

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Beteiligungen
Verantwortung: Herr Willecke, Herr Jehn, Herr Tsalastras, Herr Schranz

**Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen; hier:
Ausgliederung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ASO
Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen und weitere
gesellschaftsrechtliche Maßnahmen bei der GEO
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH („GEO“) und
der GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH
(„GVO“)**

Beratungsfolge

30.06.2025 Haupt- und Finanzausschuss
07.07.2025 Rat der Stadt

Vorberatung
Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Oberhausen beschließt:

1. Das Vermögen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen („Unternehmen ASO“) wird entsprechend dem als Anlage 1 beigefügten Entwurf des Ausgliederungs- und Übernahmevertrages im Wege der Ausgliederung zur Aufnahme auf die GVO übertragen. Zur Durchführung der Ausgliederung wird das Stammkapital der GVO um 50.000,00 EUR erhöht. Der dabei neu gebildete Geschäftsanteil im Nennwert von 50.000,00 EUR wird der Stadt Oberhausen als übertragendem Rechtsträger gewährt.
2. Das Stammkapital der GEO wird in einer ersten Kapitalerhöhung bei der GEO um 50.000,00 EUR erhöht. Die Kapitalerhöhung wird durch Sacheinlage der Gesellschaftsanteile der Stadt an der GVO in Höhe von zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gerundet 43 %, die durch den Eigenbetrieb der Stadt SBO Servicebetriebe Oberhausen (dort im BgA Bäder) gehalten werden, erbracht.
3. Das Stammkapital der GEO wird in einer weiteren Kapitalerhöhung bei der GEO um 25.000,00 EUR erhöht. Die Kapitalerhöhung wird durch Sacheinlage der Gesellschaftsanteile der Stadt an der GVO in Höhe von zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gerundet 26 %, die im Hoheitsvermögen der Stadt Oberhausen gehalten werden, erbracht.
4. Die Vertreter in der Gesellschafterversammlung GVO bzw. der GEO werden angewiesen, die zum Abschluss des Vertrages zur Ausgliederung und Übernahme des Vermögens des Unternehmens ASO auf die GVO bzw. zur Stammkapitalerhöhung bei der GVO (Beschlusspunkt 1) sowie den Erhöhungen des

Stammkapitals der GEO erforderlichen Beschlüsse (Beschlusspunkte 2 und 3) zu fassen.

5. Der Oberbürgermeister wird zum einen ermächtigt, den im Entwurf beigefügten Ausgliederungs- und Übernahmevertrag zwischen der Stadt und der GVO über das Vermögen des Unternehmens ASO (Beschlusspunkt 1), abzuschließen. Der Oberbürgermeister wird ferner ermächtigt, die Verträge zur Einbringung der städtischen Geschäftsanteile an der GVO in die GEO zur Erfüllung der Verpflichtungen aus den unter Beschlusspunkten 2 und 3 beschlossenen Sachkapitalerhöhungen abzuschließen.
6. Falls aufgrund rechtlicher Beanstandungen des beurkundenden Notars, der Kommunalaufsicht oder des Registergerichts oder offensichtlicher Unrichtigkeiten Änderungen an den vorgenannten Verträgen notwendig werden sollten, wird die Verwaltung ermächtigt, diese vorzunehmen, soweit dadurch der wesentliche Inhalt der Verträge nicht beeinträchtigt wird.
7. Die Vertreter in der Gesellschafterversammlung der GEO und der GVO sowie im Aufsichtsrat der GEO werden angewiesen, die zum Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages zwischen den beiden Gesellschaften erforderlichen Beschlüsse nach Maßgabe der Begründung dieser Beschlussvorlage zu fassen.

Bezug

1. Drucksache B/17/1246-01 vom 15.11.2021 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen
2. Drucksache B/17/2510-01 vom 26.09.2022 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen
3. Drucksache B/17/3605-01 vom 19.06.2023 Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen
4. Drucksache B/17/5192 vom 13.05.2024 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen
5. Drucksache B/17/5540 vom 01.07.2024 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen
6. Drucksache B/17/5709 vom 23.09.2024 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien Luise-Albertz-Halle Oberhausen GmbH, Neufassung Gesellschaftsvertrag
7. Drucksache B/17/6646 vom 26.05.2025 Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen, Neufassung Gesellschaftsverträge GEO und GVO

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

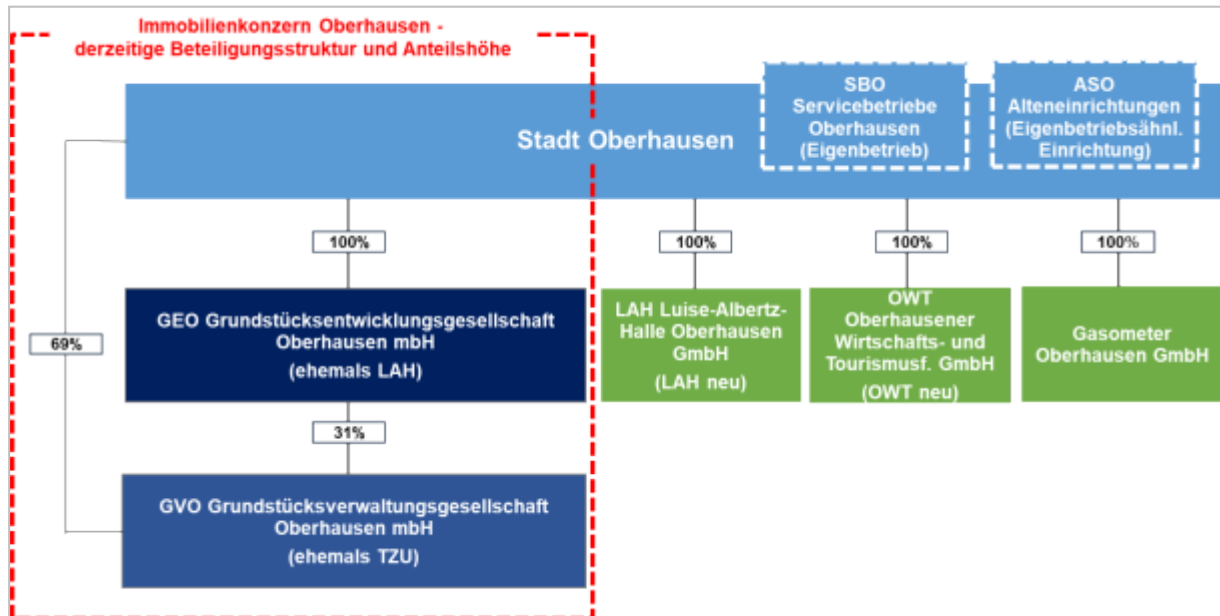
Sachverhalt**Begründung****Ausgangslage**

Der Rat der Stadt hat am 26.09.2022 (Drucksache Nr. B/17/2510-01) ein „Konzept zur Neuordnung von Immobilien im Konzern der Stadt Oberhausen“ beschlossen, das durch Beschluss des Rates der Stadt vom 19.06.2023 (Drucksache B/17/3605-01) angepasst wurde. Das Konzept sieht vor, geeignete städtische Bestandsimmobilien zur langfristigen Nutzung und Fremdvermietung in einer eigens dafür bestimmten Gesellschaft als Besitzgesellschaft zu konzentrieren. Im Rahmen der Umsetzung des beschlossenen Immobilienkonzepts wurden Wohn- und Geschäftsimmobilien der OGM Oberhausener Gebäudemanagement GmbH, der OWT Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH („OWT“) und der Stadt auf die Luise-Albertz-Halle Tagungs- und Veranstaltungszentrum Oberhausen GmbH („LAH“) als Entwicklungsgesellschaft und die TZU Technologiezentrum Umweltschutz Management GmbH („TZU“) als Besitzgesellschaft übertragen. Das Eigentum am Gebäude der Stadthalle (Luise-Albertz-Halle) ist bei der LAH verblieben. Das Vermögen der VZO Verwaltungszentrum Oberhausen GmbH wurde auf die TZU verschmolzen.

Die Gesellschaftsverträge der LAH und der TZU sind in der Zwischenzeit auf ihre neuen Unternehmensgegenstände angepasst worden. Die Gesellschaften tragen nunmehr die Firmenbezeichnung GEO Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH („GEO“; vormals LAH) und GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH („GVO“; vormals TZU).

Unter einer einheitlichen Geschäftsführung haben die beiden Gesellschaften GEO und GVO seit Anfang des Jahres begonnen, die Jahresabschlüsse unter Berücksichtigung der jeweils auf den 01.01.2024 rückwirkenden Umwandlungsmaßnahmen zu erstellen und ihre jeweils neuen Geschäftsfelder zu strukturieren.

Durch die Ausgliederung des aus Immobilien bestehenden Rest-Vermögens der OGM von der Stadt auf die TZU in 2023 und der Verschmelzung der Rest-OWT nach Ausgliederung von Immobilien und Beteiligungen auf die Stadt sowie der Abspaltung des operativen Geschäfts auf die neu gegründete WT Oberhausen GmbH (nach Verschmelzung wiederum zurück in OWT umfirmiert), hat die Stadt aus gesellschaftsrechtlichen Gründen im Rahmen der steuerlich notwendigen Strukturierungsschritte Geschäftsanteile an der GVO erhalten, die sich insgesamt auf eine Beteiligung von derzeit gerundet 69 % belaufen. Schematisch gesehen sieht die derzeitige Beteiligungsstruktur in Umsetzung der vom Rat der Stadt Oberhausen bislang beschlossenen Strukturierungsschritte der durch das Immobilienkonzept erfassten Gesellschaften vereinfacht wie folgt aus:



Die aktuellen Beteiligungsverhältnisse (69% der Anteile an der GVO bei der Stadt und nur 31% der Anteile an der GVO bei der GEO) lassen es allerdings aufgrund der fehlenden Mehrheitsbeteiligung der GEO an der GVO nicht zu, dass zur Finanzierung der GEO aus den Ergebnissen der GVO zwischen den beiden Gesellschaften ein steuerlich wirksamer Ergebnisabführungsvertrag geschlossen wird. Ein solcher Vertrag ist notwendig, da von Anfang an konzeptionell vorgesehen war, dass sich die GEO zu einem wesentlichen Teil aus den Ergebnissen der Immobilienbesitzgesellschaft, der GVO, finanziert. Die entsprechend notwendigen Anteilsübertragungen von der Stadt an die GEO, um eine solche Mehrheitsbeteiligung zu erreichen, sollen nun beschlossen werden und sind in den weiteren Schritten unten im Detail dargestellt.

