



VERHANDELT ZU COESFELD

IN MEINEN AMTSRÄUMEN DÜLMENER STRAÙE 92

AM

VOR MIR, DEM UNTERZEICHNENDEN

NOTAR

GERD STEFFEN MOHNFELD, LL.M.

MIT DEM AMTSSITZ IN COESFELD

erschieden heute:

- 1) für die **Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH** mit Sitz in Coesfeld, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Coesfeld unter HRB 2442, Geschäftsanschrift: Markt 8, 48653 Coesfeld, deren zur gemeinsamen Vertretung befugte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführer
 - a) Herr Philipp Hänsel, geb. am 02.03.1969, und
 - b) Herr Christoph Thies, geb. am 13.12.1972, dienstansässig ebenda;

- 2) für die **SEG - Verwaltungsgesellschaft mbH** mit Sitz in Coesfeld,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Coesfeld unter HRB ,
Geschäftsanschrift: Markt 8, 48653 Coesfeld,
deren alleiniger und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer
Herr Philipp Hänsel, geb. am 02.03.1969, dienstansässig ebenda;

- 3) für die **Stadt Coesfeld**,
Markt 8, 48653 Coesfeld,
deren Bürgermeisterin

Frau Eliza Diekmann-Cloppenburg, geb. Cloppenburg, geb. am 30.05.1986,
dienstansässig ebenda und der mit Beschluss vom XX.XX.2025 vom Rat benannte Vertreter N.N., geb. am XX.XX.XXXX. Der vorgenannte Beschluss wird dieser Urkunde zu Dokumentationszwecken als Anlage 1 beigelegt.

Die Erschienenen sind dem amtierenden Notar aufgrund zurückliegender Beurkundungstätigkeit von Person bekannt.

Vermerk § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG

Auf Nachfrage erklärten die Erschienenen, dass keine Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG vorliegt, alle Beteiligten auf eigene Rechnung handeln und es sich bei keinem von ihnen um eine „politisch exponierte Person“ im Sinne des GwG handelt.

Die Erschienenen – handelnd wie angegeben - erklärten den nachstehenden

Formwechsel der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

zu Protokoll des amtierenden Notars:

§ 1 Gesellschaftsangaben, Grundlagen, Definitionen

1.1. Gesellschaft

Im Handelsregister des Amtsgerichts Coesfeld ist unter HRB 2442

die Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

- die Beteiligte zu 1) dieser Urkunde –

- nachfolgend auch „**formwechselnder Rechtsträger**“ genannt -
eingetragen.

1.2. Gesellschafter, Stammkapital

Am Stammkapital des formwechselnden Rechtsträgers in Höhe von 50.000,00 DM = 25.564,59 EUR ist ausweislich der zuletzt im Registerportal der Länder hinterlegten Gesellschafterliste die Stadt Coesfeld als alleinige Gesellschafterin beteiligt.

Das Stammkapital ist nach Angabe in voller Höhe erbracht.

Damit ist das gesamte Stammkapital heute anwesend bzw. vertreten.

1.3. Unternehmensgegenstand

Nach Angabe der Beteiligten und Eintragung im Handelsregister besteht das operative Geschäft des formwechselnden Rechtsträgers derzeit aus den folgenden Tätigkeitsbereichen:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Herstellung neuen Wohnraums und die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen einschließlich der Entwicklung und Herstellung der Flächen sowie der erforderlichen verkehrsmäßigen, sozialen, ökologischen und sonstigen Infrastruktur
- Aufbereitung und Sanierung vorhandener Anlagen, Flächen und Gebäude
- Finanzierung dafür erforderlicher Investitionen und Abrechnung solcher Maßnahmen
-

jeweils selbständig oder im Auftrag der Stadt oder im Auftrag Dritter oder gemeinsam und in Kooperation mit der Stadt und/oder Dritten.

