

# Landeshauptstadt Magdeburg

## Stellungnahme der Verwaltung

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
FB 03	S0031/05	24.02.2005
zum/zur		
F0031/05		
Bezeichnung		
Betriebskostenabrechnung für das Dokumentationszentrum des Bürgerkomitees Sachsen-Anhalt		
Verteiler		
Der Oberbürgermeister		15.03.2005

### **Stellungnahme zur Anfrage F 0031/05 – Betriebskostenabrechnung für das Dokumentationszentrum des Bürgerkomitees Sachsen-Anhalt**

Nachfolgend nehme ich zur Anfrage F 0031/05 – Betriebskostenabrechnung für das Dokumentationszentrum des Bürgerkomitees Sachsen-Anhalt- wie folgt Stellung:

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.

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 Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 und etwaige neu gesetzlich hinzukommende öffentliche Lasten und Nebenkosten.

Die Betriebs- und Nebenkosten werden von der Landeshauptstadt Magdeburg (nachfolgend LH MD genannt) verbrauchsabhängig in voller Höhe an die entsprechenden Nutzer weiterberechnet.

Im bestehenden Mietvertrag zwischen dem Bürgerkomitee Sachsen-Anhalt und der LH MD ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart. Lt. Mietvertrag ist in § 3 Abs. 4 die Möglichkeit der Erhöhung bzw. Angleichung der Betriebskostenpauschale nach § 560 Abs. 1 BGB gegeben.

Zu 2.

Zwischen dem Land Sachsen-Anhalt und der LH MD besteht seit 1994 eine Verwaltungsvereinbarung zum Objekt Gedenkstätte Moritzplatz, die mit Wirksamkeit vom 01. Januar 2005 modifiziert wurde.

Danach obliegt dem Land Sachsen-Anhalt auf Dauer die Trägerschaft über die Gedenkstätte Moritzplatz, Umfassungsstraße 76. Eigentümer der Baulichkeiten bleibt die LH MD.

Das Land Sachsen-Anhalt trägt die Kosten der baulichen Unterhaltung der Liegenschaft. Die LH MD verwaltet für das Land diese Liegenschaft und erhält 95 % der Sachkosten erstattet.

Darüber hinaus werden 75 % der Personalkosten für die Erledigung von Hausmeistertätigkeiten und weiteren technischen Arbeiten vom Land Sachsen-Anhalt erstattet. Die verbleibenden restlichen 25 % werden von der Stadt getragen.

Auf dem Grundstück Umfassungsstraße 76 (Eigentümer Land Sachsen-Anhalt) befindet sich das der Stadt gehörende Vordergebäude, in dem Mietflächen von verschiedenen Vereinen genutzt werden.

Seit Bestehen der Mietverträge (01. September 1996) sind keine Anpassungen der Betriebskostenpauschalen veranlasst worden. Die Abdeckung der Betriebskosten für die Gebäude der Gedenkstätte erfolgt durch eine Zuschusszahlung des Landes (95 Prozent). Die Hochbauunterhaltung wird durch das Land zu 100 Prozent für alle Gebäude erbracht.

Im Rahmen der vom Land geforderten Überarbeitung der Nutzungsvereinbarung zwischen dem Land Sachsen-Anhalt und der Stadt Magdeburg wurde deutlich, dass eine Überprüfung entsprechend der anteiligen Flächennutzung nach den tatsächlichen Verbräuchen des Jahres 2003 erforderlich ist.

Die Überprüfung der Betriebs- und Nebenkosten entsprechend anteiliger Flächenutzung ergab, dass die damals zwischen dem Land Sachsen-Anhalt und der LH MD vereinbarten Betriebskostenpauschalen erheblich abweichen.

Grund für die Erhöhung sind vor allem die in den vergangenen Jahren gestiegenen Ölpreise, kommunalen Gebühren für die Müll- und Abwasserbeseitigung u. v. a. Bei der Überprüfung der Mietverhältnisse wurde aber auch festgestellt, dass die Vereine mehr Flächen nutzen als zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, ohne dass dies in den Betriebskostenpauschalen bisher Berücksichtigung fand.

Die 25 % der Personalkosten für die Erledigung von Hausmeistertätigkeiten sind bei der Neuberechnung der Betriebskostenpauschale auf der Grundlage der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 mit herangezogen worden.

Die Angleichung der Betriebskostenpauschale für das Dokumentationszentrum des Bürgerkomitees Sachsen-Anhalt erfolgte nach den tatsächlich genutzten Flächen und damit erstmalig einschließlich der genutzten Nebenflächen sowie nach Zählerständen.

Zu 3.

Die erste schriftliche Mitteilung zur Erhöhung der Betriebskostenpauschale ist dem Bürgerkomitee Sachsen-Anhalt mit Postausgang Kommunales Gebäudemanagement am 06. Mai 2004 zugegangen.

Mit Posteingang 16. Juni 2004 erhielt das Kommunale Gebäudemanagement einen schriftlichen Widerspruch zu der Erhöhung und darauf hin wurde eine Beratung mit dem Bürgerkomitee Sachsen-Anhalt am 01. Juli 2004 einberufen.

Dem Bürgerkomitee wurden in diesem Zusammenhang alle Nebenkosten nach Kostenarten aufgeschlüsselt übergeben. Im Ergebnis der Widerspruchsbearbeitung wurden Flächenkorrekturen (auf Grund von Mehrfachnutzungen) vorgenommen und umzulegende Kostenarten (wegen Eigenleistungen) von der Höhe her korrigiert. Letztendlich wurde eine neue Betriebskostenpauschale berechnet.

Die im Mietvertrag von 1996 vereinbarte Betriebskostenpauschale betrug monatlich 174,00 EUR. Die erste Berechnung zur Erhöhung der Betriebskostenpauschale ergab monatlich 611,64 EUR (Steigerung 350 %). Die Korrektur, unter Berücksichtigung aller im Widerspruchsverfahren eingearbeiteten Hinweise, ergibt für die vom Bürgerkomitee Sachsen-Anhalt genutzten Fläche von 386,33 m<sup>2</sup> eine Betriebskostenpauschale von monatlich 438,32 EUR (Steigerung zum Ursprungsbetrag 250 %).

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Zahlungsschwierigkeiten des Vereins und um die Möglichkeit einzuräumen, dass das Bürgerkomitee Sachsen-Anhalt über ihren Fördermittelgeber, dem Kulturamt, zusätzlich Fördermittel beantragen kann, wurde vereinbart, den erhöhten Betrag erst ab dem 01. Januar 2005 fällig werden zu lassen.

Zwischenzeitlich wurde ein Fördermittelantrag eingereicht. Die Prüfungen für eine Bewilligung sind noch nicht abgeschlossen.

Nach der in Aussicht stehenden Zusage, sollten die Rahmenbedingungen derart gestaltet sein, dass es zu einer Paraphierung des 1. Nachtrages kommen kann.

Dr. Trümper