

## **Mitteilung des Senats vom 5. Oktober 2021**

### **Rechtsformwechsel Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts – Übertragungsgesetz der Immobilien Bremen AöR (IB-ÜberG)**

Der Senat überreicht der Bürgerschaft (Landtag) den Entwurf eines Übertragungsgesetzes mit der Bitte um Behandlung und Beschlussfassung.

Mit dem Übertragungsgesetz sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts in einen kommunalen Eigenbetrieb geschaffen werden.

Das Gesetz wird durch das Errichtungsgesetz als Ortsgesetz über den Eigenbetrieb Immobilien Bremen ergänzt.

Der Entwurf eines Übertragungsgesetzes einschließlich Gesetzesbegründung ist als Anlage beigefügt.

#### **Gesetz über die Übertragung der Anstalt für Immobilienaufgaben (Immobilien-Bremen-Übertragungsgesetz – IB-ÜberG)**

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Bürgerschaft (Landtag) beschlossene Gesetz:

#### § 1

##### Vermögensübertragung

- (1) Das Vermögen der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts als übertragendem Rechtsträger wird als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten unter Auflösung und unter Ausschluss der Abwicklung im Wege der Vermögensübertragung auf die Stadtgemeinde Bremen als übernehmenden Rechtsträger übertragen.
- (2) Die Vermögensübertragung wird wirksam mit Eintragung der Vermögensübertragung in das Handelsregister der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts, als übertragendem Rechtsträger.
- (3) Der Vermögensübertragung wird die Bilanz der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts zum 31. Dezember 2021 als Schlussbilanz zugrunde gelegt. Maßgeblich ist die Bilanz aus dem mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des beauftragten Wirtschaftsprüfers versehenen Jahresabschluss der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts zum 31. Dezember 2021.
- (4) Die Stadtgemeinde Bremen setzt die Buchwerte der Bilanz gemäß Absatz 3 fort.
- (5) Die Übernahme des Vermögens der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts durch die Stadtgemeinde Bremen erfolgt im Innenverhältnis mit Wirkung auf den 1. Januar 2022 als Verschmelzungstichtag. Von diesem Zeitpunkt an gelten alle Handlungen und Geschäfte der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts als für Rechnung der Stadtgemeinde Bremen vorgenommen. Steuerlich erfolgt die Verschmelzung mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2021.

- (6) Mit Wirksamwerden der Vermögensübertragung erlischt die Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts. Einer besonderen Löschung bedarf es nicht. Die Gewährträgerschaft des Landes Bremen an der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts erlischt. Der Gegenwert der Einlagen wird den Rücklagen zugeführt.
- (7) Das Vermögen der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts wächst der Stadtgemeinde Bremen im Zeitpunkt des umwandlungsbedingten Erlöschens nach § 1 Absatz 2, steuerlich jedoch mit Rückwirkung auf den Ablauf des 31. Dezember 2021, mit allen Aktiven und Passiven an.

## § 2

### Gesamtrechtsnachfolge

- (1) Die Stadtgemeinde Bremen wird mit Wirksamwerden der Vermögensübertragung Gesamtrechtsnachfolgerin der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts einschließlich sämtlicher Gegenstände des Aktiv- und des Passivvermögens.
- (2) Das Vermögen der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts als übertragendem Rechtsträger geht einschließlich der Verbindlichkeiten auf die Stadtgemeinde Bremen als übernehmenden Rechtsträger über.
- (3) Im Übrigen gelten die Regelungen über die Vermögensübertragung im Wege der Vollübertragung gemäß den §§ 175 und 176 in Verbindung mit dem Zweiten Buch des Umwandlungsgesetzes entsprechend, soweit dieses Gesetz keine anderweitige abschließende Regelung enthält.

## § 3

### Gegenleistung, Berichte und Prüfung

- (1) Eine Gegenleistung wird nicht gewährt.
- (2) Besondere Rechte oder sonstige Vorteile gemäß § 5 Absatz 1 Nummer 7 und 8 des Umwandlungsgesetzes werden nicht gewährt.
- (3) Die Übertragung des Vermögens von Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts auf die Stadtgemeinde Bremen bedarf weder eines Umwandlungsberichts noch einer Prüfung der Vermögensübertragung. Es findet auch keine Prüfung der Vermögensübertragung statt.
- (4) Eines Übertragungsvertrages bedarf es nicht. Die Vermögensübertragung erfolgt durch dieses Gesetz.

## § 4

### Folgen der Vermögensübertragung für die Bediensteten

- (1) Die Arbeitsverhältnisse zwischen der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts und deren Beschäftigten gehen auf die Stadtgemeinde Bremen über. Erworbene Rechte der Beschäftigten bleiben gewahrt; § 613a des Bürgerlichen Gesetzbuches gilt entsprechend. Hierzu wird festgestellt, dass bei der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts, keine Arbeitsverhältnisse bestehen.
- (2) Die Zuweisung der Beamtinnen und Beamten an die Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts endet mit dem Tage der Eintragung der Vermögensübertragung ins Handelsregister; sie sind von diesem Zeitpunkt an Bedienstete bei den Immobilien Bremen – Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen (IB Stadt).
- (3) Die oberste Dienstbehörde teilt den Bediensteten in geeigneter Weise schriftlich das Wirksamwerden der Überleitung mit.