Als letzten wirklich strukturellen Schritt in Bezug auf die Zuordnung von Immobilien sieht das Konzept zur Neuordnung der Immobilien vor, das nahezu vollständig aus Immobilien bestehende Sondervermögen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ASO Alteinrichtungen der Stadt Oberhausen („Unternehmen ASO“) nebst 5 weiteren Grundstücken (siehe Schritt 1 unten) auf die GVO zu übertragen. In der Folge schließen sich gegebenenfalls noch einige Schritte an, um die dann erreichte Struktur zur Verwaltung und Entwicklung von Immobilien in der Stadt Oberhausen weiter zu optimieren. Insgesamt wurden und werden die dargestellten Maßnahmen dabei in der rechtlich und steuerlich günstigsten Reihenfolge durchgeführt.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass zur steuerrechtlichen Absicherung der nun vorgeschlagenen Strukturierungsschritte ein Antrag auf verbindliche Auskunft zu grunderwerbssteuerlichen Thematiken bei den Finanzbehörden gestellt worden ist. Die vorgeschlagenen und zu beschließenden Schritte werden dabei nur durchgeführt, wenn seitens der Finanzbehörden eine positive verbindliche Auskunft erteilt wird. Die vorgeschlagenen Beschlüsse werden daher vorbehaltlich dieser verbindlichen Auskunft gefasst. Zudem sind die vorgeschlagenen Strukturierungsschritte teilweise bei der

kommunalen Aufsichtsbehörde, der Bezirksregierung Düsseldorf, gemäß § 115 GO NRW anzuzeigen und werden nur durchgeführt, sofern die Aufsichtsbehörde keine rechtlichen Bedenken äußert.

Abschließende Maßnahmen zur Erreichung der Zielstruktur

Schritt 1: Stammkapitalerhöhung und Übertragung des Unternehmens ASO auf die GVO

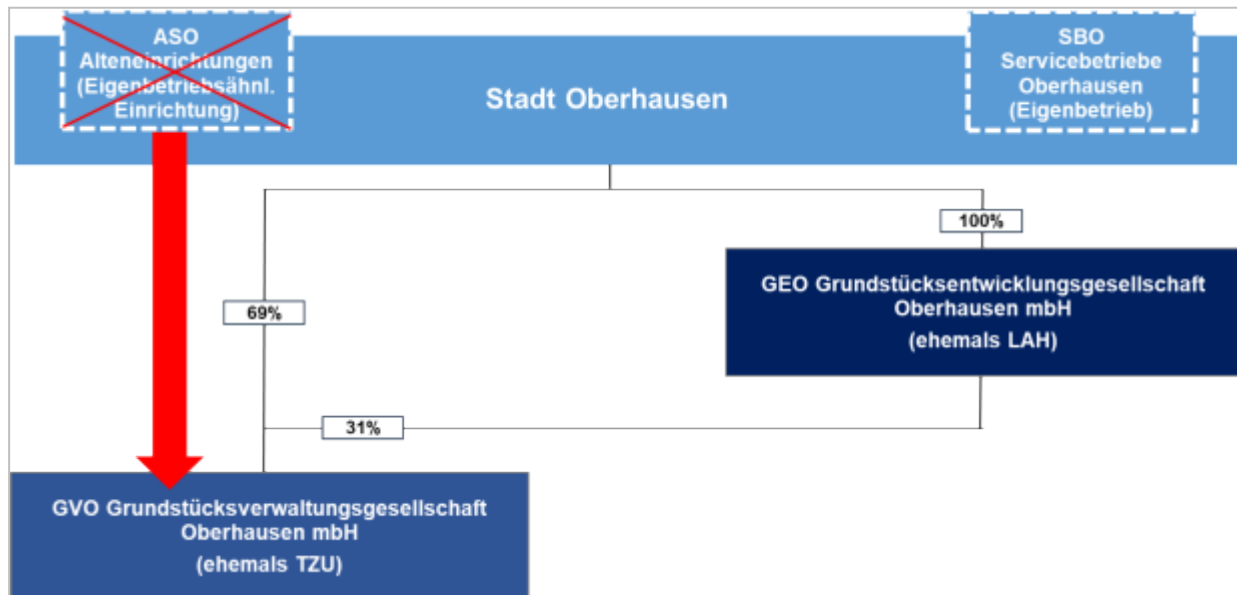
Das Unternehmen ASO ist Eigentümer von Immobilien, die mit Einrichtungen der Altenpflege sowie altengerechten Wohnungen bebaut sind. Diese Immobilien sind an die ASO gGmbH vermietet und werden auch von dieser verwaltet. Das Unternehmen ASO verfügt über kein eigenes Personal, die Betriebsleitung wird derzeit von einem Mitarbeiter der ASO gGmbH bzw. der Stadt Oberhausen wahrgenommen. Die Tätigkeit des Unternehmens ASO wird vor diesem Hintergrund als Vermögensverwaltung bewertet und wird steuerlich dem Hoheitsvermögen der Stadt zugeordnet. Ferner wurden dem Vermögen des Unternehmens ASO der Logik des Immobilienkonzeptes folgend zusätzlich 5 Grundstücke der Stadt Oberhausen zugeordnet. Eine Liste der betroffenen Grundstücke ist dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

Das vorbezeichnete Vermögen des Unternehmens ASO soll nun aus dem Vermögen der Stadt Oberhausen auf die GVO, die ebenfalls eine vermögensverwaltende Gesellschaft ist, nach § 168 UmwG im Wege der Ausgliederung zur Aufnahme übertragen werden. Zur Durchführung dieser Ausgliederung wird das Stammkapital der GVO um 50.000,00 erhöht und ein neuer Geschäftsanteil im Nennwert von EUR 50.000,00 gebildet. Dieser dabei neu gebildete Geschäftsanteil soll dann der Stadt Oberhausen als übertragendem Rechtsträger gewährt werden. Die Einlage auf den neuen Geschäftsanteil erbringt die Stadt Oberhausen durch die Übertragung der dem Unternehmen ASO zuzuordnenden Aktiva und Passiva auf die GVO im Rahmen der Ausgliederung.

Die Übertragung erfolgt handelsrechtlich mit Rückwirkung zum 01.01.2025 auf der Grundlage der Bilanz des Unternehmens ASO zum 31.12.2024, ergänzt um die 5 Grundstücke der Stadt Oberhausen, auf deren Übertragung die GVO wegen der bestehenden Vereinbarungen bereits einen Anspruch hat. Die Bilanz ist Gegenstand des Beschlusses des Rates der Stadt vom 26.05.2025, mit dem der Jahresabschluss 2024 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen festgestellt wurde (Drucksache B/17/6553).

Die Ausgliederung des Vermögens soll wie oben bereits ausgeführt rückwirkend zum 01.01.2025 erfolgen. Die zum Vollzug der Ausgliederung erforderliche Eintragung des Ausgliederungs- und Übernahmevertrages in das Handelsregister erfordert daher eine Anmeldung des Vertrages bis spätestens zum 31.08.2025.

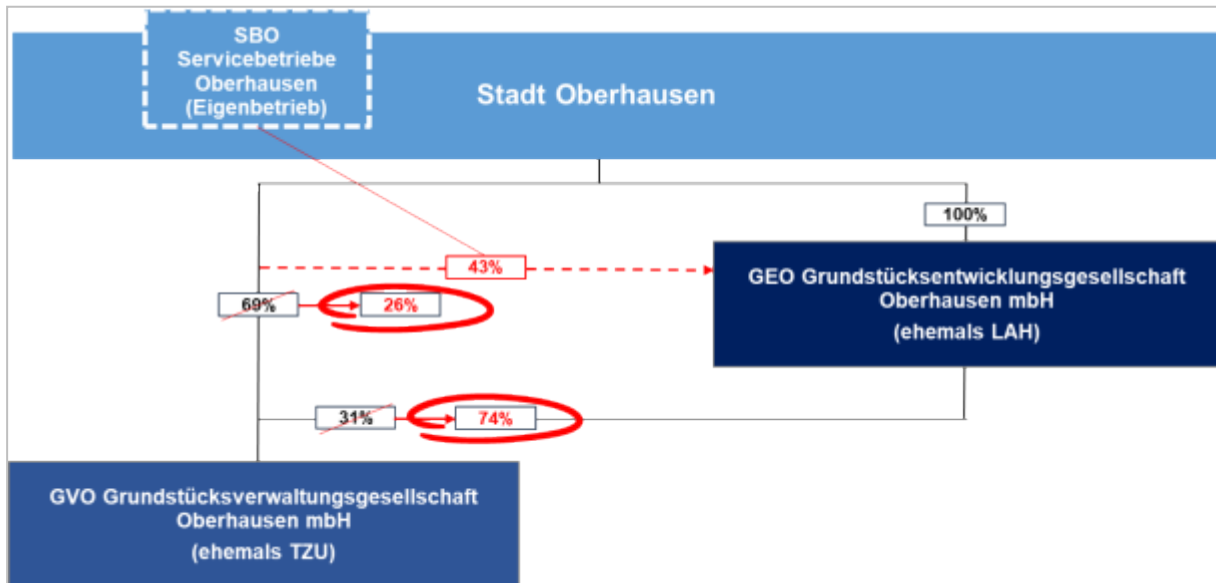
In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es durch die durchzuführende Kapitalerhöhung bei der GVO in Höhe von 50.000,00 EUR zu einer Verschiebung in den Beteiligungsquoten kommen wird, deren Höhe zum derzeitigen Zeitpunkt noch geprüft und abgestimmt wird. Aus Gründen der Vereinfachung wird auf die derzeitigen Beteiligungsquoten abgestellt. Nach diesem Schritt stellt sich die Struktur der in diesem Schritt betroffenen Beteiligungen wie folgt dar:



Schritt 2: Erste Stammkapitalerhöhung bei der GEO und Übertragung der 43 %-Beteiligung an der GVO durch die Stadt Oberhausen in Erfüllung der Einlageverpflichtung

Die Stadt Oberhausen hält derzeit insgesamt rund 69% der Anteile an der GVO, von denen gerundet 43 % im Eigenbetrieb SBO Servicebetriebe Oberhausen („SBO“) gehalten werden und dort dem Betrieb gewerblicher Art (BgA) Bäder zugeordnet sind. Die weiteren gerundet 26 % der Anteile an der GVO werden durch die Stadt Oberhausen im Hoheitsvermögen gehalten. Um die in der Zielstruktur vorgesehene 100 %ige Mutter-Tochterbeziehung der beiden Gesellschaften GEO und GVO herzustellen, soll im nächsten Schritt bei der GEO eine Stammkapitalerhöhung erfolgen und die Stadt Oberhausen soll die derzeit gerundet 43 %-Beteiligung an der GVO, die dem Eigenbetrieb SBO zugeordnet ist, in Erfüllung der Einlageverpflichtung gegen Gewährung eines neuen Anteils bzw. neuer Anteile auf die GEO übertragen (§ 5 Abs. 4 GmbHG). Hierdurch erhöht sich die Beteiligung der GEO an der GVO nach jetziger Lage auf gerundet 74 %. In diesem Zusammenhang ist wiederum darauf hinzuweisen, dass es durch die durchzuführenden Kapitalerhöhungen zu einer Verschiebung in den Beteiligungsquoten kommen wird, deren Höhe zum derzeitigen Zeitpunkt noch geprüft und abgestimmt wird. Aus Gründen der Vereinfachung wird in den folgenden Grafiken auf die derzeitigen Beteiligungsquoten abgestellt.

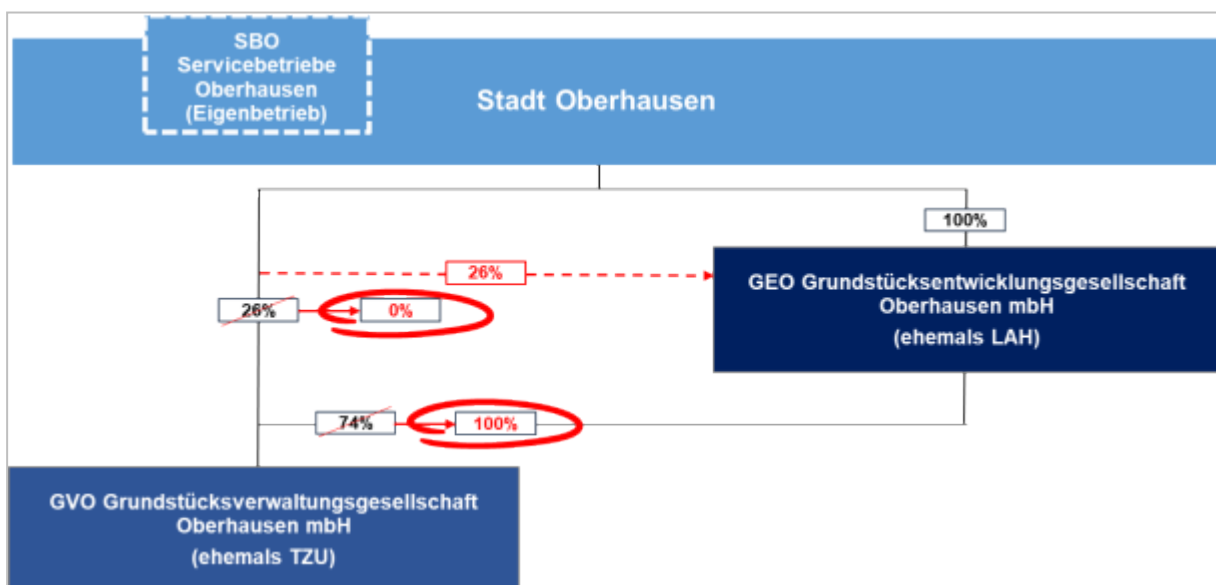
Nach diesem Schritt stellt sich die Struktur der in diesem Schritt betroffenen Beteiligungen wie folgt dar:



Schritt 3: Weitere Stammkapitalerhöhung bei der GEO und Übertragung der 26 %-Beteiligung an der GVO durch die Stadt Oberhausen in Erfüllung der Einlageverpflichtung

Im nächsten Schritt soll bei der GEO eine weitere Stammkapitalerhöhung erfolgen und die Stadt Oberhausen die 26 %-Beteiligung an der GVO, die derzeit dem Hoheitsvermögen zugeordnet ist, einschließlich des unter Schritt 1 dargestellten zu gewährenden Anteils an der GVO in Erfüllung der Einlageverpflichtung gegen Gewährung eines oder weiterer neuer Anteile auf die GEO übertragen (§ 5 Abs. 4 GmbHG). Als Folge dieses Schrittes wird die GEO danach sämtliche Anteile an der GVO halten. Wiederum ist darauf hinzuweisen, dass es durch die durchzuführenden Kapitalerhöhungen zu einer Verschiebung in den Beteiligungsquoten kommen wird und zur Vereinfachung auf die derzeitigen Quoten abgestellt wird. Das abschließende Beteiligungsverhältnis ändert sich dadurch nicht.

Nach diesem Schritt stellt sich die Struktur der in diesem Schritt betroffenen Beteiligungen wie folgt dar:



Schritt 4: Abschluss Ergebnisabführungsvertrag zwischen GEO und GVO

Aufgrund der fehlenden Mehrheitsbeteiligung der GEO an der GVO konnte bislang zwischen den beiden Gesellschaften kein steuerlich wirksamer Ergebnisabführungsvertrag geschlossen werden. Wie weiter oben bereits ausgeführt, ist ein solcher Vertrag notwendig, da von Anfang an konzeptionell vorgesehen war, dass sich die GEO zu einem wesentlichen Teil aus den Ergebnissen der Immobilienbesitzgesellschaft, der GVO, finanziert. Die Vorteile eines Ergebnisabführungsvertrages lassen sich kurz wie folgt zusammenfassen:

- Es entsteht eine sogenannte ertragsteuerliche Organschaft, die die Gesamtsteuerlast senken kann;
- Die Gewinne der GVO werden steuerlich der GEO zugerechnet werden, was zu einer steuerlichen Optimierung durch entsprechende Anrechnung von Verlustvorträgen der GEO führt;
- Gewinne der GVO fließen unmittelbar an die GEO, was die Liquidität auf Ebene der GEO verbessert.

Der Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages ist mit der entsprechenden steuerlichen Wirkung nur für volle Geschäftsjahre möglich, in denen eine Mehrheitsbeteiligung durchgehend besteht, ohne dass eine Rückwirkung zulässig ist. Damit ist der Vertrag zum 01.01.2026 abzuschließen und zu seiner Wirksamkeit in das Handelsregister einzutragen. Außerdem wird der Vertrag nur dann steuerlich anerkannt, wenn dieser eine Laufzeit von mindestens fünf Jahren hat und in dieser Zeit jährlich durchgeführt wird.

Anlage/n

1 - Entwurf Ausgliederungs- und Übernahmevertrag zwischen Stadt Oberhausen und GVO über Unternehmen ASO

2 - Grundstücksliste



V e r h a n d e l t
zu Essen am XX. August 2025

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Dr. Stephan Löwisch, LL.M.
in Essen

— Geschäftsstelle des Notars: Frankenstraße 348, 45133 Essen —

erschieden heute:

1. Frau/Herr XXXXXXXXXXXXXXXX, dienstansässig Schwartzstraße 72, 46045 Oberhausen,

nachstehend handelnd nicht im eigenen Namen, sondern auf Grund notariell beglaubigter Vollmacht vom XX.XX.2025 (UVZ-Nr. XXX/2025 der Notarin/ des Notars XXXXX in Oberhausen), die bei der Beurkundung im Original vorlag und von der eine beglaubigte Abschrift zu dieser Urkunde genommen wurde, für die

Stadt Oberhausen

– im Folgenden auch die „**Beteiligte zu 1)**“ –,

2. Herr Dominik Erbeling, geboren am 09. März 1980, geschäftsansässig Essener Straße 3, 46047 Oberhausen,

nachstehend handelnd nicht im eigenen Namen, sondern

- 2.1 als alleiniger und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die

GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH

mit Sitz in Oberhausen, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg unter HRB 12246 mit der Geschäftsanschrift Essener Straße 3, 46047 Oberhausen,

– im Folgenden auch die „**Beteiligte zu 2)**“ und zusammen mit der Beteiligten zu 1) auch die „**Parteien**“ –,

und

- 2.2 als alleiniger und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die

GEO Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH

mit Sitz in Oberhausen, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg unter HRB 11939 mit der Geschäftsanschrift Essener Straße 3, 46047 Oberhausen.