1.4. Vorhaben

Um den wachsenden Herausforderungen und Bedarfen an die Stadtentwicklung zu begegnen und insbesondere die Stadt Coesfeld bei wichtigen Zukunftsaufgaben fokussiert zu unterstützen, soll die Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH neu aufgestellt werden, und zwar auch in struktureller Hinsicht. Hierzu soll zunächst die Rechtsform der Gesellschaft im Wege eines Formwechsels nach dem Umwandlungsgesetz in die einer Kommanditgesellschaft geändert werden.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat des Vorhaben bereits vorberaten und diesem zugestimmt, und zwar mit Beschlüssen vom 04.02.2025 und vom 12.02.2025 sowie zugestimmt. Dies gilt auch für den Aufsichtsrat, der hierzu mit gleichem Ergebnis am 06.02.2025 und am getagt hat.

Persönlich haftende Gesellschafterin soll die **Beteiligte zu 2)** dieser Urkunde, die nachfolgend auch kurz – **Komplementär GmbH** – genannt wird werden, ohne dass sie am Vermögen der Kommanditgesellschaft beteiligt wird.

1.5. Sonstige Angaben

Zu den für den Formwechsel wirtschaftlich relevanten Aspekten wird ausgeführt:

Der formwechselnde Rechtsträger hat keine Zweigniederlassung.

Er ist jedoch Eigentümer des nachfolgend bezeichneten Grundbesitzes:

Grundbuch von	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in qm
Kirchspiel Coesfeld	3117	Coesfeld-Kirchspiel	10	68	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Erholungsfläche, Verkehrsfläche Stevede, Horst	23.005
				69	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Erholungsfläche, Verkehrsfläche Stevede, Horst, Gebäude- und Freifläche	16.995
				250	Erholungsfläche, Waldfläche, Verkehrsfläche, Stevede, Horst	5.601

				253	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Flamschen 65	109.060
				254	Gebäude- und Freifläche, Hertzstraße 26 (mit notariellem Kaufvertrag vom 11. Januar 2024, UVZ- Nr. 6/2024 Notar Manuel Schoppe veräußert, aber noch nicht umgeschrieben)	2.501
Lette	875	Lette	17	190	Gebäude- und Freifläche, Bahnhofsallee 32,	4.341

Beteiligungen an anderen Gesellschaften hat der formwechselnde Rechtsträger nach Angabe der Beteiligten nicht. Ebenso bestehen keine Ergebnisabführungsverträge oder ähnliche Unternehmensverträge.

§ 2 Beschlussfassungen

Die Alleingesellschafterin Stadt Coesfeld hält hiermit unter Verzicht auf die Einhaltung aller Form- und Fristvorschriften eine Gesellschafterversammlung des formwechselnden Rechtsträgers ab und beschließt einstimmig und mit allen Stimmen was folgt:

2.1. Formwechsel

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH mit dem Sitz in Coesfeld wird formwechselnd gem. §§ 190 ff., 226, 228 ff. UmwG umgewandelt in eine Kommanditgesellschaft mit der Firma

SEG - Stadtentwicklung Coesfeld GmbH & Co. KG

Die Kommanditgesellschaft hat ihren Sitz in Coesfeld (§ 234 Nr. 1 UmwG).

2.2. Stichtag

Im Innenverhältnis unter den Gesellschaftern bzw. zwischen den Gesellschaftern und der Gesellschaft soll der Formwechsel zum **01.01.2025, 0:00 Uhr**, (Stichtag) als erfolgt gelten.

2.3. Komplementärin

Komplementärin ist die in § 1 definierte Komplementär-GmbH.

Die Komplementärin tritt hiermit (unter Hinweis auf die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 09.05.2005 – Az II ZR 29/03, ZIP 2005, 1318, DNotZ 2005, 864, 865 und des OLG Oldenburg v. 19.12.2019 – 12 W 133/19, NZG 2020, 193) der durch Formwechsel entstehenden Kommanditgesellschaft in dem Zeitpunkt, in dem der Formwechsel wirksam wird, als persönlich haftende Gesellschafterin bei und schließt sich allen in dieser Urkunde abgegebenen Erklärungen ausdrücklich an.

Die Komplementärin ist am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt; sie erhält weder einen festen noch einen variablen Kapitalanteil.

Sie und ihre Geschäftsführer werden hiermit umfassend von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der Beteiligung der Komplementärin zum Zeitpunkt der Eintragung der Kommanditgesellschaft in das Handelsregister wird hiermit ausdrücklich zugestimmt und der Beitritt allseits angenommen.