## § 5

### Personalrat

Der Fortbestand des Personalrats ist im Ortsgesetz über den Eigenbetrieb Immobilien Bremen - Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen geregelt.

## § 6

### Kosten

Die Kosten der Verschmelzung trägt IB Stadt.

## § 7

### Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft. Das Gesetz über die Anstalt für Immobilienaufgaben vom 18. November 2008 (Brem.GBl. S. 379 — 63l-4), das zuletzt durch das Gesetz vom 20. März 2018 (Brem.GBl. S. 71) geändert worden ist, tritt an dem Tag außer Kraft, an dem die Vermögensübertragung nach § 1 Absatz 2 wirksam wird. Der Senator für Finanzen gibt den Tag des Außerkrafttretens im Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen bekannt.

## **Gesetzesbegründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

Es ist geplant, die Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts zum 1. Januar 2022 auf die Stadtgemeinde Bremen zu verschmelzen und einen städtischen Eigenbetrieb zu errichten. Der Eigenbetrieb führt dabei den Namen Immobilien Bremen – Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen (IB Stadt).

Die Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts wurde durch das Gesetz über die Anstalt für Immobilienaufgaben (IBG) zum 1. Januar 2009 als Anstalt für Immobilienaufgaben mit Sitz in Bremen errichtet.

Seit ihrer Gründung hat sich die Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts im Sinne dieser Ziele zum zentralen Immobilien-Dienstleister der Freien Hansestadt Bremen (FHB) etabliert. Ungefähr 99 Prozent der Umsätze der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts finden mit den Dienststellen, den Sondervermögen Immobilien Stadt und Land und sonstigen Einheiten der FHB statt.

Die Schwerpunkte der Aufgaben und die Herausforderungen der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts haben sich im Laufe der letzten Jahre gewandelt. Mit den umfangreichen Neubau- und Sanierungsprogrammen wird die Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts zukünftig einen aktiven Anteil zur Stadtentwicklung leisten und unverzichtbarer Baukompetenzträger für den KiTa- und Schulausbau erbringen.

Die effiziente Steuerung der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts sowie die Ausrichtung auf die genannten Ziele wären grundsätzlich auch bei Fortführung in der Rechtsform der Anstalt öffentlichen Rechts vorstellbar. Die in den letzten Jahren gestiegenen Anforderungen an die Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts und die in diesem Zusammenhang weiter an Bedeutung gewonnene Verzahnung mit den verschiedenen Ressorts und Dienststellen der bremischen Verwaltung werfen gleichwohl die Frage auf, ob eine organisatorisch engere Anbindung der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts an die Kernverwaltung vorteilhaft wäre. Mit der Integration der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts in die Kernverwaltung kann die Aufgabenerledigung und Leistungserbringung für die FHB insgesamt optimiert werden. Durch den Betriebsausschuss wird zudem eine direkte Steuerung der IB durch die politischen Vertreter:innen sichergestellt.

Ab dem 1. Januar 2023 fände zudem der neu geschaffene § 2b Umsatzsteuergesetz (UStG) Anwendung auf die Umsätze der Immobilien Bremen, Anstalt

des öffentlichen Rechts. Hiernach ist zukünftig für juristische Personen des öffentlichen Rechts (jPöR) nur noch für bestimmte Tätigkeiten eine Zuordnung zum nicht unternehmerischen Bereich möglich. Die Neuregelung der Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand würde bei Fortführung der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts in der Rechtsform der AöR ab 1. Januar 2023 zu deutlich erhöhten Umsatzsteuerzahlungen gegenüber der jetzigen Rechtslage führen. Die Leistungen der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts an die Stadtgemeinde Bremen betragen derzeit mehr als 85 Prozent. Da Leistungen innerhalb der Stadtgemeinde Bremen als Binnenumsätze umsatzsteuerfrei bleiben, ergibt sich bei Umwandlung der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts in einen kommunalen Eigenbetrieb ein deutlicher steuerlicher Vorteil gegenüber der Rechtsform AöR.

Die Umsetzung ist mit körperschaftssteuerlicher und handelsrechtlicher (Rück-)Wirkung zum 1. Januar 2022 geplant. Zivilrechtlich soll die Vermögensübertragung aufschiebend bedingt durch Eintragung der Umwandlung ins Handelsregister erfolgen.

Die Umwandlung vollzieht sich dabei in zwei Schritten:

1. Übertragung des Vermögens der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten unter Auflösung und unter Ausschluss der Abwicklung im Wege der Vermögensübertragung auf die Stadtgemeinde Bremen durch Eintragung der Vermögensübertragung in das Handelsregister der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts, als übertragendem Rechtsträger und Erlöschen der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts mit Wirksamwerden der Vermögensübertragung durch ein Übertragungsgesetz (IB-ÜberG).
2. Errichtung eines Eigenbetriebes der Stadtgemeinde Bremen aufgrund eines Ortsgesetzes (IBStadtOG).

Eine Umwandlung ist nur in den gesetzlich bestimmten Fällen zugelassen. Die gesetzliche Grundlage dafür enthält in den meisten Fällen das Umwandlungsgesetz (UmwG).

Hier wird von der in § 1 Absatz 2 UmwG vorbehaltenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, wonach eine Umwandlung außer in den im Umwandlungsgesetz geregelten Fällen nur möglich ist, wenn sie durch ein Landesgesetz ausdrücklich zugelassen ist. Dies umfasst eine Umwandlung aufgrund Landesgesetz und durch Landesgesetz.

Mit dem IB-ÜberG als Landesgesetz ist mithin eine gesellschaftsrechtlich zulässige Umwandlung im Wege der Verschmelzung (§ 1 Absatz 1 Nummer 1 UmwG) beziehungsweise Vermögensübertragung (§ 1 Absatz 1 Nummer 3 UmwG) durch Landesgesetz vorgesehen.

## **B. Besonderer Teil**

Zu § 1: Vermögensübertragung

Nach § 1 wird das Vermögen der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts (übertragender Rechtsträger) als Ganzes auf die Stadtgemeinde Bremen (übernehmender Rechtsträger) übertragen.

IB Stadt ist dagegen kein selbstständiger Rechtsträger, sondern lediglich ein rechtlich unselbstständiges Sondervermögen der Stadtgemeinde Bremen. Eine Übertragung auf IB Stadt ist daher nicht möglich. Vielmehr wird der übergeordnete Verwaltungsträger (= Stadtgemeinde Bremen) Träger der Rechte und Pflichten der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts.

Dies gilt für alle privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Beziehungen. Ein Eigenbetrieb handelt dagegen im Rahmen seines Aufgabenbereichs nur mit unmittelbarer Wirkung für und gegen seinen Rechtsträger (§ 4 Absatz 1 BremSVG). Der Eigenbetrieb selbst ist nicht rechtsfähig.

Die Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts erlischt erst mit Wirksamwerden der Vermögensübertragung.

Die Geschäfte der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts gelten ab dem 1. Januar 2022 als für Rechnung der Stadtgemeinde Bremen abgeschlossen.

Zu § 2: Gesamtrechtsnachfolge

In § 2 werden die Gesamtrechtsnachfolge der Stadtgemeinde Bremen und die Folgen für die Stadtgemeinde Bremen geregelt.

Zu § 3: Gegenleistung, Berichte und Prüfung

§ 3 präzisiert Regelungen zu Gegenleistungen, Berichts- und Prüfpflichten. Umwandlungsrechtlich sind Berichts- und Prüfpflichten vorgesehen, von denen regelmäßig abgesehen wird, soweit sich nicht fremde Dritte gegenüberstehen.

Zu § 4: Folgen der Vermögensübertragung für die Bediensteten

Die Sätze 1 und 2 des § 4 Absatz 1 ergeben sich aus dem Umwandlungsrecht, § 324 UmwG, es handelt sich um gesetzliche Folgen. Es wird aber festgestellt, dass die Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts, keine Arbeitsverhältnisse hat.

Die Arbeitsverhältnisse von der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts, zugewiesenen Beschäftigten bleiben mit dem Tage der Eintragung der Vermögensübertragung ins Handelsregister mit allen Rechten und Pflichten solche der Stadtgemeinde Bremen.

§ 4 Absatz 2 enthält Regelungen zur Zuweisung der Beamt:innen.

Zu § 5: Personalrat

Regelung zum Personalrat im Errichtungsgesetz.

Zu § 6: Kosten

In § 6 wird die Kostentragung für IB Stadt geregelt.

Zu § 7: Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Das Gesetz tritt mit Verkündung im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen in Kraft, da es sich um eine Umwandlung durch Gesetz handelt. Wenn das Gesetz nicht in Kraft tritt, erfolgt die Vermögensübertragung nicht und kann auch nicht zum Handelsregister angemeldet werden.

Der § 7 Satz 2 bewirkt mit Wirksamwerden der Vermögensübertragung, dass das Gesetz über die Anstalt für Immobilienaufgaben (IBG) außer Kraft tritt.

Ein IBG wird dann nicht mehr benötigt, da für den Eigenbetrieb IB Stadt das Bremische Gesetz für Eigenbetriebe und sonstige Sondervermögen des Landes und der Stadtgemeinden (Bremisches Sondervermögensgesetz – BremSVG) gilt.

Dies trifft nunmehr die abschließenden Regelungen für den Eigenbetrieb IB Stadt.