3. Herr Thomas Willecke, geboren am 15. Juli 1961, dienstansässig Schwartzstraße 72, 46045 Oberhausen,

nachstehend handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die

Stadt Oberhausen

- 3.1 auf Grund des Beschlusses des Oberbürgermeisters Daniel Schranz und des Ratsmitgliedes Manuel Otto Prohl vom 12.07./16.07.2024 (Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 1 S. 2 GO NRW) sowie der Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung durch Beschluss des Rates vom 23.09.2024 als Vertreter der Stadt Oberhausen gemäß § 113 Abs. 1 und Abs. 2 GO NRW in Gesellschafterversammlungen der TZU Technologiezentrum Umweltschutz Management GmbH – nach Umfirmierung nunmehr GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH

- 3.2 auf Grund notariell beglaubigter Vollmacht vom XX.XX.2025 (UVZ-Nr. XXX/2025 der Notarin / des Notars XXXXX in Oberhausen), die bei der Beurkundung im Original vorlag und von der eine beglaubigte Abschrift zu dieser Urkunde genommen wurde,

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

Die Beteiligten erklären, dass eine Vorbefassung des Notars vorlag, diese aber im Auftrag aller Beteiligten stattgefunden hat (§ 3 Abs. 1 Nr. 7 Alternative 2 BeurkG).

Nach Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg am heutigen Tage bescheinigt der amtierende Notar die vorstehenden Vertretungsverhältnisse zu Ziffer 2.1 und Ziffer 2.2

Die Erschienenen bitten um Beurkundung des Folgenden:

A. Ausgliederungs- und Übernahmevertrag

Präambel

1. Die Beteiligte zu 1) ist eine kreisfreie Großstadt im Regierungsbezirk Düsseldorf des Landes Nordrhein-Westfalen.
2. Die Beteiligte zu 2) ist eine unmittelbare und mittelbare 100 %-ige Tochtergesellschaft der Beteiligten zu 1).

Gesellschafterinnen der Beteiligten zu 2) mit einem Stammkapital in Höhe von insgesamt EUR 500.000,00 sind die GEO Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg unter HRB 12573 (im Folgenden auch die „**GEO**“) und die Beteiligte zu 1). Weitere Gesellschafter existieren nicht.

Die GEO hält an der Beteiligten zu 2) ausweislich der im elektronischen Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg zu HRB 12246 zuletzt eingereichten und vom Notar am heutigen Tage eingesehenen Gesellschafterliste vom 03.06.2025 die Geschäftsanteile mit lfd. Nr. 1 im Nennwert von EUR 127.823,00 und mit lfd. Nr. 2 im Nennwert von EUR 25.565,00. Die Beteiligte zu 1) hält an der Beteiligten zu 2) ausweislich der bezeichneten Gesellschafterliste die Geschäftsanteile mit lfd. Nr. 3 im Nennwert von EUR 215.647,00, mit lfd. Nr. 4 im Nennwert von EUR 30.965,00 und mit lfd. Nr. 5 im Nennwert von EUR 100.000,00 €. Alleinige Gesellschafterin der GEO ist ausweislich der im elektronischen Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg zu HRB 11939 zuletzt eingereichten und vom Notar am heutigen Tage eingesehenen Gesellschafterliste vom 03.06.2025 mit dem Geschäftsanteil mit lfd. Nr. 1 im Nennwert von EUR 255.646,00 und dem Geschäftsanteil mit lfd. Nr. 2 im Nennwert von EUR 44.354,00 € wiederum die Beteiligte zu 1); die Beteiligte zu 1) ist somit neben ihrer eigenen unmittelbaren Beteiligung an der Beteiligten zu 2) über die GEO auch mittelbare Gesellschafterin der Beteiligten zu 2).

Sämtliche Stammeinlagen an der Beteiligten zu 2) sind vollständig geleistet, so dass keine besondere Zustimmungspflicht nach § 51 Abs. 1 Satz 3 UmwG besteht. Unterbeteiligungen bestehen nicht. Widersprüche sind den Eintragungen der Beteiligten zu 1) und der GEO als Gesellschafter der Beteiligten zu 2) in der Gesellschafterliste nicht zugeordnet.

3. Unternehmensgegenstand der Beteiligten zu 2) ist gemäß § 2 Absatz 1 ihres Gesellschaftsvertrages:

- a) der Neu- und Umbau von Gebäuden auf Grundstücken im Eigentum der Gesellschaft,
 - b) die Verwaltung und Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien (bei Geschäftsraumvermietung je nach Fall einschließlich der Geschäftsausstattung). Die Immobilien- und Vermögensverwaltung zu gewerblichen Zwecken ist auf folgende Fallgestaltungen beschränkt:
 - Grundstücke und Gebäude, die sich am 31.12.2024 im Eigentum der Gesellschaft oder der GEO Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH befanden,
 - die Vermietung bzw. Veräußerung einem öffentlichen Zweck dienlich oder im Rahmen einer bewilligten öffentlichen Förderung zulässig oder Bedingung ist,
 - zur Nutzung durch die Stadt Oberhausen oder ihrer Beteiligungen,
 - zur Erfüllung von kommunalen Aufgaben durch Dritte.
- Im Einzelfall kann eine gewerbliche Vermietung bei strukturellen Fehlentwicklungen, insbesondere Leerständen, erfolgen, wenn Investoren oder Eigentümer die Entwicklung einer Immobilie nicht aufgegriffen haben.
- c) die Entwicklung von Grundstücken mit allen damit zusammenhängenden Tätigkeiten,
 - d) die Entwicklung, Betreuung und der Betrieb von Projekten mit besonderer Strukturelevanz für den Standort Oberhausen.

Die Beteiligte zu 2) ist zu allen Maßnahmen und Rechtsgeschäften berechtigt, die mit dem genannten Gesellschaftszweck zusammenhängen oder ihn fördern; dazu gehören insbesondere die Vermögensverwaltung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb, die Sanierung, die Vermietung oder die Weiterveräußerung von Grundstücken und Gebäuden (§ 2 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages). Darüber hinaus ist die Beteiligte zu 2) zu allen Maßnahmen berechtigt, durch die der Unternehmensgegenstand auch mittelbar gefördert werden kann; sie kann zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben und sich an ihnen beteiligen (§ 2 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages).

- 4. Der Rat der Beteiligten zu 1) hat am 26.09.2022 bzw. 19.06.2023 ein „Konzept zur Neuordnung von Immobilien im Konzern der Stadt Oberhausen“ beschlossen (im Folgenden das „**Immobilienkonzept**“). Zweck des Immobilienkonzepts ist die Etablierung einer transparenten und effizienten Struktur für die Immobilienverwaltung der Beteiligten zu 1) durch Konzentration sämtlicher städtischer Liegenschaften in drei Portfolien, und zwar einzelfallabhängig entweder bei der Stadt Oberhausen als unmittelbarer Eigentümerin oder aber bei einer von zwei unmittelbaren bzw. mittelbaren 100 %-igen städtischen Tochtergesellschaften der Stadt Oberhausen, nämlich der GEO als Stadtentwicklungsgesellschaft für Immobilien oder der Beteiligten zu 2) als Besitzgesellschaft für Bestandsimmobilien (Wohn- sowie vornehmlich gewerblich ausgerichtete Immobilien) zur langfristigen Eigennutzung und Fremdvermietung.
- 5. Die ersten wesentlichen Schritte der Umsetzung des Immobilienkonzepts erfolgten in den Jahren 2023 und 2024 durch

- die Vollübertragung der OGM Oberhausener Gebäudemanagement GmbH (ehemals: AG Duisburg - HRB 13239) unter Auflösung ohne Abwicklung auf die Beteiligte zu 1) gemäß §§ 174 Abs. 1, 175 Ziffer 1 UmwG (2023)
 - die unmittelbare Weiterübertragung des ehemals von der OGM Oberhausener Gebäudemanagement GmbH betriebenen Geschäfts des Gebäudemanagements mit sämtlichen dazugehörigen Immobilien durch die Beteiligte zu 1) im Wege der Ausgliederung gemäß §§ 168 ff., 123 Abs. 3 Ziff. 1 UmwG auf die Beteiligte zu 2) (2023)
 - die Verschmelzung unter Auflösung ohne Abwicklung gemäß §§ 2 Ziffer 1, 4, 46 ff. UmwG der VZO Verwaltungszentren Oberhausen GmbH (ehemals: Amtsgericht Duisburg - HRB 13240) auf die Beteiligte zu 2) (2024)
 - die Übertragung des unmittelbar kommunalen Zwecken dienenden Immobilienbestands der OWT Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH (ehemals: Amtsgericht Duisburg - HRB 12573) mit allen dazugehörigen Aktiva und Passiva einschließlich ihrer Beteiligungen an der Gasometer Oberhausen GmbH und der ecce – european centre for creative economy GmbH im Wege der Abspaltung zur Aufnahme auf die Beteiligte zu 1) (2024)
 - die Übertragung des operativen Geschäfts der Wirtschafts- und Tourismusförderung mit allen dazugehörigen Aktiva und Passiva im Wege der Abspaltung zur Aufnahme durch die OWT Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH auf die WT Oberhausen GmbH (Amtsgericht Duisburg – HRB 38116) (2024)
 - die Verschmelzung unter Auflösung ohne Abwicklung gemäß §§ 2 Ziffer 1, 4, 46 ff. UmwG der nach den beiden vorbeschriebenen Schritten verbliebenen OWT Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH auf die GEO (2024)
 - Übertragung des Unternehmens Immobilienwirtschaft mit sämtlichen dazugehörigen Immobilien durch die Beteiligte zu 1) im Wege der Ausgliederung zur Aufnahme gemäß §§ 168 ff., 123 Abs. 3 Ziff. 1 UmwG auf die Beteiligte zu 2) (2024)
6. Die Beteiligte zu 1) unterhält des Weiteren die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen“. Zu der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung gehören diverse städtische Bestandsimmobilien, ihrem Zweck folgend insbesondere verschiedene Alteneinrichtungen. Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung ist innerhalb der Verwaltung der Beteiligten zu 1) organisatorisch verselbständigt, wird dort eigenverantwortlich als Sondervermögen geführt und ist durch einen eigenen Haushaltsplan sowie eine eigene Buchhaltung und Bilanzierung vom Verwaltungsträger abgegrenzt. Sie stellt als Gesamtheit von Sachen und Rechten aufgrund ihrer autonomen wirtschaftlichen und organisatorischen Struktur eine als Unternehmen im Sinne von § 168 UmwG uneingeschränkt eigenständig funktionsfähige Vermögenseinheit bei der Beteiligten zu 1) dar; die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen“ wird mit sämtlichen zugehörigen Schuldverhältnissen (insbesondere Miet- und Pachtverträgen) sowie Forderungen und Verbindlichkeiten im Folgenden das **„Unternehmen ASO“** genannt.
7. In vom Rat der Beteiligten zu 1) am 07.07.2025 beschlossener Ergänzung des Immobilienkonzeptes soll gemäß diesem Vertrag die Beteiligte zu 1) das Unternehmen

ASO mit Wirkung zum 01.01.2025, 00:00 Uhr, im Wege der Ausgliederung zur Aufnahme gemäß §§ 168 ff., 123 Abs. 3 Ziff. 1 UmwG auf die Beteiligten zu 2) übertragen. Zur Durchführung der Ausgliederung soll das Stammkapital der Beteiligten zu 2) erhöht werden von 500.000,00 um EUR 50.000,00 auf EUR 550.000,00. Der dabei neu gebildete Geschäftsanteil im Nennwert von EUR 50.000,00 soll der Beteiligten zu 1) als übertragendem Rechtsträger gewährt werden.

Dies vorausgeschickt beschließen und vereinbaren die Parteien, was folgt:

§ 1

Ausgliederungserklärung

Die Beteiligte zu 1) gliedert das Unternehmen ASO mit allen Aktiva und Passiva (im Folgenden auch das **"Auszugliedernde Unternehmen"**) aus ihrem Vermögen aus und überträgt es gemäß §§ 168 ff., 123 Abs. 3 Ziff. 1 UmwG auf die Beteiligte zu 2) gegen Gewährung der in § 6 bezeichneten Geschäftsanteile (Ausgliederung zur Aufnahme).

§ 2

Übertragung des Unternehmens

1. Die Beteiligte zu 1) überträgt im Wege der Ausgliederung auf die Beteiligte zu 2) sämtliche unmittelbar oder mittelbar dem Unternehmen ASO rechtlich oder wirtschaftlich zuzuordnenden materiellen und immateriellen Gegenstände ihres Aktiv- und Passivvermögens, jeweils mit allen wesentlichen Bestandteilen, dem zum Unternehmen ASO gehörenden Zubehör sowie die in Zusammenhang stehenden Schulden und Verpflichtungen.
2. Im Rahmen der Ausgliederung werden sämtliche Vermögensgegenstände des Aktiv- und Passivvermögens der Beteiligten zu 1), die in der von der Beteiligten zu 1) unterzeichneten und als **Anlage 2.2** beigefügten Einbringungsbilanz der Beteiligten zu 1) zum 01.01.2025, 00:00 Uhr, (im Folgenden auch die **„Einbringungsbilanz“**, siehe auch unten § 4) enthalten sind, sowie sämtliche sonstigen zum Unternehmen ASO gehörenden Vermögensgegenstände, die nicht bilanzierungspflichtig, nicht bilanzierungsfähig oder tatsächlich nicht bilanziert sind, und sämtliche sonstigen materiellen oder immateriellen Rechtspositionen, Rechte und Verbindlichkeiten, die (i) das Unternehmen ASO betreffen, (ii) dem Unternehmen ASO dienen bzw. zu dienen bestimmt sind oder (iii) dem Unternehmen ASO wirtschaftlich zuzurechnen sind, von der Beteiligten zu 1) auf die Beteiligte zu 2) übertragen, insbesondere:
 - (a) die in der **Anlage 2.2 (a)** näher bezeichneten Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte, jeweils mit allen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör einschließlich der in Abteilung II und Abteilung III des jeweiligen Grundbuchs eingetragenen Belastungen;
 - (b) Gebäude und Anlagen, für die vom Eigentum am jeweiligen Grundstück unabhängiges Gebäudeeigentum besteht, mitsamt sämtlichen auf Grund des Gebäudeeigentums gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer bestehenden Ansprüchen;

- (c) die in **Anlage 2.2 (c)** aufgeführten Miet- und Pachtverträge mit allen sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten;
 - (d) die in **Anlage 2.2 (d)** aufgeführten sonstigen Verträge;
 - (e) die in **Anlage 2.2 (e)** aufgeführten technischen Anlagen und Maschinen;
 - (f) die in **Anlage 2.2 (f)** aufgeführte Betriebs- und Geschäftsausstattung;
 - (g) die in **Anlage 2.2 (g)** aufgeführten geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau;
 - (h) die in **Anlage 2.2. (h)** aufgeführten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen;
 - (i) der in **Anlage 2.2 (i)** aufgeführte Kassenbestand, das aufgeführte Guthaben bei Kreditinstituten;
 - (j) der in der **Anlage 2.2 (j)** aufgeführte Sonderposten aus Zuwendungen zur Finanzierung des Anlagevermögens;
 - (k) die in der **Anlage 2.2 (k)** aufgeführten sonstigen Rückstellungen;
 - (l) die in der **Anlage 2.2 (l)** aufgeführten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen;
 - (m) die in der **Anlage 2.2 (m)** aufgeführten Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Oberhausen;
 - (n) die in der **Anlage 2.2 (n)** aufgeführten sonstige Verbindlichkeiten;
 - (o) sämtliche behördlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Konzessionen und Bewilligungen, die dem Unternehmen ASO rechtlich und/oder wirtschaftlich zuzuordnen sind, soweit übertragbar. Soweit Übertragbarkeit nicht besteht, wird die Beteiligte zu 1) bei der Beantragung der betreffenden Genehmigungen, Erlaubnisse, Konzessionen und Bewilligungen durch die Beteiligte zu 2.1) behilflich sein;
 - (p) alle weiteren in der Einbringungsbilanz abgebildeten Vermögensgegenstände;
 - (q) alle bis zur Eintragung der Ausgliederung in das Handelsregister am Sitz der Beteiligten zu 2) noch erworbenen Vermögensgegenstände, entstandenen Verbindlichkeiten und neu begründeten Vertragsverhältnisse, soweit sie dem Unternehmen ASO zuzuordnen sind;
 - (r) sämtliche nicht bilanzierungspflichtigen, -fähigen oder tatsächlich nicht bilanzierten Vermögensgegenstände, die aus der Geschäftstätigkeit des Unternehmens ASO entstanden sind oder noch entstehen oder sonst im Zusammenhang mit Gegenständen des Unternehmens ASO stehen.
3. Die Beteiligte zu 2) stellt die Beteiligte zu 1) im Innenverhältnis von jedweder Inanspruchnahme durch den jeweiligen Vertragspartner oder durch Dritte aus und im Zusammenhang mit den auf die Beteiligte zu 2) übertragenen Verträgen frei, soweit diese Inanspruchnahme Zeiträume ab dem Ausgliederungstichtag betrifft. Hat die Beteiligte zu 1) aus und im Zusammenhang mit den auf die Beteiligte zu 2) übertragenen Verträgen für den Zeitraum ab dem Ausgliederungstichtag bereits

Zahlungen an den jeweiligen Vertragspartner oder an Dritte geleistet, erstattet die Beteiligte zu 2) diese Zahlungen an die Beteiligte zu 1).

4. Die Beteiligte zu 1) verpflichtet sich, jeweils unverzüglich (i) sämtliche an die Beteiligte zu 1) für Zeiträume ab dem Ausgliederungstichtag geleisteten Zahlungen aus und im Zusammenhang mit einem von der Beteiligten zu 2) nach Maßgabe der vorstehenden Regelungen übernommenen Vertragsverhältnis an die Beteiligte zu 2) weiterzuleiten und (ii) sämtliche Angebote, Aufträge, Anfragen und sonstigen Schriftverkehr in Bezug auf diese Vertragsverhältnisse, die der Beteiligten zu 1) nach dem Ausgliederungstichtag zugehen, an die Beteiligte zu 2) zu übergeben. Eine entsprechende Verpflichtung obliegt der Beteiligten zu 2), soweit Zahlungen und Schriftverkehr etc. bei der Beteiligten zu 2) eingehen, jedoch Zeiträume vor dem Ausgliederungstichtag betreffen.
5. Soweit ab dem Ausgliederungstichtag dem Unternehmen ASO zuzuordnende Gegenstände im regelmäßigen Geschäftsgang veräußert worden sind, treten die Surrogate an deren Stelle.
6. Bei Zweifelsfällen, die auch durch Auslegung dieses Vertrages nicht zu klären sind, gilt, dass in Bezug auf Vermögensgegenstände, Verpflichtungen, Verträge und Rechtspositionen, die nach obigen Regeln nicht zugeordnet werden können, die Beteiligte zu 1) das Recht hat, gemäß § 315 BGB nach ihrem billigen Ermessen eine Zuordnung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Zugehörigkeit vorzunehmen.
7. Wenn und soweit die Beteiligte zu 1) in Ausübung billigen Ermessens feststellt, dass einzelne Gegenstände des Aktiv- oder Passivvermögens auf die Beteiligte zu 2) ausgegliedert worden sind, ohne dass diese Teil des Auszugliedernden Unternehmens sein sollten, ist die Beteiligte zu 2) auf Verlangen der Beteiligten zu 1) verpflichtet, diese Gegenstände an die Beteiligte zu 1) zurück zu übertragen. Wenn und soweit die Beteiligte zu 1) in Ausübung billigen Ermessens feststellt, dass einzelne Gegenstände des Aktiv- oder Passivvermögens nicht auf die Beteiligte zu 2) übertragen worden sind, obwohl diese Teil des Auszugliedernden Unternehmens sein sollten, verpflichtet sich die Beteiligte zu 1), diese Gegenstände des Aktiv- oder Passivvermögens nachträglich auf die Beteiligte zu 2) zu übertragen. Die Rückübertragungs- und Herausgabepflichten gemäß diesem § 2 Abs. 7 gelten auch für Surrogate und Erlöse, die an die Stelle dieser Gegenstände des Aktiv- oder Passivvermögens treten bzw. aus diesen resultieren.

§ 3

Ausgliederungstichtag und steuerlicher Übertragungstichtag

1. Die Übertragung des in § 2 bezeichneten Vermögens des Unternehmens ASO der Beteiligten zu 1) auf die Beteiligte zu 2) erfolgt im Innenverhältnis mit Wirkung zum 01. Januar 2025, 00:00 Uhr (der „**Ausgliederungstichtag**“).
2. Ab dem 01. Januar 2025, 00:00 Uhr, gelten alle auf das Unternehmen ASO bezogenen Handlungen und Geschäfte der Beteiligten zu 1) jeweils als für Rechnung der Beteiligten zu 2) vorgenommen.
3. § 3 Abs. 2 gilt auch, soweit gesetzlich zulässig, für Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr bezüglich des Auszugliedernden Unternehmens.

4. Der steuerliche Übertragungsstichtag für die Ausgliederung ist der 31.12.2024, 24:00 Uhr.

§ 4

Einbringungsbilanz, Buchwertfortführung

1. Der Ausgliederung wird die Einbringungsbilanz der Beteiligten zu 1) zum Unternehmen ASO zum 01.01.2025, 00:00 Uhr – beigefügt als Anlage 2.2 – zugrunde gelegt.
2. Die Beteiligte zu 2) wird die in der Einbringungsbilanz angesetzten Buchwerte der übergehenden Aktiva und Passiva in ihrer handelsrechtlichen Rechnungslegung unter Inanspruchnahme des Wahlrechts in § 125 UmwG i.V.m. § 24 UmwG fortführen.

§ 5

Einlage, Geschäftsveräußerung im Ganzen

1. Ein Entgelt für die Übertragung des in § 2 bezeichneten Vermögens des Unternehmens ASO schuldet die Beteiligte zu 2) nicht. Die Übertragung erfolgt als Einlage der Beteiligten zu 1).
2. Nach Auffassung der Parteien handelt es sich bei der Übertragung des in § 2 bezeichneten Vermögens des Unternehmens ASO umsatzsteuerlich um Umsätze, die im Rahmen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen ausgeführt werden (vgl. Abschnitt 1.5 Abs. 3 UStAE) und mithin nicht steuerbar sind (§ 1 Abs. 1a Satz 1 UStG); insofern fällt keine Umsatzsteuer an. Für den Fall, dass die Finanzverwaltung zu einer anderen Einschätzung kommt, vereinbaren die Parteien vorsorglich schon jetzt eine wechselseitige Aufrechnung der dann entstehenden Ansprüche durch Abtretung des dann entstehenden Vorsteuer-Anspruchs gemäß § 46 AO.

§ 6

Gegenleistung

1. Zur Durchführung der in diesem Vertrag geregelten Ausgliederung wird das Stammkapital der Beteiligten zu 2) erhöht, und zwar von EUR 500.000,00 (in Worten: Euro fünfhunderttausend) um EUR 50.000,00 (in Worten: Euro fünfzigtausend) auf EUR 550.000,00 (in Worten: Euro fünfhundertfünfzigtausend). Der Beteiligten zu 1) wird ein neuer Geschäftsanteil im Nennbetrag von EUR 50.000,00 (in Worten: Euro fünfzigtausend) gewährt. Die Stammeinlage wird durch die Übertragung der in § 2 dieses Ausgliederungs- und Übernahmevertrages bezeichneten Aktiva und Passiva erbracht.
2. Der der Beteiligten zu 1) gemäß § 6 Absatz 2 gewährte Geschäftsanteil an der Beteiligten zu 2) in Höhe von EUR 50.000,00 stellt die Gegenleistung für die Übertragung der in § 2 dieses Ausgliederungs- und Übernahmevertrages bezeichneten Aktiva und Passiva der Beteiligten zu 1) dar.
3. Bare Zuzahlungen sind nicht zu leisten. Soweit der Wert des nach diesem Ausgliederungs- und Übernahmevertrag auf die Beteiligte zu 2) übergehenden Vermögens den Nennbetrag der Stammkapitalerhöhung der Beteiligten zu 2) gemäß §

6 Absatz 1 übersteigt, wird dieser Betrag gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB als andere Zuzahlung in die Kapitalrücklage bei der Beteiligten zu 2) eingestellt.

4. Der neue Geschäftsanteil an der Beteiligten zu 2) hat mit dem Ausgliederungstichtag gemäß § 131 UmwG einen Anspruch auf einen Anteil am Bilanzgewinn.

§ 7

Besondere Rechte und Vorteile

Besondere Rechte im Sinne von § 126 Abs. 1 Ziff. 7 UmwG bestehen nicht, insbesondere werden der Beteiligten zu 1) keine besonderen Rechte an der Beteiligten zu 2) gewährt. Besondere Vorteile im Sinne von § 126 Abs. 1 Ziff. 8 UmwG werden ebenfalls nicht gewährt.

§ 8

Folgen der Ausgliederung für Arbeitnehmer

Sowohl die Beteiligte zu 1) als auch die Beteiligte zu 2) beschäftigen Arbeitnehmer. Im Rahmen der Ausgliederung kommt es nicht zu einem Übergang von Arbeitsverhältnissen von Arbeitnehmern der Beteiligten zu 1) auf die Beteiligte zu 2). Sowohl für die Arbeitnehmer der Beteiligten zu 1) als auch für die Arbeitnehmer der Beteiligten zu 2) hat die Ausgliederung keine Auswirkungen auf den Inhalt ihrer Arbeitsverhältnisse. Bei der Beteiligten zu 2) besteht kein Betriebsrat, bei der Beteiligten zu 1) besteht ein Personalrat.

Andere als die zuvor beschriebenen Maßnahmen, wie zum Beispiel Betriebsänderungen oder sonstige Veränderungen der arbeitsorganisatorischen Struktur, sind in Bezug auf die Arbeitsverhältnisse im Zusammenhang mit dem Umwandlungsvorgang nicht geplant. Insbesondere sind derzeit keine Kündigungen geplant. Weitere Umwandlungen unmittelbar nach Vollzug der Ausgliederung sind nicht geplant.

Der Nachweis über die rechtzeitige Zuleitung des Entwurfs dieses Ausgliederungs- und Übernahmevertrages an den Personalrat der Beteiligten zu 1) wird der Anmeldung der Abspaltung zum Handelsregister beigelegt.

§ 9

Freistellung

Wird eine der Parteien für Verbindlichkeiten, die ihr nach diesem Vertrag nicht zugeordnet worden sind, insbesondere aufgrund von § 133 UmwG in Anspruch genommen, so ist die jeweils andere Partei verpflichtet, die in Anspruch genommene Partei von der geltend gemachten Verbindlichkeit unverzüglich freizustellen. Die in Anspruch genommene Partei kann Ersatz der ihr entstandenen Aufwendungen verlangen. Die Beteiligte zu 2) schuldet nach Maßgabe der vorstehenden Sätze 1 und 2 der Beteiligten zu 1) unverzügliche Freistellung

bzw. Aufwendungsersatz insbesondere auch dann, wenn die Beteiligte zu 1) auf Sicherheitsleistung gemäß §§ 125, 22 UmwG in Anspruch genommen wird.

§ 10 Sonstige Verpflichtungen

1. Jede Partei wird die ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Geschäftsunterlagen (gleich, ob verkörpert oder elektronisch gespeichert) innerhalb der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen auch für die jeweils andere Partei verwahren und sicherstellen, dass diese andere Partei Einblick in diese Geschäftsunterlagen nehmen und sich Ablichtungen fertigen bzw. auf elektronisch gespeicherte Unterlagen oder Daten Zugriff nehmen kann. Dies gilt auch für Geschäftsunterlagen, die sich bei einem mit einer Partei im Sinne von § 15 AktG verbundenen Unternehmen befinden.
2. Geschäftsunterlagen, die sowohl dem Unternehmen ASO als auch dem bei der Beteiligten zu 1) verbleibenden Vermögen zuzuordnen sind, verbleiben bei der Beteiligten zu 1); die Regelungen in § 10 Abs. 1 gelten für solche Geschäftsunterlagen entsprechend.
3. Die Parteien werden sämtliche im Wege der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 1 und § 10 Abs. 2 zur Kenntnis genommenen Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse vertraulich behandeln.
4. Bei behördlichen Verfahren, insbesondere steuerlichen Außenprüfungen und steuerlichen und sonstigen Rechtsstreitigkeiten, die Zeiträume bis zum Vollzugsdatum betreffen, werden sich die Parteien gegenseitig unterstützen. Sie werden sich insbesondere gegenseitig sämtliche Informationen und Unterlagen zur Verfügung stellen, die zur Erfüllung steuerlicher oder sonstiger behördlicher Anforderungen oder zur Erbringung von Nachweisen gegenüber Steuerbehörden oder sonstigen Behörden oder Gerichten notwendig oder zweckmäßig sind.

§ 11 Anzeige an die Rechtsaufsichtsbehörde

Die Stadt Oberhausen hat die geplante Ausgliederung der Bezirksregierung Düsseldorf als zuständiger Kommunalaufsichtsbehörde gemäß § 115 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 115 GO NRW) am XX.XX.2025 angezeigt. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat am XX.XX.2025 schriftlich erklärt, dass gegen die Ausgliederung keine Einwendungen erhoben werden.

§ 13 Verträge mit der SBO Servicebetriebe Oberhausen und der ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen gGmbH

Im Rahmen der Führung und Ausübung der Geschäfte des Unternehmens ASO hat sich die Beteiligte zu 1) im Bereich des Immobilienmanagements ihres Eigenbetriebes SBO Servicebetriebe Oberhausen sowie ergänzend im Bereich der Unterhaltung und des Betriebs

der Alteneinrichtungen ihrer 100 %-igen Tochtergesellschaft ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen gGmbH (Amtsgericht Duisburg – HRB 13652) bedient.

Nach Eintragung der Ausgliederung im Handelsregister der Beteiligten zu 2) wird die Beteiligte zu 2) unverzüglich jeweils mit vollständiger Rückwirkung zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Ausgliederung (i) die auf sie übergehenden und bislang durch den Eigenbetrieb SBO Servicebetriebe Oberhausen betreuten Immobilien in ihren mit diesem bereits bestehenden Dienstleistungsvertrag vom 19.12.2024 (Vertragsgegenstand: Immobilienmanagement einschließlich Verwaltung und Vermietung mit Finanz- und Rechnungswesen / Buchführung) einbeziehen und (ii) einen eigenen Vertrag mit der ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen gGmbH über die bislang durch diese erbrachten und auch weiter zu erbringenden Leistungen im Bereich der Unterhaltung und des Betriebs der Alteneinrichtungen abschließen.

Die Beteiligte zu 1) wird dafür Sorge tragen (im Hinblick auf den folgenden Punkt (ii) als weisungsberechtigte Alleingesellschafterin), dass unverzüglich nach Eintragung der Ausgliederung im Handelsregister der Beteiligten zu 2) (i) ihr Eigenbetrieb SBO Servicebetriebe Oberhausen der auf den Eintragungszeitpunkt rückwirkenden Einbeziehung der bislang durch ihn betreuten Immobilien in den Dienstleistungsvertrag mit der Beteiligten zu 2) vom 19.12.2024 zustimmt und (ii) die ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen gGmbH den auf den Eintragungszeitpunkt rückwirkenden Vertrag über die bislang durch sie erbrachten und auch weiter zu erbringenden Leistungen im Bereich der Unterhaltung und des Betriebs der Alteneinrichtungen mit der Beteiligten zu 2) abschließt.

§ 14

Zustimmung des Rates der Stadt Oberhausen

Der Rat der Stadt Oberhausen hat dem Abschluss dieses Ausgliederungs- und Übernahmevertrages in seiner Sitzung vom 07.07.2025 durch Beschluss zugestimmt. Eine beglaubigte Abschrift des entsprechenden gesiegelten Auszugs aus dem Protokoll der Ratssitzung vom 07.07.2025 wird dem Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg mit Übersendung der Handelsregisteranmeldung des übernehmenden Rechtsträgers (Beteiligte zu 2)) vorgelegt.

§ 15

Verschiedenes

1. Die Beteiligte zu 2) trägt die Kosten und Steuern, die mit der Ausgliederung als auch mit den zu ihrer Durchführung erforderlichen Handlungen, einschließlich der Kosten für die Kapitalerhöhung, einhergehen.
2. Sollten Bestimmungen dieses Ausgliederungs- und Übernahmevertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. An die Stelle der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Regelung tritt eine Bestimmung, die nach Ort, Zeit, Maß und Geltungsbereich dem am nächsten kommt, was von den Vertragsparteien mit der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung wirtschaftlich gewollt war. Gleiches gilt für Lücken in diesem Ausgliederungs- und Übernahmevertrag.

B.
Gesellschafterbeschluss der
GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH
und Erklärungen der Gesellschafter

I.

Vorbemerkung

Im Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg ist unter HRB 12246 die

GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH

eingetragen.

Das Stammkapital der GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH beträgt EUR 500.000,00 (in Worten: Euro fünfhunderttausend).

Gesellschafter der GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH sind dabei die

- GEO Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH mit dem Geschäftsanteil mit lfd. Nr. 1 im Nennwert von EUR 127.823,00 (in Worten: Euro einhundertsiebenundzwanzigtausendachthundertdreißig)
- GEO Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH mit dem Geschäftsanteil mit lfd. Nr. 2 im Nennwert von EUR 25.565,00 (in Worten: Euro fünfundzwanzigtausendfünfhundertfünfundsechzig)
- Stadt Oberhausen mit dem Geschäftsanteil mit lfd. Nr. 3 im Nennwert von EUR 215.647,00 (in Worten: Euro zweihundertfünfzehntausendsechshundertsiebenundvierzig)
- Stadt Oberhausen mit dem Geschäftsanteil mit lfd. Nr. 4 im Nennwert von EUR 30.965,00 (in Worten: Euro dreißigtausendneunhundertfünfundsechzig)
- Stadt Oberhausen mit dem Geschäftsanteil mit lfd. Nr. 5 im Nennwert von EUR 100.000,00 (in Worten: Euro einhunderttausend).

II.

Die GEO Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH und die Stadt Oberhausen als die sämtlichen Gesellschafter der GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH halten hiermit unter Verzicht auf alle abdingbaren Frist- und Formvorschriften für die Einberufung und Abhaltung einer Gesellschafterversammlung eine

Gesellschafterversammlung
der
GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH

ab und beschließen einstimmig und vorbehaltlos was folgt:

- (a) Auf die Versendung des Entwurfs des Ausgliederungs- und Übernahmevertrages zusammen mit einer Einberufung der Gesellschafterversammlung gemäß § 47 UmwG wurde verzichtet. Dieser Verzicht wird hiermit nochmals ausdrücklich bestätigt.
- (b) Auf die Auslegung von Jahresabschlüssen und Lageberichten der an der Ausgliederung beteiligten Rechtsträger für die letzten drei Geschäftsjahre zur Einsicht durch die Gesellschafter in den Geschäftsräumen der Gesellschaft ab dem Zeitpunkt der Einberufung der Gesellschafterversammlung und in der heutigen Gesellschafterversammlung wurde verzichtet. Dieser Verzicht wird hiermit nochmals ausdrücklich bestätigt.
- (c) Auf die Ankündigung der Beschlussfassung im Sinne von § 49 UmwG wurde verzichtet. Dieser Verzicht wird hiermit nochmals ausdrücklich bestätigt.
- (d) Dem vorstehenden Ausgliederungs- und Übernahmevertrag unter A. zwischen der Stadt Oberhausen als übertragendem Rechtsträger und der GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH als übernehmendem Rechtsträger wird vorbehaltlos zugestimmt.
- (e) Auf die Erteilung eines Ausgliederungsberichts wird verzichtet.
- (f) Eine Prüfung der Ausgliederung im Sinne der §§ 9-12 UmwG findet gemäß §§ 168 ff., 125 S. 2 UmwG nicht statt. Vorsorglich wird dennoch auf eine Ausgliederungsprüfung und einen Prüfungsbericht verzichtet.
- (g) Es wird auf alle sonstigen Vorschriften gesetzlicher oder gesellschaftsvertraglicher Natur betreffend die Durchführung einer Ausgliederung und die Abhaltung einer Gesellschafterversammlung verzichtet, soweit ein solcher Verzicht rechtlich zulässig ist.
- (h) Zur Durchführung der Ausgliederung wird das Stammkapital der GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH von EUR 500.000,00 (in Worten: Euro fünfhunderttausend) um EUR 50.000,00 (in Worten: Euro fünfzigtausend) auf EUR 550.000,00 (in Worten: Euro fünfhundertfünfzigtausend) erhöht, und zwar durch Bildung eines neuen Geschäftsanteils mit der lfd. Nr. 6 im Nennbetrag von EUR 50.000,00 (in Worten: Euro fünfzigtausend).

Der neue Geschäftsanteil ist ab dem 01. Januar 2025, 00:00 Uhr, gewinnberechtigt. Er wird als Gegenleistung für die Übertragung des Vermögens der Stadt Oberhausen im Wege der Ausgliederung an die Stadt Oberhausen ausgegeben; die Stadt Oberhausen wird zur Übernahme des neuen Geschäftsanteils zugelassen.

Die Einlage auf den neuen Geschäftsanteil wird erbracht durch Übertragung der dem Unternehmen ASO der Stadt Oberhausen zuzuordnenden Aktiva und Passiva mit allen Rechten und Pflichten nach Maßgabe des vorstehenden Ausgliederungs- und Übernahmevertrages, und zwar unabhängig davon, ob sie bilanzierungsfähig sind oder nicht.

Der Übertragung liegt die Einbringungsbilanz der Stadt Oberhausen zum Unternehmen ASO zum 01.01.2025, 00:00 Uhr zugrunde.

Mit der Durchführung der Ausgliederung ist die Einlage auf den Geschäftsanteil mit der lfd. Nr. 6 in voller Höhe bewirkt.

Der Wert der Einlage wird mit EUR 50.000,00 angenommen. Soweit der Wert der Sacheinlage den Nennwert des übernommenen Geschäftsanteils mit der lfd. Nr. 6 übersteigt, wird der Differenzbetrag gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB als andere Zuzahlung in die Kapitalrücklage der GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH eingestellt.

- (i) § 5 („Stammkapital“) des Gesellschaftsvertrages der GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH wird geändert und erhält folgende neue Fassung:

**„§ 4
Stammkapital**

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 550.000,00. Es ist aufgeteilt in sechs Geschäftsanteile mit den laufenden Nummern 1 bis 6 wie folgt:

<i>Lfd. Nr.</i>	<i>Gesellschafter Firma/Name</i>	<i>Gesellschafter HR-Nr.</i>	<i>Gesellschafter Sitz/Anschrift</i>	<i>Nennbetrag des Geschäftsanteils in Euro</i>
<i>1</i>	<i>OWT Ober- hausener Wirtschafts- und Touris- musförderung GmbH</i>	<i>AG Duisburg HRB 12573</i>	<i>Oberhausen</i>	<i>EUR 127.823,00</i>
<i>2</i>	<i>OWT Ober- hausener Wirtschafts- und Touris- musförderung GmbH</i>	<i>AG Duisburg HRB 12573</i>	<i>Oberhausen</i>	<i>EUR 25.565,00</i>
<i>3</i>	<i>Stadt Oberhausen</i>		<i>Schwartzstraße 72 46045 Oberhausen</i>	<i>EUR 215.647,00</i>
<i>4</i>	<i>Stadt Oberhausen</i>		<i>Schwartzstraße 72 46045 Oberhausen</i>	<i>EUR 30.965,00</i>
<i>5</i>	<i>Stadt Oberhausen</i>		<i>Schwartzstraße 72 46045 Oberhausen</i>	<i>EUR 100.000,00</i>
<i>6</i>	<i>Stadt Oberhausen</i>		<i>Schwartzstraße 72 46045 Oberhausen</i>	<i>EUR 50.000,00</i>
<i>Summe</i>				<i>EUR 550.000,00“</i>

- (j) Weitere Beschlüsse werden nicht gefasst.

Damit ist die Gesellschafterversammlung beendet.

III.

Die GEO Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH und die Stadt Oberhausen als die sämtlichen Gesellschafter der GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH geben des Weiteren hiermit einstimmig die folgenden

Erklärungen

ab:

- (a) Bei der GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH besteht kein Betriebsrat. § 126 Abs. 3 UmwG findet keine Anwendung.
- (b) Auf ein etwaiges Anfechtungsrecht bezüglich aller vorgenannten Beschlüsse wird verzichtet, insbesondere wird verzichtet auf ein etwa bestehendes Recht zum Widerspruch gegen den Beschluss über die Zustimmung zum Ausgliederungs- und Übernahmevertrag unter A. zwischen der Stadt Oberhausen als übertragendem Rechtsträger und der GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH als übernehmendem Rechtsträger (im Folgenden der **“Ausgliederungsbeschluss”**), auf eine Anfechtung des Ausgliederungsbeschlusses und auf eine Klage gegen die Wirksamkeit des Ausgliederungsbeschlusses (§§ 168 ff., 125 UmwG i.V.m. 16 Abs. 2 Satz 2 UmwG).

C.

Erklärungen der Erschienenen zu 1) als Vertreterin der Stadt Oberhausen

- 1. Die Erschienene zu 1) erklärt für die Stadt Oberhausen als übertragendem Rechtsträger vorsorglich den ausdrücklichen Verzicht auf die Erstattung eines Ausgliederungsberichtes, die Prüfung der Ausgliederung bzw. die Erstellung eines Ausgliederungsprüfungsberichtes.
- 2. Des Weiteren erklärt die Erschienene zu 1) für die Stadt Oberhausen als übertragendem Rechtsträger vorsorglich den ausdrücklichen Verzicht auf eine vorherige Zusendung des Entwurfs des Ausgliederungs- und Übernahmevertrages unter A. zwischen der Stadt Oberhausen als übertragendem Rechtsträger und der GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH als übernehmendem Rechtsträger (Ausgliederung zur Aufnahme).
- 3. Der Entwurf des Ausgliederungs- und Übernahmevertrages unter A. zwischen der Stadt Oberhausen als übertragendem Rechtsträger und der GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH als übernehmendem Rechtsträger (Ausgliederung zur Aufnahme) wurde dem Personalrat der Stadt Oberhausen am XX.XX.2025 zugeleitet.

D.

Berichtigung des Grundbuches, Hinweise

1. Die Beteiligte zu 1) verfügt über den dem Unternehmen ASO zugeordneten und in der Anlage 2.2 (a) im Einzelnen aufgelisteten Grundbesitz (Eigentum an Grundstücken und grundstücksgleiche Rechte).
2. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass mit der Eintragung der Ausgliederung in das Handelsregister am Sitz der Beteiligten zu 2) das ausgegliederte Vermögen der Beteiligten zu 1) einschließlich sämtlicher Verbindlichkeiten auf die Beteiligte zu 2) übergeht. Dies hat zur Folge, dass die Grundbücher unrichtig werden, in denen die Beteiligte zu 1) als Eigentümerin von Grundstücken bzw. als Inhaberin von Erbbaurechten oder beschränkten dinglichen Rechten an Grundstücken eingetragen ist, die Gegenstand der Ausgliederung sind.
3. Der Notar hat weiter darauf hingewiesen, dass der Nachweis der Unrichtigkeit gegenüber dem Grundbuchamt durch Vorlage eines beglaubigten, die Eintragung der Ausgliederung enthaltenden Handelsregistrauszuges der Beteiligten zu 2) mitsamt einer auszugsweisen beglaubigten Abschrift dieses Ausgliederungsvertrages erbracht werden kann. Schließlich hat der Notar noch darauf hingewiesen, dass dem Grundbuchamt die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorzulegen ist.
4. Die Erschienenen beantragen hiermit die Berichtigung der in Anlage 2.2 (a) genannten Grundbücher nach Wirksamkeit der Ausgliederung. Nach Belehrung über die Kostenfolgen wird der Notar beauftragt und bevollmächtigt, die Berichtigung der Grundbücher vorzunehmen.

Der Notar ist berechtigt, den Antrag getrennt und eingeschränkt zu stellen und in gleicher Weise zurückzunehmen.
5. Der Notar hat die Erschienenen über den weiteren Verfahrensablauf bis zum Wirksamwerden der Ausgliederung aufgeklärt und auf den Wirksamkeitszeitpunkt sowie die Rechtsfolgen der Ausgliederung hingewiesen, insbesondere darauf, dass Gläubigern beider Parteien auf Anmeldung und Glaubhaftmachung ihrer Forderungen hin nach Maßgabe des § 22 UmwG Sicherheit zu leisten ist.
6. Der Notar hat die Beteiligten des Weiteren auf Folgendes hingewiesen:
 - Bezüglich der Kapitalerhöhung der GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH zur Durchführung der Ausgliederung ist eine notariell beurkundete Übernahmeerklärung der Stadt Oberhausen hinsichtlich des neu gebildeten Geschäftsanteils mit der lfd. Nr. 6 im Nennbetrag von EUR 50.000,00 (in Worten: Euro fünfzigtausend) nicht erforderlich, §§ 125, 55 UmwG.
 - Die Ausgliederung und Kapitalerhöhung wird erst mit der Eintragung im Handelsregister am Sitz der GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH als übernehmender Gesellschaft wirksam.
 - Der Nettowert des übergehenden Reinvermögens darf nicht geringer sein als der Nennbetrag des als Gegenleistung gewährten Geschäftsanteils.

Gegebenenfalls haftet die Stadt Oberhausen als übertragender Rechtsträger für einen Fehlbetrag.

- Auf die Bestimmungen des § 613a BGB.
- Inhaber neuer Geschäftsanteile haften für eventuelle Rückstände auf alte Einlagen und für eventuelle Rückstände auf andere neue Einlagen. Inhaber alter Geschäftsanteile haften für eventuelle Rückstände auf neue Einlagen.
- Die Werthaltigkeit der Sacheinlage wird vom Registergericht vor der Eintragung der Kapitalerhöhung überprüft. Ist die Werthaltigkeit nicht gegeben, kann die Eintragung abgelehnt werden. Der Notar kann die Werthaltigkeit nicht überprüfen.

E. Vollmachten

Die Erschienenen bevollmächtigen hiermit die Notariatsangestellten

Britta Schnecke, Ulrike Przigoda, Gina Strauch,

Silas Kersting und Alexandra Sneidermane

sämtlich geschäftsansässig am Amtssitz des beurkundenden Notars,

und zwar jede/n Bevollmächtigte/n für sich allein, Änderungen und Ergänzungen dieser Verhandlung für die Beteiligten zu erklären. Die Bevollmächtigten können im Innenverhältnis von dieser Vollmacht nur Gebrauch machen, wenn diese Erklärungen vorher mit den Beteiligten abgestimmt sind und vor dem beurkundenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder Verwalter im Amt abgegeben werden. Die Bevollmächtigten sind vom Verbot der Mehrfachvertretung (§ 181 2. Alternative BGB) befreit und berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen. Sämtliche Anlagen wurden zur Durchsicht vorgelegt und von den Erschienenen wurde auf ein Verlesen dieser Anlagen verzichtet. Sämtliche Anlagen wurden von den Erschienenen genehmigt und unterzeichnet. Die Niederschrift wurde von den Erschienenen und dem Notar sodann eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Anlage 2

Grundstückübersicht

Anlage 2 Grundstücksübersicht

	Objekt	Objekttyp
Schritt 1 (Ausgliederung ASO auf GVO)	<u>Grundstücke Stadt Oberhausen, jetzt ASO Alteneinrichtungen zugeordnet</u>	
	Emscherstr. 57 Brinkstr. 30a (Bauernhof) Ebertstr. 50 (Trinkhalle / Kiosk) Ulmenstr. 109/111 (Verkaufspavillon / Kiosk) Vestische Straße, Flurstücke 361 und 362	Wohnhaus Wohnhaus / Gewerbe Gewerbe Gewerbe unbebautes Grundstück
	<u>Grundstücke Stadt Oberhausen, gehalten über ASO Alteneinrichtungen</u>	
	Haus Bronkhorstfeld, Elly-Heuss-Knapp-Str. 11 Louise Schroeder Heim einschl. Ersatzneubau, Siepenstr. 30/30A Betreute Wohnungen, Elly-Heuss-Knapp-Str. Haus 7 - 9; Bungalows	Gewerbe Gewerbe Wohnhaus / Gewerbe