

### Gemeinde Aichwald

Amt/Sachgebiet: Finanzverwaltung

Aktenzeichen:

Sachbearbeiter/in: Rist, Philipp

Vorberatung am: [Datum]

im: [Ausschuss etc.]

**GRS am: 25.09.2023**

**Vorlage: 2023/11 GR**

Anlage/n: 3

### Beschluss der Satzung über den Betrieb des Parkplatzes "Wohnmobilstellplatz Himbeerweg"

Beschluss		
Ja	Nein	Enth.

#### Antrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Satzung über den Betrieb des Parkplatzes „Wohnmobilstellplatz Himbeerweg“.
2. Die monatliche Miete eines Stellplatzes wird auf 50,42 € zzgl. Umsatzsteuer festgesetzt (60,00 € brutto).

#### Sach- und Rechtslage, Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23. Januar 2023 die Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes auf dem Grundstück des ehemaligen Asylheim im Himbeerweg 23 beschlossen.

Für den Betrieb des Wohnmobilstellplatzes ist nun eine entsprechende Satzung zu beschließen, die dieser Vorlage als Anlage beigefügt ist. Gleichzeitig soll auch die Höhe der monatlichen Stellplatzmiete festgelegt werden.

---

#### 1. Erläuterung der Satzung

---

Die Satzungen enthält allgemeine Regelungen zur Anmietung der Stellplätze sowie zur Benutzung des gesamten Parkplatzgeländes.

Der Nutzerkreis wurde vorrangig auf die Einwohner Aichwalds festgelegt, die Vermietung an auswärtige Personen soll nur in Ausnahmefällen möglich. Damit soll unter anderem sichergestellt werden, dass das Nutzungsrecht nicht automatisch erlischt, sobald der jeweilige Mieter aus Aichwald wegzieht oder verstirbt und der Mietvertrag auf auswärtig lebende Erben übergeht. Gleichwohl ist vorgesehen, in den Mietverträgen ein besonderes Kündigungsrecht für diese Situationen zu berücksichtigen.

Weiter ist in der Satzung geregelt, dass nur tatsächlich als Wohnmobil oder als Wohnanhänger zugelassene Fahrzeuge auf dem Parkplatz abgestellt werden dürfen. Andere Fahrzeuge sind nicht zugelassen.

Die weiteren Benutzungsbestimmungen orientieren sich an den üblichen Benutzungsordnungen für Parkplätze und Tiefgaragen und beinhalten auch spezifischere Regelungen, u.a. zum dauerhaften Aufenthalt.

## Sitzungsvorlage GRS

In der Satzung ist bereits vorgegeben, dass die Mindestmietdauer ein Jahr beträgt. Damit soll sichergestellt werden, dass der Verwaltung kein Mehraufwand durch kurzfristige Anmietungen und Kündigungen entsteht. In den Mietverträgen wird es eine entsprechende Regelung geben, nach der sich die Mietverhältnisse immer automatisch um ein Jahr verlängern, sofern keine ordentliche Kündigung erfolgt.

---

### 2. Berechnung der Stellplatzmiete

---

Bei der Beschlussfassung im Januar ist die Verwaltung noch von Investitionskosten von circa 70.000 € ausgegangen. Für die Baumaßnahme wurde mittlerweile ein Baugrundgutachten beauftragt und durchgeführt. Dabei wurden mehrere Unwägbarkeiten des Untergrundes festgestellt, die zu einer deutlichen Verteuerung der Maßnahme führen. Zum einen wurden im Bereich der früheren Halle schadstoffbelastetes Material ermittelt. Dies allein führt zu Mehrkosten von rund 33.500 € brutto für die Entsorgung. Zum anderen muss, aufgrund der geringen Tragfähigkeit des anstehenden Bodens, mehr Material ausgekoffert und der Boden dräniert werden (Mehrpreis ca. 30.000 € brutto). Mit der Entfernung des schadstoffbelasteten Materials stünde das Grundstück später auch einer anderweitigen Nutzung zur Verfügung. Die Arbeiten können als Nachtrag durch das Jahresbauunternehmen durchgeführt werden.

Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich somit auf rund 137.000 € brutto bzw. 115.000 € netto für die zu schaffenden 25 Stellplätze. Für die Kalkulation der Stellplatzmiete sind nur Nettobeträge zu verwenden, da die Vermietung nach dem Umsatzsteuerrecht eine wirtschaftliche Tätigkeit der Gemeinde darstellt und somit mit der Errichtung der Stellplätze ein neuer BgA entsteht, für den die Gemeinde eine Steuererklärung einzureichen hat.

Die Höhe der monatlichen Miete ist so festzulegen, die jährlichen Einnahmen ausreichen, um sowohl die jährlichen Ausgaben zu decken als auch die Investitionskosten in einem angemessenen Zeitraum zu refinanzieren (Amortisationszeit). Die offizielle AfA-Tabellen gehen von einer Nutzungsdauer von 9 Jahren für geschotterte Parkplätze aus, gleichzeitig rechnet die Verwaltung mit laufenden Ausgaben von 7.000 € pro Jahr für den Stellplatz.

Ausgehend von diesen Parametern wäre eine monatliche Nettomiete von 74,55 € notwendig, um das Projekt innerhalb der Nutzungsdauer zu refinanzieren. Eine Stellplatzmiete in dieser Höhe ist jedoch im Vergleich zum Angebot anderer Anbieter in Anbetracht der damit verbundenen Leistung verhältnismäßig hoch. Die tatsächliche Miete sollte daher niedriger ausfallen, auch wenn dies bedeutet, dass der Stellplatz erst nach einem längeren Zeitraum sich refinanziert.

Die Amortisationsdauer ist in der nachfolgenden Tabelle anhand verschiedener Mietpreise dargestellt. Die Netto Mietpreise sind so gewählt, dass die Brutto-Miete jeweils den nächsten glatten Betrag entspricht.

Monatlicher Mietpreis netto	Jährliche Einnahmen netto	Jährlicher Rückfluss	Refinanzierungsdauer
54,62 €	16.386,00 €	9.386,00 €	12,25 ~ 12 Jahre u. 3 Monate
50,42 €	15.126,00 €	8.126,00 €	14,15 ~ 14 Jahre u. 2 Monate
46,22 €	13.866,00 €	6,866,00 €	16,75 ~ 16 Jahre u. 9 Monate

## Sitzungsvorlage GRS

Die kalkulatorischen Kosten werden hierbei nicht beachtet, da diese nur Aufwand, jedoch keine Ausgaben darstellen. Diese sind aber in der Anlage „Entwicklung Gewinn- und Verlustrechnung“ berücksichtigt, in der Gewinn- bzw. Verlustvortrag über die kommenden 22 Jahre anhand der genannten Miethöhen dargestellt wird.

Die Verwaltung empfiehlt auf Grundlage dieser Berechnungen, den monatlichen Mietzins je Stellplatz auf 50,42 € netto und 60,00 € brutto festzulegen. Eine Amortationszeit von etwas mehr als 14 Jahren ist in Anbetracht der Erwartung, dass spätestens nach 15 Jahren umfassendere Erneuerungsarbeiten anstehen werden, ein akzeptabler Zeitraum. Ein Gewinn wird bis dahin jedoch nicht erwirtschaftet, dieser würde sich erst nach rund 18 Jahren ergeben.

---

Weitere Sachbearbeiter/innen:

Aichwald, den 18.09.2023