

Landkreis Stendal • Postfach 10 14 55 • 39554 Hansestadt Stendal

...
EG Stadt Tangerhütte
Bürgermeister
Herr Andreas Brohm
Bismarckstraße 5
39517 Tangerhütte

Amt: **Rechtsamt**

Auskunft erteilt: Philipp Schulz
Dienstszitz: Hospitalstraße 1-2
39576 Hansestadt Stendal
Zimmer:
Telefon: +49 3931 60- 7579
Fax: +49 3931 60- 7577
E-Mail: kommunalaufsicht@landkreis-stendal.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
30.01.01. – 1.3.2.

Datum
18.03.2026

Entscheidung der Kommunalaufsichtsbehörde nach § 65 Abs. 3 Satz 5 KVG LSA¹

Widersprüche des Bürgermeisters vom 22.12.2025 und 06.03.2026 gegen die Beschlüsse des Stadtrates der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte – BV 0353/2025 vom 10.12.2025 und 02.03.2026 über die Änderung des Verwaltervertrages der Städtischen Wohnungsgesellschaft GmbH

Sehr geehrter Herr Brohm,

in obiger Angelegenheit ergehen durch die Kommunalaufsichtsbehörde (KAB) folgende Entscheidungen:

1. Die Beschlüsse des Stadtrates der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte vom 10.12.2025 und 02.03.2026 zur Beschlussvorlage BV 0353/2025 über die Änderung des Verwaltervertrages der Städtischen Wohnungsgesellschaft GmbH werden beanstandet.
2. Die beanstandeten Beschlüsse sind innerhalb einer Frist von zwei Monaten ab Bestandskraft dieser Verfügung dahingehend zu ändern, dass der Verwaltervertrag keine Ermächtigung zur eigenständigen Rücklagenbildung vorsehen kann und Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Sanierungs-, oder Modernisierungsmaßnahmen nur geleistet werden können, wenn ausreichend verfügbare Mittel bei dem Produktbereich „Wohnungsbewirtschaftung“ vorhanden sind.

¹ Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 410)

Postanschrift:
Hospitalstraße 1 - 2 | 39576 Hansestadt Stendal
Tel.: +49 3931 60-6 | Fax: +49 3931 213060
E-Mail: kreisverwaltung@landkreis-stendal.de
EGVP vorhanden *

Öffnungszeiten:
Angaben zu den Öffnungszeiten
der Behörde unter:
www.landkreis-stendal.de

Bankverbindung:
Kreissparkasse Stendal
IBAN DE63 8105 0555 3010 0029 38
BIC NOLADE21SDL

Hinweise für die Informationen zum Datenschutz gemäß Artikel 13 und 14 der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) unter:
www.landkreis-stendal.de/de/datenschutz.html

*Hinweise für den Zugang für schriftformersetzende elektronische Dokumente unter: www.landkreis-stendal.de/de/kontakt.html



Altmark

Begründung:

I.

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde (im Weiteren EG) Stadt Tangerhütte fasste auf Antrag der WG Lüderitz vom 10.12.2025 in seiner Sitzung am 10.12.2025, unter dem Tagesordnungspunkt 27 mit der Beschlussvorlage BV 0353/2025, mit 21 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen und ohne Enthaltungen, mehrheitlich den Beschluss, dass der Verwaltervertrag für die Bewirtschaftung der sich im Eigentum der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte befindlichen Wohnungen mit dem Verwalter der Städtischen Wohnungsgesellschaft Tangerhütte GmbH wie folgt ergänzt wird:

1. Zum einen ist § 2 Buchst. B), Punkt 1 wie folgt neu zu fassen:

„Planung und Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzung-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen – was auch bei Mieterwechsel oder Neuvermietung die Anpassung der jeweiligen Wohnungen an den aktuellen Standard und die Gestaltung der Liegenschaften und deren Wohnumfeld zur Verbesserung des Gesamtbildes der Liegenschaften umfasst –, soweit diese Maßnahmen aus den Überschüssen auf dem laufenden Konto (§§ 3, 4) bezahlt werden können oder die Finanzierung aufgrund Verpflichtungsermächtigungen in der Haushaltssatzung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte gesichert ist.“

