

Status: öffentlich

Informationsvorlage zum Beschlussantrag "Übernahme der Verwaltung der gemeindeeigenen Gebäude in Eigenregie der Gemeinde"

Amt / Sachbearbeiter/in: Fachbereich Bauverwaltung / Schottowski, Dieter

Erstellungsdatum: 03.11.2020

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

17.11.2020

Gemeindevertretung Pölchow

Sachverhalt: Zum vorliegenden Beschlussantrag „Übernahme der Verwaltung der gemeindeeigenen Gebäude in Eigenregie der Gemeinde“ sind von der Gemeindevertretung folgende Ausführungen der Allgemeinen Verwaltung, der Finanzverwaltung und der Bauverwaltung des Amt Warnow-West zu berücksichtigen:

Stellungnahme Allgemeine Verwaltung des Amt Warnow-West:

Das Amt ist Träger der öffentlichen Verwaltung im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 3 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) und somit zuständig für die Wahrnehmung aller Aufgaben, die den Gemeinden gesetzlich oder vertraglich obliegen. Unterhalten Gemeinden eigene öffentliche Einrichtungen, so steht ihnen die eigene Verwaltung nur dann frei, wenn die Wahrnehmung der Aufgabe nicht gesetzlich vorgeschrieben ist. Nach § 127 Abs. 1 S. 5 KV M-V kann die Gemeinde nach Anhörung des Amtes mit Zustimmung der Rechtsaufsichtsbehörde beschließen, eigene Selbstverwaltungsaufgaben selbst durchzuführen.

Beim Gutshaus Wahrstorf handelt es sich um eine kommunale Immobilie der Gemeinde Pölchow. Grundsätzlich obliegt die Verwaltung dieser Immobilie dem Amt bzw. einem gewerblichen Dritten und kann nach den oben genannten Voraussetzungen der Gemeinde selbst übertragen werden.

Es ergeht der Hinweis, dass eine derartige Übertragung in dem aufgeführten Beispiel der Gemeinde Ziesendorf nicht der Fall ist.

Stellungnahme Finanzverwaltung – Wohnungsverwaltung:

Laut Gemeindehaushaltsverordnung Doppik (GemHVO Doppik) hat die Gemeinde, welche über einen eigenen Wohnungsbestand verfügt und dieser durch einen Dritten verwaltet wird, alle Erträge der Vermietung und alle damit zusammenhängenden Betriebskostenerstattungen im eigenen Haushalt zu erfassen. Aufwendungen sind kongruent zu erfassen.

Wenn die Gemeinde den Immobilienbestand durch einen Dritten verwalten lässt, ist hierfür ein gesondertes Konto erforderlich. Da das Amt und die amtsangehörigen Gemeinden sich der

Einheitskasse des Amtes bedienen, ist der Kontoinhaber des Amt Warnow-West. Der Dritte ist lediglich Verfügungsberechtigt.

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Erträge und Aufwendungen maschinell per Buchungsschnittstelle in die Finanzsoftware der Amtskasse mit Verweis auf die amtsangehörige Gemeinde übergeleitet werden.

Diese Buchungen sind laut § 43 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V für die Gemeinden im Zuge der doppelten Buchführung nach den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Buchführung zu erfassen.

§ 26 GemHVO Doppik regelt die wesentlichen Grundsätze wie; Haushaltsklarheit und Haushaltswahrheit, Periodengerechtigkeit, Buchführungspflicht etc.

Die Buchführungspflicht dient dem Zweck des Plan-Ist Vergleiches, der Einhaltung der Planansätze und der Darstellung des Haushaltsvollzuges.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verwaltung der als Beispiel genannten kommunalen Immobilie der Gemeinde Ziesendorf über das Amt erfolgt.

Stellungnahme Bauverwaltung:

Derzeit wird das Objekt Gutshaus Wahrstorf durch eine Hausverwaltung verwaltet. Das bestehende Vertragsverhältnis ist frühestens zum 31.12.2021 kündbar. Im Unterschied zum aufgeführten Beispiel des Gutshauses Ziesendorf, sind in Wahrstorf die Anzahl der Nutzungseinheiten wesentlich höher und vielfältiger, welches einen entsprechenden Verwaltungsmehraufwand zur Folge hat, welcher durch die Amtsumlage nicht gedeckt ist. Sollte eine neue Hausverwalterin gewünscht sein, so wird auf die allgemeinen Vergaberichtlinien verwiesen.

Ein Mieter im Objekt Gutshaus Wahrstorf soll allgemein unzufrieden mit dem Agieren der Hausverwaltung sein. Der Amtsverwaltung liegen diesbezüglich keinerlei Informationen vor und auch der Hausverwaltung ist dahingehend nichts bekannt. Zwischen der Amtsverwaltung, der Gemeinde und der Hausverwaltung kam es in der Vergangenheit zu keinen Abstimmungsproblemen. Die Hausverwalterin ist stets erreichbar und erledigt die ihr durch die Gemeinde übertragenen Aufgaben wie z.B. Haushaltsplanungen, Beauftragung und Bezahlung von Versorgungsleistungen, Nebenkostenabrechnungen, Kontrolle von Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen unter Beachtung der Haushaltsansätze ordnungsgemäß. Auf Nachfrage bestätigte die Finanzverwaltung, dass die Anforderungen an die Hausverwalterin bezüglich der Buchhaltung und Übertragung der Daten über die Buchungsschnittstelle vollumfänglich erfüllt werden.

Hinsichtlich einer problematischen Betriebskostenabrechnung, in Verbindung mit einer etwaigen Nichtzulässigkeit von Wärmemengenzählern, wird darauf hingewiesen, dass die Heizkosten im Auftrag der Gemeinde durch die Firma Techem Energy Service GmbH ermittelt werden. Im Rahmen eines Widerspruchsverfahren, bzw. durch schlichte Anfrage bei der Verwalterin, könnte die gewählte Abrechnungsmethode erörtert werden. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die gewählte Verteilung der Kosten nach der Fläche, unter Berücksichtigung der hohen Leerstandsquote, äußerst vorteilhaft für den betroffenen Mieter ist, da die Flächen des Leerstandes, welche gewöhnlich nicht im gleichen Umfang beheizt werden wie vermietete Flächen, den gleichen Kostenanteil zugerechnet bekommen. Der gegenüber dem Mieter abgerechnete Wert für Heizkosten beträgt 0,31 EUR/m², was im Vergleich zu anderen Objekten weit unter dem Durchschnitt liegt. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass die Betriebskosten des beschwerdeführenden Mieters der direkten Förderung durch die Gemeinde unterliegen.

Bei der Überlegung zur Übertragung der Verwaltung durch die Gemeinde in Eigenregie durch kompetente Ehrenamtliche ist zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber in den letzten Jahren aus nachvollziehbaren Gründen die Möglichkeiten eingeschränkt hat, bzw. an Bedingungen gebunden

hat, Immobilienvermögen zu verwalten. Auf die Anforderungen der neuen Berufszulassungsregeln, welche in § 34c Absatz 2a Gewerbeordnung (GewO) in Verbindung mit § 15b Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) geregelt sind, wird verwiesen. Weiterhin ist fraglich, ob bei einer derartigen, nahezu gewerbeähnlichen Betätigung eines ehrenamtlichen Bürgers, im Schadensfall der Kommunale Schadenausgleich einen Deckungsschutz gewähren würde, was nach entsprechender Beschlussfassung im Einzelfall zu prüfen wäre.

Die Amtsverwaltung empfiehlt, den vorgelegten Beschluss nicht zu fassen.

.....
Unterschrift LVB

.....
Unterschrift FBL FV

.....
Unterschrift FBL BV