Landeshauptstadt Magdeburg
Stellungnahme der Verwaltung

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
FB 03	S0245/04	22.09.2004

zum/zur

F0161/04

Bezeichnung

Vermietungssituation bei städtischen Immobilien

Verteiler

Der Oberbürgermeister	05.10.2004

Stellungnahme zur Anfrage F 0161/04 - Vermietungssituation bei städtischen Immobilien

Nachfolgend möchte ich zur Anfrage F 0161/04 – Vermietersituation bei städtischen Immobilien - Stellung nehmen:

Mit der Bildung des Kommunalen Gebäudemanagements ab 01. Januar 2003 ist erstmalig eine gebäude - als auch nutzerbezogene Abrechnung möglich. Nur so ist eine Kostentransparenz hinsichtlich der Verbräuche, Bewirtschaftungs -und Betriebskosten erreichbar.

Dies ist eine klare Zielstellung des Wirkungsprogramms des Kommunalen Gebäudemanagements.

Durch die derzeitige Haushaltssituation, insbesondere unter Berücksichtigung der Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen und der daraus erforderlichen Einsparungen von Haushaltsmitteln, ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung gegenüber allen Nutzern z. B. Ämter, Fachbereiche, externe Nutzer unumgänglich.

Zu 1.
Für die Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten gelten die Vorschriften des BGB, § 556 ff. sowie die Betriebskostenverordung vom 25. November 2003 und etwaig neu gesetzlich hinzukommende Kostenarten. Zwischen den Vertragspartnern kann vereinbart werden, dass die Betriebs- und Nebenkosten als Pauschale oder als Vorausleistung ausgewiesen werden.

Um eine Pauschale handelt es sich, wenn im Vertrag für die Betriebs- und Nebenkosten ein bestimmter Betrag in angemessener Höhe ausgewiesen ist, den der Mieter unabhängig vom tatsächlichen Verbrauch zu zahlen hat.

Vorauszahlungen liegen dagegen vor, wenn der Mieter die konkret angefallenen Kosten auf der Grundlage einer späteren Abrechnung tragen soll und auf die Abrechnung einen bestimmten Betrag im Voraus zu zahlen hat

Die Abrechnung erfolgt nach der tatsächlich genutzten Fläche und den Zählerständen. Die Betriebs- und Nebenkosten werden von der Landeshauptstadt Magdeburg grundsätzlich in voller Höhe an die entsprechenden Nutzer weiterberechnet.

Ob bei städtischen oder privaten Nutzern, eine Betriebskostenbefreiung bzw. eine Subvention durch die Stadt ist eine Ausnahmebedingung.

Eine Gewährung von Zuwendungen für Vereine erfolgt nicht durch das Kommunalen Gebäudemanagement, sondern nur auf der Grundlage der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen aus Haushaltsmitteln der Landeshauptstadt Magdeburg (Dienstanweisung 20/03) der im Einzelfall unterschiedlich zuständigen Fachämter.

Zu 2.
Durch eine Erhebung gestiegener Nebenkosten ist es nur in Einzelfällen zu Kündigungen gekommen. Jedoch ist ein Großteil von Mietverträgen, trotz eines für die Nutzung angesetzten Mietpreises von maximal 1,00 EUR oder sogar unentgeltlicher Nutzung, gar nicht erst zustande gekommen. Die zu zahlenden Betriebs- und Nebenkosten lagen nicht im verfügbaren Kostenrahmen der entsprechenden Mieter/ Nutzer.

Zu 3.
Die Hauptgründe von Kündigungen beziehen sich überwiegend auf Geschäftsaufgaben oder eingeleitete Insolvenzverfahren.

Dr. Trümper