bedingung nicht, dass die im Folgenden aufgeführten Hinweise aufgenommen und die betreffenden Vertragsbestandteile angepasst werden.

Zuständigkeit:

Für die Havixbecker Wohnungs- und Grundstücksverwaltung GmbH & Co. ist die Gemeinde Havixbeck alleinige Gesellschafterin. Aus diesem Grund bin ich zuständige Aufsichtsbehörde gemäß §§ 115, 120 Absatz 1 GO NRW.

Die zuständige Aufsichtsbehörde für die Gründung und der Beteiligung an der Genossenschaft „Münsterland WohnWelt e.G.“ ist gem. § 120 Abs. 5 GO NRW die Bezirksregierung Münster, da sich Gemeinden aus mehreren Kreisen beteiligen werden.

Das Anzeigeverfahren gem. § 115 Abs. 1 Buchstabe a) GO NRW beschränkt sich damit auf die Anzeige der Ratsbeschlüsse der kreisangehörigen Gemeinde Havixbeck.

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am 08.05.2025 einen Grundsatzbeschluss über die Gründung und Beteiligung an den o.g. Gesellschaften bzw. der Genossenschaft gefasst. Der Beschluss über die Gründung der Havixbecker Wohnungs- und Grundstücksverwaltung GmbH & Co. wurde am 06.11.2025 gefasst. Dem Beschluss stimmte der Rat der Gemeinde Havixbeck einstimmig zu.

Dem Anzeigeverfahren nach § 115 Absatz 1 GO NRW sind u.a. auch die entsprechenden Beschlüsse des Rates beizufügen.

Mit Ihrer o.g. Anzeige vom 16.12.2025 übersenden Sie einen Auszug aus der Sitzung des Rates vom 06.11.2025.

Für die Vollständigkeit der im Rahmen des kommunalaufsichtlichen Anzeigeverfahrens notwendigen Unterlagen bitte ich mir die dazugehörigen Sitzungsvorlagen VO/097/2025 sowie VO/117/2025 noch nachzureichen.

Unternehmensgegenstand:

Zulässig und bestätigungsfähig sind Einrichtungen der Wohnraumversorgung i. S. d. § 107 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 GO NRW. Damit eine Wohnungsbaueinheit von erleichterten Gründungs Voraussetzungen der Gemeindeordnung profitieren kann, muss sie in der Regel im Rahmen der Daseinsvorsorge tätig werden. Unter Wohnraumversorgung ist der traditionelle Kernbereich kommunaler Wohnungsgesellschaften zu verstehen, nämlich die Versorgung sozial schwächerer Bevölkerungsschichten mit Wohnraum.

Können Betätigungsfelder nach den genannten Kriterien nicht unter die „Wohnraumversorgung“ i.S. des § 107 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 GO NRW subsumiert werden, ist zu prüfen, ob diese Geschäftsfelder anderen Bereichen des § 107 Absatz 2 GO NRW zugeordnet werden können. Die im beabsichtigten Unternehmensgegenstand ebenfalls genannten Einrichtungen fallen unter die öffentlichen Einrichtungen des § 107 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 GO NRW und sind ebenfalls bestätigungsfähig.

Davon umfasst sind auch im Zusammenhang mit der Haupttätigkeit korrespondierende sog. Hilfs- oder Annex Tätigkeiten, die Bestandteil des wirtschaftlichen Unternehmens sind. Diese Tätigkeiten müssen eine nahe Verbindung zur auf die Erfüllung des Zwecks der jeweiligen wirtschaftlichen Betätigung aufweisen. Die Grundsätze der Zulässigkeit von Annex Tätigkeiten gelten für die Bereiche der wirtschaftlichen Betätigung gleichermaßen wie für die Betätigung auf einem anderen Gemeindegebiet i.S.v. § 107 Absatz 4 GO NRW [vgl. Rehn/Cronauge et al: Kommentierung zur Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen, Ziffer 49 f. zu § 107].

Hinweise zum beabsichtigten Gesellschaftsvertrag der Havixbecker Wohnungsbau GmbH & Co. KG:

1. § 2 [Gegenstand des Unternehmens]

Bei der Verwaltung und Bewirtschaftung von Wohnungsbau- und Teileigentumseinheiten zur Sicherung der bedarfsgerechten Deckung der nicht versorgten Gebiete der Gemeinde Havixbeck mit geeignetem Wohnraum und sozial oder öffentlich im Bereich der Daseinsvorsorge genutzten Räumlichkeiten handelt es sich grundsätzlich um eine Betätigung im Sinne des § 107 Absatz 2 GO NRW.

Wie eingangs meiner Verfügung beschrieben, sind von der wirtschaftlichen Betätigung auch mit der Haupttätigkeit korrespondierende sog. Hilfs- oder Annex Tätigkeiten umfasst, sofern sie eine nahe Verbindung zur, auf die Erfüllung des Zwecks ausgerichteten, wirtschaftlichen Tätigkeit aufweisen. Wohnungswirtschaftliche Betätigungen, die keinen öffentlichen Zweck erfüllen, sind einer Gemeinde nicht zugänglich, da diese durch private Anbieter auf dem freien Markt regelmäßig angeboten werden.

Um einer möglichen unterschiedlichen Interpretation der verwandten Begriffe „Verwaltung und Bewirtschaftung“ entgegenzuwirken, wird empfohlen, den Dienstleistungsbegriff insoweit einzuschränken, dass sie explizit keine diesbezüglichen Tätigkeiten (Makler-, Hausverwalter- oder Abrechnungstätigkeiten o.ä.) umfassen und sich eindeutig unter die nichtwirtschaftliche Betätigung i.S.d. § 107 Absatz 2 GO NRW subsumieren lassen.

2. § 6 [Gesellschafterversammlung]

a) Gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 des GesV wird die Kommanditistin in der Gesellschafterversammlung durch drei vom Rat der Gemeinde Havixbeck bestellte Vertreter vertreten.

Sofern bei unmittelbaren Beteiligungen mehr als ein Vertreter der Gemeinde in u.a. Gesellschafterversammlungen zu bestellen ist, ist der Bürgermeister oder der von ihm vorgeschlagene Bediensteter der Gemeinde dazu zu zählen, § 108 Absatz 2 GO NRW.

Aus TOP 22 der Niederschrift zur Ratssitzung vom 06.11.2025 geht hervor, dass neben Bürgermeister Möltgen und dem Mitarbeiter Ahrens, die Ratsmitglieder Kleefisch und Overs zu Vertretern in der Gesellschafterversammlung der Havixbecker Wohnungsbau Verwaltung GmbH bestellt wurden. Zudem wurden die Ratsmitglieder Eilers und Scholz als Vertreter ohne Stimmrecht entsandt.

Mit vier bestellten Vertretern wurde ein Vertreter mehr bestellt als gesellschaftsvertraglich vorgesehen ist, siehe § 8 Absatz 1 GesV. Auch sehen die Gesellschaftsverträge keine Entsendung von Vertretern ohne Stimmrecht vor; hier müssten vor einer Bestellung zunächst die gesellschaftsvertraglichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Im Anschluss ist die (korrigierte) Bestellung im Wege einer neuerlichen Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde herbeizuführen.

- a) § 6 Absatz 6 lit. g): redaktionelle Änderung:
„die Verabschiedung des Wirtschaftsplanes gem. § 8;“

Zur Klarstellung sollte Absatz 6 ergänzt werden:

„Der Vertreter der Gemeinde darf einem Beschluss der Gesellschaft zu einer wesentlichen Änderung des Gesellschaftszwecks oder sonstiger wesentlicher Änderungen des Gesellschaftsvertrages nur nach vorheriger Entscheidung des Rates zustimmen. Als wesentlich gelten Änderungen, die einen Bezug zu § 108 Absatz 1 bis 4 GO NRW und hinsichtlich der jeweiligen tatbestandlichen Ausgestaltung prüffähige Spielräume aufweisen.“

Ich bitte Sie, den Rat der Gemeinde Havixbeck über den Inhalt meiner Verfügung zu informieren und mir die unterschriebene Ausfertigung des Vertrages zukommen zu lassen.
Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen den Bescheid kann innerhalb eines Monats Klage bei dem Verwaltungsgericht in Münster erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Schulze Pellengahr