Fachbereich Finanzen und Infrastruktur

Az.:	022.31
Sachbearbeiter/in	Dominik Ockenfuß
Datum:	04.07.2023

MARXZELL
natürlich lebendig

Vorlage 45/2023-ö zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am Dienstag, 18. Juli 2023

TOP-Nr.: 07
Beratung und Beschlussfassung über die Anpassung der Miete für Vereinsräumlichkeiten zum 01. Januar 2024

Sachverhalt:

Durch eine Arbeitsgruppe mit Vertretern aus allen Fraktionen und fraktionslosen Gruppen des Gemeinderates, wurde Ende 2022 ein Vorschlag für die künftige Berechnung der Mieten für Vereinsräumlichkeiten in Marxzell erarbeitet. Diesen Vorschlag (Vorschlag NEU) finden Sie in Anlage 1.

Die Höhe der Miete liegt in der Summe deutlich unter dem Vorschlag (Vorschlag ALT) der Verwaltung vom 27. Juni 2022 (vgl. Vorlage 13/2022 nö). Geht der Vorschlag ALT von einem Jahresvolumen der Mieteinnahmen in Höhe von 11.225,00 € aus, sind es im Vorschlag NEU noch 5.022,16 €. Dieser würde sich allerdings noch um den - bisher betragsmäßig nicht festgelegten - Aufschlag für Elektrogeräte erhöhen.

Die Kämmerei weist darauf hin, dass die neu berechneten Mieten – bezieht man die gestiegenen Strom- und Energiekosten, sonstigen Nebenkosten sowie die in der Region vergleichbaren Kaltmietpreise heran – deutlich unter diesen Sätzen sind.

Neben der Miethöhe ist auch die Systematik – wie sich die Miete zusammensetzt – im vorliegenden Vorschlag NEU komplexer und bezieht unterschiedliche Faktoren ein (Art der Raumnutzung, Größe, Aufschläge für Heizung und Elektrogeräte, etc.). Er sieht ferner vor, dass das Gebäudemanagement im Zuge einer Begehung die jeweiligen Gegebenheiten in den Räumlichkeiten (die Raumausstattung) erst erfasst und dauerhaft überwacht. Dies bedeutet in der Praxis eine jährliche zusätzliche Aufgabe, die im Zuge der Hausmeistertätigkeiten zu erledigen wäre. Der zeitliche und damit auch finanzielle Mehraufwand für die Gemeinde steht für die Kämmerei in keinster Weise im Verhältnis zu den zu erzielenden Mehreinnahmen.

Da sich der Arbeitsaufwand im Vorhinein nicht komplett abschätzen lässt, schlägt die Verwaltung vor, sofern der Gemeinderat an seinem erarbeiteten Vorschlag festhalten möchte, dass das System – wie im Vorschlag NEU geplant – auf 1 Jahr begrenzt umgesetzt wird. In dieser Zeit wird durch das Gebäudemanagement der zeitliche Mehraufwand erfasst. Nach einem Jahr wird dann die Systematik evaluiert um zu sehen ob Mehraufwand im Verhältnis zum Ertrag gerechtfertigt ist.

Angesichts des erst zum Jahr 2025 greifenden neuen Umsatzsteuerrechts (§ 2b) empfiehlt die Verwaltung ferner, die Mieten in der jetzigen Anpassung exklusive Mehrwertsteuer zu erheben und zum Folgejahr dann entsprechend an die Rechtslage anzupassen.

Für künftig neu hinzukommende Räumlichkeiten empfiehlt die Verwaltung, dass sie diese anhand der neuen Systematik kategorisiert und in die Liste der Vereinsräumlichkeiten einfügt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung.

gez. Sabrina Eisele
Bürgermeisterin

gez. Jürgen Germann
Fachbereichsleiter
Finanzen und Infrastruktur