Die Komplementärin erklärt hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zum Formwechsel und zur Beteiligung als Komplementärin der Kommanditgesellschaft (§ 233 Abs. 2 Satz 3 UmwG).

2.4. Kommanditistin, Einlage

Kommanditistin ist die Stadt Coesfeld mit einer Kommanditeinlage – Hafteinlage – in Höhe von 250.000,00 EUR.

Die Kommanditeinlage wird durch die Umwandlung geleistet: Mit dem Formwechsel treten an die Stelle des Geschäftsanteils, der Gewinnrücklagen und der Kapitalrücklagen Anteile am Vermögen der Kommanditgesellschaft. Die Haftsumme der Kommanditistin entspricht dem festen Kapital, die Differenz zum o.g. Betrag dem variablen Kapital. Die Haftsumme ist nach Versicherung der Beteiligten durch das Vermögen der umgewandelten Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH vollständig gedeckt. Die Vermögensverhältnisse der Gesellschaft haben sich seit dem Bilanzstichtag nicht relevant verschlechtert.

2.5. Gesellschaftsvertrag

Art und Umfang der Beteiligung an der SEG - Stadtentwicklung Coesfeld GmbH & Co. KG sowie die Rechte der Gesellschafter im Einzelnen ergeben sich aus dem hiermit vereinbarten Gesellschaftsvertrag ebendieser, der dieser Urkunde als **Anlage 2** und wesentlicher Bestandteil beigefügt ist. Auf die Anlage 2 wird verwiesen; sie wurde verlesen.

2.6. Keine Sonderrechte oder Vorzüge

Einzelnen Gesellschaftern werden keine Sonderrechte oder Vorzüge gewährt. Stimmrechtslose Geschäftsanteile, Vorzugsgeschäftsanteile, Mehrstimmrechtsanteile, Schuldverschreibungen, Genussrechte oder sonstige besondere Rechte oder Vorzüge bestehen bei der Gesellschaft nicht.

2.7. Abfindungsangebot

Von der Abgabe eines Abfindungsangebotes wird im Hinblick auf den nachfolgenden Verzicht und die dortigen Ausführungen abgesehen (Abschnitt 3.2.2 dieser Urkunde).

2.8. Folgen des Formwechsels für die Arbeitnehmer und ihre Vertretungen

Der formwechselnde Rechtsträger hat weder eigene Mitarbeiter noch einen Betriebsrat. Es ergeben sich insoweit durch den Formwechsel auch keine Auswirkungen auf ebendiese.

2.9. Fortsetzung der Mitgliedschaft im Aufsichtsrat

Die bisherigen Mitglieder des Aufsichtsrates der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH bleiben für den Rest ihrer Wahlzeit als Mitglieder des Aufsichtsrates der SEG - Stadtentwicklung Coesfeld GmbH & Co. KG im Amt.

§ 3 Zustimmung- und Verzichtserklärungen

3.1. Soweit zu diesem Beschluss Zustimmungen der Beteiligten erforderlich sind, werden diese hiermit erteilt.

3.2. Weiter wird hiermit allseits verzichtet auf

- 3.2.1. die Erstattung eines Umwandlungsberichtes gem. §§ 192, 230, 231 UmwG, auf dessen Auslegung in der Gesellschafterversammlung gem. § 232 Abs. 1 UmwG sowie auf alle sonst verzichtbaren Vorschriften nach dem UmwG, dem GmbHG und dem HGB;
 - 3.2.2. das Angebot auf Barabfindung gem. § 194 Abs. 1 Nr. 6, § 207 UmwG und die Prüfung der Angemessenheit desselben gem. § 30 Abs. 2, § 208 UmwG; soweit diese nicht ohnehin aufgrund der alleinigen Anteilsinhaberschaft der Stadt Coesfeld an der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH und einstimmigen Beschlussfassung eben dieser hinfällig ist;
 - 3.2.3. Klagen gegen die Wirksamkeit dieses Umwandlungsbeschlusses und Anfechtung dieses Umwandlungsbeschlusses gem. §§ 195, 198 Abs. 3, 16 Abs. 2 UmwG.
- 3.3. Über die damit verbundenen Risiken hat der Notar eingehend belehrt.