2. *„Zur Erfüllung der unter § 2 Buchstabe B) Punkt 1 des Verwaltervertrages aufgeführten Maßnahmen hat der Verwalter aus den Überschüssen auf dem laufenden Konto (§§ 3, 4) monatlich Rücklagen zu bilden. Die Höhe der Rücklage ist durch den Verwalter in Anlehnung an die jeweils gültige Fassung der Zweite Berechnungsverordnung zu bestimmen.“*

Gegen diesen Beschluss legten Sie als Hauptverwaltungsbeamter mit Schreiben vom 22.12.2025 Widerspruch beim Stadtratsvorsitzenden mit der Begründung ein, dass der Stadtrat dafür nicht zuständig ist. Der Beschluss falle unter die laufende Verwaltung, die dem Hauptverwaltungsbeamten (nachfolgend HVB) obliegt. Weiterhin sei die Bildung einer Instandhaltungsrücklage außerhalb des Gemeindehaushaltes gegen die haushaltsrechtlichen Grundsätze des KomHVO LSA. Dabei muss eine eigene Rücklagenbildung im städtischen Haushalt erfolgen.

Der Stadtrat half Ihrem Widerspruch in seiner Sitzung am 02.03.2026 nicht ab und verblieb mit 20 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimmen und 2 Stimmenthaltung mehrheitlich bei der Beschlussfassung, sodass Sie mit Schreiben vom 06.03.2025 erneut Widerspruch gegen die Entscheidung einlegten. Sie teilten in Ihrer Begründung mit, dass Sie den Beschluss weiterhin für rechtswidrig halten. Inhaltlich wiederholten Sie die Begründung aus dem 1. Widerspruch vom 22.12.2025 und ergänzten, dass hierbei auch die Budgetheftigkeit des Stadtrates verletzt wird, der Grundsatz der Gesamtdeckung untergeben wird – indem Überschüsse dem kommunalen Gesamthaushalt entzogen und eine nicht gesetzlich legitimierte Zweckbin-

dung begründet wird, die faktisch zu einem haushaltsrechtlich unzulässigen Sonder- bzw. Schattenhaushalt außerhalb der parlamentarischen Kontrolle führt und eine unzulässige Mittelverwendung außerhalb des Haushaltsplans schafft.

Weiterhin führten Sie eine Vorschlagsalternative an - dabei zitiere ich:

1.

Verpflichtung zur Wirtschaftsplanung: Der Verwaltervertrag sollte dahingehend ergänzt werden, dass der Verwalter jährlich einen detaillierten Wirtschafts- und Investitionsplan für den kommunalen Wohnungsbestand vorlegen muss. Dieser Plan soll auf Basis der prognostizierten Überschüsse und des ermittelten Sanierungsbedarfs (gemäß Zweiter Berechnungsverordnung) erstellt werden.

2.

Integration in den städtischen Haushalt: Dieser Wirtschaftsplan wird Bestandteil der Haushaltsberatungen der Stadt. Der Stadtrat beschließt den Plan und stellt die dafür notwendigen Mittel (die prognostizierten Überschüsse) im Haushalt als zweckgebundene Einnahmen und Ausgaben für den Produktbereich "Wohnungsbewirtschaftung" ein.

3.

Erteilung der Ausführungsermächtigung: Nach Genehmigung des Haushalts ist der Verwalter ermächtigt und verpflichtet, die im Wirtschaftsplan beschlossenen Maßnahmen im Rahmen des freigegebenen Budgets eigenständig umzusetzen.

Sie zeigten einen alternativen Vorschlag zur Änderung des Hausverwaltervertrages auf, jedoch wurde Ihr Widerspruch nicht abgeholfen.

II.

Die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Stendal ist zuständig, über Ihren zweiten Widerspruch zu entscheiden gemäß § 65 Abs. 3 Satz 5 KVG LSA i. V. m. § 144 Abs. 1 KVG LSA.

Verbleibt die Vertretung nach Widerspruch des Hauptverwaltungsbeamten und erneuter Befassung mit dem Beschluss bei ihrer Entscheidung, hat der Hauptverwaltungsbeamte nach erneutem Widerspruch gegen den gleichlautenden Beschluss unverzüglich die Entscheidung der KAB gemäß § 65 Abs. 3 S. 5 KVG LSA einzuholen. Die Bestätigung des Beschlusses erfolgte durch den Stadtrat am 02.03.2026 und Ihr Widerspruch vom 06.03.2026, ging bei der Kommunalaufsichtsbehörde (nachfolgend KAB) am 09.03.2026 ein, damit handelten Sie unverzüglich.

1. Die Beschlüsse des Stadtrates der EG Stadt Tangerhütte vom 10.12.2025 und vom 02.03.2026 zur Beschlussvorlage BV 0353/2025 über die die Änderung des Verwaltervertrages der Städtischen Wohnungsgesellschaft GmbH sind rechtswidrig.

a)

Dabei enthält der Beschluss im ersten Teil folgenden Wortlaut:

*„Planung und Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzung-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen – was auch bei Mieterwechsel oder Neuvermietung die Anpassung der jeweiligen Wohnungen an den aktuellen Standard und die Gestaltung der Liegenschaften und deren Wohnumfeld zur Verbesserung des Gesamtbildes der Liegenschaften umfasst –, **soweit diese Maßnahmen aus den Überschüssen auf dem laufenden Konto (§§ 3, 4) bezahlt werden können** oder die Finanzierung aufgrund Verpflichtungsermächtigungen in der Haushaltssatzung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte gesichert ist.“*

Die oben angeführten Maßnahmen sollen aus den Überschüsse des laufenden Kontos bezahlt werden oder im Rahmen der Verpflichtungsermächtigung (im nachfolgenden VE genannt) gesichert sein.

Der erste Halbsatz „sollen aus den Überschüsse des laufenden Kontos bezahlt werden“ stellt grundsätzlich kein rechtliches Problem dar und kann im Rahmen der Selbstverwaltungshoheit der Kommune beschlossen werden. Bei Befragung einer anderen Gemeinde des Landkreises Stendals ist dies der übliche Weg - Instandhaltungs-, Instandsetzung-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen umzusetzen. Problematisch ist nur, dass mit der Verfügung über den Haushalt 2025 eine haushaltliche Sperre ausgesprochen wurde.

Diese dient dazu die haushaltliche Situation zu verbessern bzw. wenigstens zu stabilisieren – dabei soll eine Beschränkung auf diejenigen Aufgaben erfolgen, zu deren Leistung die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte rechtlich verpflichtet ist bzw. die für eine Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind. Die Haushaltssperre soll gegen die weitere Verschlechterung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Kommune wirken.

Dabei möchte ich aus der Haushaltsverfügung 2025 zitieren:

„Wie unter 1. dargelegt, gelingt es der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte nicht, die Haushaltssituation im laufenden Haushaltsjahr zu verbessern bzw. zumindest zu stabilisieren. Der Haushalt ist nicht ausgeglichen. Vielmehr plant die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte neben einer Erhöhung der Defizite im Ergebnisplan in Höhe von 2.067.000 € auch einen nicht unerheblichen Anstieg des Defizites des Finanzmittelbestandes im Finanzplan in Höhe von 1.924.700 €. Dies wirkt sich ebenso nachteilig auf die Höhe des festgesetzten Liquiditätskredites aus, der in 2025 erneut in einem wesentlichen Umfang gestiegen ist.

Die Entwicklung der Haushaltssituation ist nicht hinnehmbar, so dass die Verfügung einer Haushaltssperre durch den Bürgermeister angeordnet wird.“

Die haushaltliche Sperre vom 01.04.2025 beschreibt deutlich, dass Leistungen die nicht gesetzlich oder vertraglich festgelegt sind, nur mit Zustimmung des HVB ausgelöst werden können.

Weiterhin spielt der Grundsatz des Haushaltsausgleichs und das bestehende (auch beanstandete) Haushaltskonsolidierungskonzept (im weiteren HKK genannt) in dieser Fragestellung eine wichtige Rolle.

Der Grundsatz des Haushaltsausgleichs ist mit der wichtigste Grundsatz in der kommunalen Haushaltswirtschaft, da die Aufgaben der Kommune, nur auf Dauer erfüllt werden können, wenn auch ein ausgeglichener Haushalt vorliegt.

Dabei zitiere ich aus dem Kommentar „Kommunalverfassungsrecht Sachsen-Anhalt zum § 98 Nr. 5 Grimberg“: „In jedem HHJahr (HH=Haushalts) besteht die Verpflichtung zum HHAusgleich[...].“

Weiter heißt es: „Der HHAusgleich muss durch Ausschöpfung aller Möglichkeiten der Finanzmittelbeschaffung und Reduzierung der Aufwendungen und Auszahlungen auf das unbedingt notwendige Maß erreicht werden.“

Das Ergebnis der Haushaltsprüfung der EG Stadt Tangerhütte macht deutlich, dass sich die Kommune von der finanziellen Leistungsfähigkeit immer weiter entfernt. Auch die vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt erhobenen Haushaltsdaten bestätigen die weggefallende dauernde Leistungsfähigkeit der EG Stadt Tangerhütte. Der fehlende Ausgleich des Ergebnishaushaltes und die Inanspruchnahme von Liquiditätskrediten oberhalb der Genehmigungsgrenze zwingen die EG Stadt Tangerhütte fortwährend, Maßnahmen der Haushaltskonsolidierung zu ergreifen.

Das Haushaltskonsolidierungskonzept dient analog § 100 Abs. 3 Satz 2 KVG LSA grundsätzlich dem Ziel, die künftige, dauernde Leistungsfähigkeit der Kommune zu erreichen.

Dabei sind auf Grundlage der aktuellen Haushaltssituation nach § 100 Abs. 5 S. 2 KVG LSA der erforderliche Zeitraum und die Maßnahmen festzulegen, um die Zahlungsfähigkeit innerhalb der mittelfristigen Finanzplanung ohne Überschreiten der Genehmigungsgrenze nach § 110 Abs.3 KVG LSA wiederherzustellen.

Dabei soll das Konzept, das Ziel verfolgen, der Kommune ihre finanziellen Handlungsmöglichkeiten in den Folgejahren aufzuzeigen, um sie wieder in die Lage zu versetzen, mittelfristig einen ausgeglichen oder zumindest annähernd ausgeglichen Haushalt beschließen zu können (VG Magdeburg, Urt. vom 05.04.2004 – 9 B 581/03). Somit muss das HKK erkennen lassen, dass in den folgenden Jahren eine Verbesserung auftritt (VG Magdeburg, Urt. vom 20.01.2003 – 9 B 60/02).

Dabei stellt der § 24 (1) KomHVO eine klare Verpflichtung zum Ausgleich des Jahresfehlbetrages dar und beschreibt hier eine Muss-Vorschrift.

Weiterhin möchte ich auf die Absicherung der Finanzierung im Zuge von Verpflichtungsermächtigungen eingehen.

Es wird im Beschluss beschrieben:

*„Planung und Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzung-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen – was auch bei Mieterwechsel oder Neuvermietung die Anpassung der jeweiligen Wohnungen an den aktuellen Standard und die Gestaltung der Liegenschaften und deren Wohnumfeld zur Verbesserung des Gesamtbildes der Liegenschaften umfasst –, soweit diese Maßnahmen aus den Überschüssen auf dem laufenden Konto (§§ 3, 4) bezahlt werden können **oder die Finanzierung aufgrund Verpflichtungsermächtigungen in der Haushaltssatzung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte gesichert ist.**“*

Verpflichtungsermächtigungen dürfen unbeschadet eingegangen werden, wenn der Haushaltsplan hierzu die Ermächtigung trifft vgl. § 107 (1) KVG LSA. Nach Absatz 4 des § 107 KVG LSA gilt, der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen bedarf im Rahmen der Haushaltssatzung insoweit der Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde, als in den Jahren, in denen voraussichtlich Auszahlungen aus den Verpflichtungen zu leisten sind, Kreditaufnahmen vorgesehen sind. Bei der Entscheidung über die Genehmigung der Verpflichtungsermächtigung hat die Kommunalaufsichtsbehörde dieselben Maßstäbe anzulegen, wie sie es bei der Genehmigung des Gesamtbetrags der Kredite gem. § 108 Abs. 2 KVG LSA handhabt. Das heißt, die Genehmigung soll nach den Grundsätzen einer geordneten Haushaltswirtschaft erteilt oder versagt werden und ist in der Regel zu versagen, wenn die (aus den Verpflichtungsermächtigungen resultierenden) Kreditverpflichtungen mit der dauernden Leistungsfähigkeit der Kommune nicht in Einklang stehen. Wie oben bereits dargestellt, ist die dauernde Leistungsfähigkeit der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte nicht gegeben. Der Ergebnisplan stellt sich mittelfristig unausgeglichen dar. Im Finanzplan werden dauerhaft negative Finanzmittelbestände ausgewiesen, wodurch durchweg genehmigungspflichtige Liquiditätskredite erforderlich sind.

Somit ist es fraglich ob die Finanzierung über Verpflichtungsermächtigungen überhaupt seitens der KAB genehmigt werden kann.

Denn die dargestellte Leistungsfähigkeit der Kommune kann insbesondere bei einer freiwilligen Aufgabe im eigenen Wirkungskreis § 5 (1) Nr.1 KVG LSA nicht dargestellt werden.

b)

Im zweiten Teil des Beschlusses wird beschrieben:

„Zur Erfüllung der unter § 2 Buchstabe B) Punkt 1 des Verwaltervertrages aufgeführten Maßnahmen hat der Verwalter aus den Überschüssen auf dem laufenden Konto (§§ 3, 4) monatlich Rücklagen zu bilden. Die Höhe der Rücklage ist durch den Verwalter in Anlehnung an die jeweils gültige Fassung der Zweite Berechnungsverordnung zu bestimmen.“

Hierbei soll der SWG das Recht und die Hoheit übertragen werden, eine monatliche Rücklage aus den Überschüssen des laufenden Kontos zu bilden um die aufgeführten Maßnahmen durchführen zu können.

Die Rücklagen stellen nach § 46 (4) Nr. 1 KomHVO eine Position auf der Passivseite der Bilanz dar. Diese veranschaulicht die Höhe von potentiellen Schuldendeckungskapital.

In späteren Jahren zu leistende Auszahlungen sollen durch die Rückstellungsbildung aufwandsmäßig den HHJahren ihrer Verursachung zugerechnet werden.

Überschüsse bspw. aus Mieteinnahmen gehören zu den Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses und soll daraus eine Rücklage gebildet werden, wird dies nach § 46 (4) Nr. 1 a) bb) KomHVO zu den Rücklagen aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses zugeordnet. Die Zuordnung geschieht somit auf der Passivseite der Bilanz und somit gehört die Rücklage zum Eigenkapital der Kommune.

Im Kommentar „Die Kommunalverfassung für das Land Sachsen-Anhalt“ von

Schmid/Reich/Schmid/Trommer zum § 111 6.2 Rücklagenzuführung Rd.Nr. 12 wird beschrieben: *„Aus den Regelungen zur Fehlbetragsdeckung in § 24 (1) KomHVO ergibt sich, dass die Deckung von Fehlbeträgen immer Vorrang vor der Zuführung eines Überschusses zur Rücklage hat.“*

Weiterhin wird zum § 111 6.3 Rücklagen aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses Rd.Nr. 12 beschrieben: *„Der Überschuss des ordentlichen Ergebnisses ist – soweit nicht Fehlbeträge aus Vorjahren zu decken sind – **zwingend der Rücklage** aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses zuzuführen.“*

Dabei wird klar, dass die Kommune Überschüsse zur Rücklage abführen muss, insofern keine Fehlbeträge aus den Vorjahren vorhanden sind.

Jedoch gibt die Haushaltslage der EHG Stadt Tangerhütte keinen Gestaltungsraum zur Rücklagenabführung her. Es gilt der § 24 (1) KomHVO – Ein Fehlbetrag der Ergebnisrechnung ist unverzüglich auszugleichen.

Des Weiteren führt die Änderung des Verwaltervertrages, zur Rücklagenbildung durch die SWG, zur weiteren Verschlechterung des Haushaltes der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte.

Dadurch wird dem Haushalt Geldmittel entzogen, die unter anderem für die Aufgabenerfüllung von Pflichtaufgaben im eigenen Wirkungskreis benötigt werden.

Dabei wird die reine Wohnungsverwaltung von Gemeinden als freiwillige Aufgabe im eigenen Wirkungskreis gem. § 5 (1) Nr. 1 KVG LSA gewertet. Somit obliegt der Gemeinde wie und welche Mittel im Haushaltsplan dafür bereitgestellt werden können. Dabei kann der Stadtrat proaktiv mitwirken, denn der Haushalt wird von der Vertretung beschlossen. Liegt das Empfinden vor, es sei zu wenig Geld für die genannten Maßnahmen veranschlagt wurden, kann dies im Rahmen der Haushaltserörterung debattiert werden.

Wie oben bereits beschrieben, muss die Gemeinde alles möglich tun, um Aufwendungen und Auszahlungen zu minimieren und Erträge und Einzahlungen zu maximieren. Der HHAusgleich und das daraus resultierende Haushaltskonsolidierungskonzept haben oberste Priorität und müssen daher als erstes bedient werden. Die Instandhaltungs-, Instandsetzung-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind bei dieser Begutachtung sekundär zu betrachten und lassen sich nur im Rahmen der freiwilligen Aufgaben bewältigen und veranschlagen.

Wird nun der Verwaltervertrag der SWG – wie oben beschrieben – geändert und alle sämtlichen Überschüsse direkt für die genannten Maßnahmen bzw. zur Rücklagenbildung eingesetzt, liegt hier ein rechtlicher Verstoß gegen folgende Grundsätze vor:

➤ **Grundsatz der stetigen Aufgabenerfüllung gem. § 98 (1) KVG LSA**

Durch die Entziehung der Überschüsse sowohl für die benannten Maßnahmen, als auch zur Rücklagenbildung können die stetige Aufgabenerfüllung gefährden, denn dabei werden Geldmittel aus dem städtischen Haushalt an die SWG abgeführt. Die Hausverwaltung durch eine Gemeinde stellt eine grundsätzliche freiwillige Aufgabe im eigenen Wirkungskreis dar und ist somit primär nachrangig den Pflichtaufgaben. Sollte das Kontingent dieses Haushaltspostens erschöpft sein, können keine weiteren Aufwendungen mehr vollzogen werden und die Pflichtaufgaben sollten ganz deutlich bevorzugt werden.

➤ **Grundsatz des Haushaltsausgleichs gem. § 98 (3) KVG LSA**

Der Ausgleich des städtischen Haushaltes hat oberste Priorität und stellt ganz klar eine IST-Vorschrift dar. Dabei sollten alle Potentiale ausgeschöpft werden um diesen Zustand so schnell wie möglich zu erreichen und durch die Entziehung von Geldmitteln ist dies definitiv nicht gegeben.

➤ **Aufstellung und Einhaltung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes gem. § 100 (3) und § 100 (6) KVG LSA**

Dabei soll das Konzept, das Ziel verfolgen, der Kommune ihre finanziellen Handlungsmöglichkeiten in den Folgejahren aufzuzeigen, um sie wieder in die Lage zu versetzen, mittelfristig einen ausgeglichen oder zumindest annähernd ausgeglichen Haushalt beschließen zu können, dabei sind die angegebenen Maßnahmen für die Kommune verbindlich. Auch hier spielt die Entziehung von Geldmitteln des Haushaltes eine große Rolle, was wiederum eine ganz klare Folge der Änderung des Verwaltervertrages ist. Der Ergebnis- und Finanzhaushalt entfernt sich dadurch faktisch noch weiter vom Haushaltsausgleich und dem beschlossenen Haushaltskonsolidierungskonzeptes.

➤ **Grundsatz der Gesamtdeckung gem. § 16 KomHVO**

Weiterhin stellte Herr Brohm die Untergrabung des § 16 KomHVO dar – die Kommunalaufsicht teilt diese genannten Bedenken auch und sieht darin ebenfalls einen Verstoß gegen den Grundsatz der Gesamtdeckung gem. § 16 KomHVO. Denn Erträge bzw. Einzahlungen dienen der Deckung des Ergebnis- bzw. Finanzplans.

Im Kommentar „Kommunalhaushaltsrecht Sachsen-Anhalt“ von M. Grimberg zum § 16 KomHVO wird beschrieben: *„Demnach ist es haushaltsrechtlich grundsätzlich unzulässig, die Verwendung einzelner Erträge ausschließlich für bestimmte Auszahlungspositionen zu binden. Unzulässig ist es auch, spezielle Einzahlungspositionen an bestimmte Auszahlungspositionen zu binden.“*

„Grundsätzlich“ deutet daraufhin, dass es Ausnahmen zu dieser Regelung gibt – diese befindet sich im § 17 (1) Nr.2 KomHVO – die Zweckbindung, die die Bewirtschaftung der Mittel erleichtert.

Dadurch könnten Erträge bzw. Einzahlungen zweckgebunden für Aufwände bzw. Auszahlungen erklärt werden – dabei möchte ich nochmals aus dem genannten Kommentar zum § 17 KomHVO zitieren: „Dabei darf allerdings nicht übersehen werden, dass durch die Zweckbindung Haushaltsmittel für spezielle Aufwendungen bzw. Auszahlungen gebunden werden und für den Gesamthaushalt nicht zur Verfügung stehen.“

Dabei wird ganz klar aufgezeigt, dass die Erträge bzw. Einzahlungen nicht mehr dem Gesamthaushalt zufließen können und das ist, wie oben bereits ausführlich beschrieben, in der derzeitigen Haushaltslage nicht vereinbar.

Weiterhin müsste eine Zweckbindung gem. § 15 (1) Nr. 6 KomHVO als besondere Bestimmung (Zweckbindungsvermerk) zum Haushaltsplan erläutert und benannt werden.

Auch das grundlegende Eingehen von Verpflichtungsermächtigung stellt sich als zweifelhaft dar, denn Verpflichtungsermächtigungen bedürfen der Genehmigung der Kommunalaufsicht.

Dabei soll die Genehmigung nach den Grundsätzen einer geordneten Haushaltswirtschaft erteilt oder versagt werden und ist in der Regel zu versagen, wenn die (aus den Verpflichtungsermächtigungen resultierenden) Kreditverpflichtungen mit der dauernden Leistungsfähigkeit der Kommune nicht in Einklang stehen. Aktuell ist die Lage des Haushaltes nicht befähigt eine solche Verpflichtungsermächtigung im Rahmen einer freiwilligen Aufgabe, des eigenen Wirkungskreises einzugehen.

Somit halte ich einen Beschluss der gezielt auf Verpflichtungsermächtigungen für freiwillige Aufgaben, gerade in der Zeit der Haushaltskonsolidierung, gerichtet ist – für äußerst fragwürdig.

Folglich können nur Maßnahmen vollzogen werden, wenn diese im Rahmen des Budgets im Haushaltsplan veranschlagt wurden und die dafür benötigten Mittel zur Verfügung stehen. Solange die Haushaltslage der EHG Stadt Tangerhütte sich in diesem Zustand befindet, kann auch keine abweichende Regelung getroffen werden.

Stellungnahme zu den Alternativvorschlägen von Herrn Brohm – hier nochmal benannt:

1.

Verpflichtung zur Wirtschaftsplanung: Der Verwaltervertrag sollte dahingehend ergänzt werden, dass der Verwalter jährlich einen detaillierten Wirtschafts- und Investitionsplan für den kommunalen Wohnungsbestand vorlegen muss. Dieser Plan soll auf Basis der prognostizierten Überschüsse und des ermittelten Sanierungsbedarfs (gemäß Zweiter Berechnungsverordnung) erstellt werden.

2.

Integration in den städtischen Haushalt: Dieser Wirtschaftsplan wird Bestandteil der Haushaltsberatungen der Stadt. Der Stadtrat beschließt den Plan und stellt die dafür notwendigen Mittel (die prognostizierten Überschüsse) im Haushalt als zweckgebundene Einnahmen und Ausgaben für den Produktbereich "Wohnungsbewirtschaftung" ein.

3.

Erteilung der Ausführungsermächtigung: Nach Genehmigung des Haushalts ist der Verwalter ermächtigt und verpflichtet, die im Wirtschaftsplan beschlossenen Maßnahmen im Rahmen des freigegebenen Budgets eigenständig umzusetzen.

Die aufgezeigten Vorschläge zur Umsetzung des Willens des Stadtrates finden auch bei anderen Gemeinden Anwendung. Die Aufstellung eines Wirtschaftsplans und der daraus resultierenden Ausführungsermächtigung ist eine geeignete und praktikable Lösung, um überhaupt Überschüsse zweckgebunden für die Wohnungsverwaltung einsetzen zu können.

Die Vertretung beschließt den Haushaltsplan und damit auch den Wirtschaftsplan der SWG – folglich kann der Rat im Rahmen des Budgets hier mitverwalten und hat dadurch ein Mitspracherecht.

2.

Da die Beschlüsse des Stadtrates der EG Stadt Tangerhütte das Gesetz verletzen, hat die Kommunalaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen über die Anwendung kommunalrechtlicher Mittel zu entscheiden.

Die Beanstandung der Beschlüsse des Stadtrates vom 10.12.2025 und 02.03.2026 ist ein geeignetes Mittel, der Vertretung der EHG Stadt Tangerhütte ihre Rechtsverstöße zu verdeutlichen, die EG Stadt Tangerhütte zur Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände zu veranlassen und den oben aufgezeigten Verstoß wirksam entgegen zu treten. Die tenorierte Änderung der Beschlussfassung unter Ausschluss des rechtswidrigen Teils ergänzt die Beanstandung und dient der Beseitigung der rechtswidrigen Teile der Beschlüsse.

Die Beanstandung ist auch erforderlich, weil kein gleich geeignetes, milderes kommunalaufsichtliches Mittel zur Beseitigung des festgestellten Rechtsverstoßes ersichtlich ist.

Darüber hinaus ist die Beanstandung auch angemessen, da in Abwägung der Interessen – dem Interesse des Stadtrates an der Umsetzung der Beschlüsse und dem öffentlichen Interesse an der Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände – zweifellos das öffentliche Interesse am rechtskonformen Handeln der Vertretung überwiegt.


Die Frist von zwei Monaten ab Bestandskraft des Bescheides gewährt ausreichend Zeit zur Änderung der beanstandeten Beschlüsse.

Diese Entscheidung ist den Mitgliedern des Stadtrates fristwährend unverzüglich zur Kenntnis zu geben.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Entscheidungen kann innerhalb eines Monats, nachdem der Verwaltungsakt dem Beschwerden bekannt gegeben worden ist, Widerspruch beim Landkreis Stendal, Hospitalstr. 1-2 in 39576 Hansestadt Stendal, eingelegt werden. Der Widerspruch ist schriftlich, in elektronischer Form nach § 3a Absatz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes, schriftformersetzend nach § 3a Absatz 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes und § 9a Absatz 5 des Onlinezugangsgesetzes oder zur Niederschrift zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



P.Schulz