§ 4 Grundbuchberichtigung

Auf den Zeitpunkt der Wirksamkeit des Formwechsels wird hiermit die Berichtigung der in Abschnitt 1.5 genannten Grundbücher **bewilligt und beantragt**.

§ 5 Durchführung des Formwechsels, Schlussbestimmungen

5.1. Vollzugsauftrag und -vollmacht

Der amtierende Notar wird mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt.

Der Notar ist bevollmächtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen, zurückzunehmen und Erklärungen ergänzenden und berichtigenden Inhaltes abzugeben, die zum Vollzug dieser Urkunde noch notwendig sind oder werden. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Erschienenen erteilen darüber hinaus den Kanzleiangestellten des amtierenden Notars

- a) Frau Carina Nöding,
- b) Frau Corinna Senft

- c) Frau Maria Esser
- d) Frau Roxana Hube,
- e) Frau Tanja Wolbeck,
- f) Frau Mandy Christin Witte, und
- g) Herrn Franz-Josef Lohaus,
sämtlich dienstansässig Dülmener Straße 92, 48653 Coesfeld,

- je einzeln - unter Ausschluss jeder persönlichen Haftung die von dieser Urkunde unabhängige Vollmacht, sämtliche Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die nach deren Ermessen zu dem Vollzug des Formwechsels und der hier weiter gefassten Beschlüsse sowie der Verzichtserklärungen erforderlich oder zweckmäßig sind. Die Bevollmächtigten sind auch zu nachträglichen Änderungen und/oder Ergänzungen ermächtigt. Sie haben das Recht, Handelsregisteranmeldungen abzugeben und Eintragungsanträge sowie Anträge auf Berichtigung des Grundbuchs zu stellen und auch zurückzunehmen sowie Beschlüsse zu fassen.

Die Bevollmächtigten sind, soweit rechtlich zulässig, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und haben das Recht zur Vollmachtsübertragung.

Von den Vollmachten kann nur gegenüber dem amtierenden Notar oder einem zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar Gebrauch gemacht werden.

5.2. Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der formwechselnde Rechtsträger.

5.3. Antrag auf Buchwertfortführung

Hiermit wird gegenüber dem zuständigen Finanzamt unwiderruflich beantragt, die übergehenden Wirtschaftsgüter einheitlich mit dem Buchwert anzusetzen. Soweit erforderlich, wird dieser Antrag hiermit ausdrücklich durch die Komplementärin der SEG - Stadtentwicklung Coesfeld GmbH & Co. KG, die Beteiligte zu 2) dieser Urkunde, vertreten wie vorstehend angegeben, gestellt.

5.4. Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

- 5.4.1. das Finanzamt der GmbH (§ 54 EStDV) – Körperschaftsteuerstelle - unter Angabe ihrer Steuernummer eine beglaubigte Abschrift;
- 5.4.2. das Finanzamt Coesfeld - Grunderwerbsteuerstelle - einfache Abschriften;
- 5.4.3. der formwechselnde Rechtsträger und die Stadt Coesfeld eine elektronische Abschrift unverschlüsselt per E-Mail, und zwar auf Wunsch eines Beteiligten auch an von diesem benannte Empfänger. § 51 BeurkG bleibt unberührt.
- 5.4.4. das Amtsgericht Coesfeld eine elektronisch beglaubigte Abschrift

5.5. Notarielle Hinweise

Der Notar hat auf folgendes hingewiesen:

- 5.5.1. Der Formwechsel wird erst mit Eintragung in das Handelsregister wirksam.
- 5.5.2. Auf die formwechselnde Gesellschaft lautende Rechtstitel müssen nach Wirksamkeit des Formwechsels berichtigt werden; in unter Beteiligung der GmbH geführten Verfahren, insbesondere in Rechtsstreitigkeiten, muss der Formwechsel mitgeteilt werden.
- 5.5.3. Der Notar hat Steuerberatung nicht übernommen und ausgeführt, vielmehr den Beteiligten im Vorfeld empfohlen, einen Steuerberater ihres Vertrauens hinzuzuziehen.
- 5.5.4. Die Gläubiger des formwechselnden Rechtsträgers können unter Umständen Sicherheit für ihre Forderung verlangen und Schadensersatzansprüche gegen Vertretungsorgane geltend machen (§ 204 UmwG).

Samt Anlage 2 vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben