

# 36/BV/048/2025

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Kalkulation Nutzungsentgelte für die Vermietung des Dorfgemeinschaftshauses "Dörpstuv", die Bauernstube in Schossow und den Kameradschaftsraum der FFW Tützpatz

<i>Organisationseinheit:</i> Fachgebiet Finanzen <i>Verfasser:</i> Susanne Schultz	<i>Datum</i> 16.10.2025 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Tützpatz (Entscheidung)	27.11.2025	Ö

### Sachverhalt

Gemäß § 1 Abs. 3 KAG M-V können kommunale Körperschaften für ihre öffentlichen Einrichtungen Benutzungs- oder Entgeltregelungen in privatrechtlicher Form treffen. Das Gebührenaufkommen soll die voraussichtlichen Kosten der Einrichtung decken, aber nicht überschreiten. Von der Kostendeckung kann aus Gründen des öffentlichen Interesses abgesehen werden.

Die Kalkulation erfolgte nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen. Hierfür wurden im Rahmen der Kalkulation sämtliche Kosten auf ihre Betriebsbedingtheit, Angemessenheit und Regelmäßigkeit geprüft. Hierzu zählen insbesondere: Personalkosten, Sachkosten sowie Abschreibungen und kalkulatorische Zinskosten.

Folgende relevante Bestandteile wurden für die Kalkulation bestimmt:

1. Für die Prognose der Daten für die Jahre 2025-2028 wurde zumeist ein Mittelwert aus den Jahren 2022-2024 herangezogen.
2. Die Betriebskosten werden im Kalkulationszeitraum inflationsbedingt ansteigen. Um die Kostensteigerung abzubilden, wurden spezifische Verbraucherpreisindizes nach Gütergruppen des Statistischen Bundesamtes herangezogen.
3. Der Durchschnitt der Jahre 2025-2028 ergibt die ansatzfähigen prognostizierten Kosten.

Folgende Entgelte wurden kalkuliert:

	Jetziges Entgelt	Neu kalkuliert
Bauernstube Schossow	100,00 €	374,87 €
„Dörpstuv“ Tützpatz	75,00 €	123,47 €
Kameradschaftsraum FFW	100,00 €	124,83 €

Die Gemeindevertretung hat gemäß § 22 Abs. 3 Ziffer 11 der Kommunalverfassung M-V die Festsetzung privatrechtlicher Entgelte zu beschließen.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

**Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt die Kalkulation zum Nutzungsentgelt für die Vermietung des Dorfgemeinschaftshauses „Dörpstuv“, der Bauernstube in Schossow und des Kameradschaftsraumes der FFW Tützpatz.

## Finanzielle Auswirkungen

<b>im lfd. Haushaltsjahr:</b> 2025		<b>in Folgejahren:</b>	
<input type="checkbox"/> nein  <input checked="" type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja  <input type="checkbox"/> einmalig  <input checked="" type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
<b>Finanzielle Mittel stehen:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> stehen zur Verfügung unter  <b>Produktsachkonto:</b> 1) 573000.43229000 2) 573010.43229000 3) 126010.43229000  <b>Bezeichnung:</b> 1) Allgemeine Einrichtungen/Entgelte Sonstige 2) Dorfgemeinschaftshaus/ Entgelte Sonstige 3) Einrichtungen des Brandschutzes/ Entgelte Sonstige		<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung  <b>Deckungsvorschlag:</b> <b>Produktsachkonto:</b>  <b>Bezeichnung:</b>  <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
<b>Haushaltsmittel:</b>		<b>Haushaltsmittel:</b>	
<b>Soll gesamt:</b>		<b>Soll gesamt:</b>	
<b>Maßnahmesumme:</b>		<b>Maßnahmesumme:</b>	
<b>noch verfügbar:</b>		<b>noch verfügbar:</b>	
<b>Erläuterungen:</b>			

## Anlage/n

1	Kalkulation Feuerwehrraum 2025 (PDF) öffentlich
2	Kalkulationsbericht Kameradschaftsraum FFW Tützpatz 2025 öffentlich
3	Kalkulation Bauernstube Schossow 2025 (PDF) öffentlich
4	Kalkulationsbericht Bauernstube Schossow_2025 öffentlich
5	Kalkulation Dörpstuv 2025 (PDF) öffentlich
6	Kalkulationsbericht Dörpstuv 2025. öffentlich

**Flächenermittlung Räume**

**Gebäudekomplex**

Räume Feuerwehr	122,27	43%
nicht vermietet	162,60	57%
	<u>284,87</u>	100%

<b>Räume Feuerwehr</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Versammlungsraum	70,85
Küche	15,20
WC	6,29
Windfang/Flur	29,93
<b>Summe</b>	<b><u>122,27</u></b>

<b>Räume (nicht vermietet)</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Stellplatz	100,10
Lager/Geräte	37,64
Umkleide	17,07
WC/Dusche	7,79
<b>Summe</b>	<b><u>162,60</u></b>

Bewirtschaftungskosten

**Erläuterungen**

Im BAB enthalten sind die Bewirtschaftungskosten für die Räume der FFW (1.2.6.01)

BAB	Bewirtschaftungskosten	Sachkonto	2022	2023	2024	Durchschnitt 2022-2024	Index %	Preissteigerung				Durchschnitt 2025-2028
								2025	2026	2027	2028	
Erträge	Entgelte Sonstige	43229	0,00 €	200,00 €	200,00 €	133,33 €		133,33 €	133,33 €	133,33 €	133,33 €	133,33 €
<b>Summe Erträge</b>			<b>0,00 €</b>	<b>200,00 €</b>	<b>200,00 €</b>	<b>133,33 €</b>		<b>133,33 €</b>	<b>133,33 €</b>	<b>133,33 €</b>	<b>133,33 €</b>	<b>133,33 €</b>
Bewirtschaftungskosten	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	52	1.179,19 €	1.023,27 €	6.447,59 €	2.883,35 €		2.891,88 €	2.990,20 €	3.091,87 €	3.197,00 €	3.042,74 €
	Gas	5224	41,49 €	0,00 €	1.191,60 €	411,03 €	3,40%	425,01 €	439,46 €	454,40 €	469,85 €	447,18 €
	Strom	5226	757,91 €	818,56 €	3.863,44 €	1.813,30 €	3,40%	1.874,95 €	1.938,70 €	2.004,62 €	2.072,77 €	1.972,76 €
	Wasser	5227	0,00 €	0,00 €	571,06 €	190,35 €	3,40%	196,82 €	203,51 €	210,43 €	217,59 €	207,09 €
	Unterhaltung der Außenanlagen	5231	226,21 €	98,64 €	821,49 €	382,11 €	3,40%	395,10 €	408,54 €	422,43 €	436,79 €	415,71 €
	Sonstige Aufwendungen für Sachleistungen und Verbrauchsmittel	5249	153,58 €	106,07 €	0,00 €	86,55 €	6,40%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Sonstige laufende Aufwendungen	56	284,25 €			319,28 €		371,90 €	395,70 €	421,03 €	435,34 €	405,99 €
	Gebäudeversicherung	56411	190,98 €	219,19 €	235,59 €	215,25 €	6,40%	250,67 €	266,71 €	283,78 €	293,43 €	273,65 €
	Sonstige Versicherungen (Inhaltsversicherung)	56419	93,27 €	104,89 €	113,94 €	104,03 €	6,40%	121,23 €	128,99 €	137,25 €	141,91 €	132,35 €
	interne Leistungsverrechnung		687,12 €	687,12 €	687,12 €	687,12 €		699,49 €	712,08 €	724,90 €	749,54 €	721,50 €
	Verwaltungsaufwand 12 Stunden jährlich * 57,26 €/Std. (KGSt 2025/2026) EG 8		687,12 €	687,12 €	687,12 €	687,12 €	1,80%	699,49 €	712,08 €	724,90 €	749,54 €	721,50 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>			<b>2.150,56 €</b>	<b>1.710,39 €</b>	<b>7.134,71 €</b>	<b>3.665,22 €</b>		<b>3.963,27 €</b>	<b>4.097,99 €</b>	<b>4.237,79 €</b>	<b>4.381,88 €</b>	<b>4.170,23 €</b>
kalk. Ko	kalkulatorische Abschreibungen							306,70 €	306,70 €	306,70 €	306,70 €	306,70 €
	kalkulatorische Zinsen							323,43 €	314,23 €	305,03 €	295,83 €	309,63 €
<b>Summe kalkulatorische Kosten</b>								<b>630,13 €</b>	<b>620,93 €</b>	<b>611,73 €</b>	<b>602,53 €</b>	<b>616,33 €</b>
<b>Gesamte Aufwendungen</b>			<b>2.150,56 €</b>	<b>1.710,39 €</b>	<b>7.134,71 €</b>	<b>3.665,22 €</b>		<b>4.593,40 €</b>	<b>4.718,92 €</b>	<b>4.849,53 €</b>	<b>4.984,41 €</b>	<b>4.786,56 €</b>
<b>Aufwendungen abzgl. Erträge</b>								4.460,07 €	4.585,59 €	4.716,20 €	4.851,08 €	4.653,23 €

Kostenposition	Ist-Wert	Plan-Wert
Nahrungsmittel u. alkoholfreie Getränke	7,96	8,00%
Alkoholische Getränke und Tabakwaren	7,97	8,00%
Bekleidung und Schuhe	3,72	3,80%
Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe	3,33	3,40%
Möbel, Leuchten, Geräte u.a. Haushaltszubehör	4,64	4,70%
Gesundheitspflege	3,00	3,00%
Verkehr	2,33	2,40%
Nachrichtenübermittlung	0,61	0,70%
Freizeit, Unterhaltung und Kultur	4,69	4,70%
Bildungswesen	4,09	4,10%
Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen	7,15	7,20%
andere Waren und Dienstleistungen	6,33	6,40%

Verwaltungskosten

**Verwaltungskosten**

**(nach KGSt "Kosten eines Arbeitsplatzes - Stand 2025/2026)**

			<b>Jahreswerte</b>	<b>pro Stunde</b>
1. Personalkosten	einschl. Versorgungszuschlag, Beihilfe, SV-Leistungen lt. Personalkostentabellen	Anzahl Jahres-Netto-Arbeitstage für alle Besoldungs- und Entgeltgruppen	202,28 Tage	
		Jahresarbeitszeitstunden bei einer 39 Stunden-Woche	1561	
		Entgeltgruppe TVöD E 8	66.400 €	
2. Sachkosten	Raumkosten, Geschäftskosten, Telekommunikationskosten und IT-Kosten	Sachkosten eines Büroarbeitsplatzes pro Jahr	6.250 €	
		IT-Kosten pro Jahr	3.450 €	
		Sachkostenpauschale pro Jahr	9.700 €	
3. Gemeinkosten	Kosten für Verwaltung Overhead, Amts- und Fachbereichsleitung	Verwaltungs-Overhead Zuschlag auf die Brutto-Personalkosten 10 %	6.640	
		Amts-, Fachbereichs-Overhead Zuschlag auf die Brutto-Personalkosten 10 %	6.640	
			<u>89.380 €</u>	<u>57,26 €</u>

Kalkulatorische Kosten

lt. Anlagenbuchhaltung MPS

Flächenermittlung Flurstücke

Gemeinde Tützpatz; Gemarkung Tützpatz, Flur 4, FlSt. 17/0 2.663 m<sup>2</sup>

anteilig FFW 26%

AfA

Bezeichnung	ANL	Datum der Inbetriebnahme	ND	letztes AfA-Datum	AHK	2025	2026	2027	2028
Flurstück 4/17/0	ANL007285	2000			1.273,55 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gebäude	ANL007284	1977	80	2056	30.669,61 €	306,70 €	306,70 €	306,70 €	306,70 €

306,70 € 306,70 € 306,70 € 306,70 €

Restbuchwertmethode

Zinssatz: 3,00%

Zinskosten

Bezeichnung	Datum der Inbetriebnahme	ND	letztes AfA-Datum	AHK	2025	2026	2027	2028
Flurstück 4/17/0	2000			1.273,55 €	38,21 €	38,21 €	38,21 €	38,21 €
Gebäude	1977	80	2056	30.669,61 €	285,23 €	276,03 €	266,82 €	257,62 €

323,43 € 314,23 € 305,03 € 295,83 €

## Kalkulation Mietzins für Nutzung des Gemeinschaftsraumes der FFW Tützpatz

Kostenaufstellung pro m <sup>2</sup> und Jahr	
Bewirtschaftungskosten	4.036,90 €
kalkulatorische Kosten	616,33 €

Gesamtkosten pro Jahr für  
gesamtes Gebäude 4.653,23 €

Räume zur Vermietung	Fläche	anteilig von der Gesamtfläche	Kosten für Räume pro Jahr
alle Räume, die vermietet werden	122,27 m <sup>2</sup>	43%	1.997,23 €

Anzahl der Nutzungen	2022	2023	2024	Summe	durchschnittlich
private Nutzungen	0	4	4	8	2,66667
durch Gemeinde	0	0	0	0	0,00000
FFW	15	15	15	45	15,00000
<b>Summe Nutzung</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>53</b>	<b>17,66667</b>
angenommene Nutzungen					16

Benutzungsgebühr pro durchschnittlicher Nutzung  
alle Räume 1.997,23 € / 16 124,83 € pro Nutzung

## alternativ ohne kalkulatorische Zinsen

Kostenaufstellung pro m <sup>2</sup> und Jahr	
Bewirtschaftungskosten	4.036,90 €
kalkulatorische Abschreibung	306,70 €

Gesamtkosten pro Jahr  
für gesamtes Gebäude 4.343,60 €

Räume zur Vermietung	Fläche	anteilig von der Gesamtfläche	Kosten für Räume pro Jahr
alle Räume die vermietet werden	Fläche in m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	43%	1.864,33 €

Anzahl der Nutzungen	2022	2023	2024	Summe	durchschnittlich
private Nutzung	0	4	4	8	2,66667
durch Gemeinde	0	0	0	0	0,00000
FFW	15	15	15	45	15,00000
<b>Summe Nutzung</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>53</b>	<b>17,66667</b>
angenommene Nutzungen					16

Benutzungsgebühr pro durchschnittlicher Nutzung  
alle Räume 1.864,33 € / 16 116,52 € pro Nutzung

Lt. § 6 Abs. 2b Satz 4 KAG M-V ist es zulässig, von der Verzinsung des Eigenkapitals abzusehen.

## Kalkulation Nutzungsentgelt für den Kameradschaftsraum der FFW Tützpatz



### Inhaltsverzeichnis

Kalkulation Nutzungsentgelt für den Kameradschaftsraum der FFW Tützpatz .....	1
1. Allgemeines .....	2
2. Flächenermittlung .....	3
3. Kostenermittlung .....	4
3.1 Bewirtschaftungskosten .....	4
3.2 Kalkulatorische Kosten .....	5
4. Gebührenberechnung .....	6

## 1. Allgemeines

Die Feuerwehr befindet sich in der Gemeinde Tützpatz, Gemarkung Tützpatz, Flur 4, Flurstück 17 mit einer Grundstücksfläche von 2.663 m<sup>2</sup>. Es gibt einen großen Versammlungsraum mit Küche und WC's. Dieser wird u. a. für Familienfeierlichkeiten vermietet.

Gegenwärtig wird laut Beschluss der Gemeindevertreter vom 25.02.2020 für die Vermietung des Saales eine Gebühr von 100 € pro Nutzung erhoben.

Gemäß § 1 Abs. 3 KAG M-V können kommunale Körperschaften für ihre öffentlichen Einrichtungen Benutzungs- oder Entgeltregelungen in privatrechtlicher Form treffen. Das Gebührenaufkommen soll die voraussichtlichen Kosten der Einrichtung decken, aber nicht überschreiten. Von der Kostendeckung kann aus Gründen des öffentlichen Interesses abgesehen werden.

Die Kalkulation erfolgte nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen. Hierfür wurden im Rahmen der Kalkulation sämtliche Kosten auf ihre Betriebsbedingtheit, Angemessenheit und Regelmäßigkeit geprüft. Hierzu zählen insbesondere: Personalkosten, Sachkosten sowie Abschreibungen und kalkulatorische Zinskosten.

Folgende relevante Bestandteile wurden für die Kalkulation bestimmt:

1. Für die Prognose der Daten für die Jahre 2025-2028 wurde zumeist ein Mittelwert aus den Jahren 2022-2024 herangezogen.
2. Die Betriebskosten werden im Kalkulationszeitraum inflationsbedingt ansteigen. Um die Kostensteigerung abzubilden, wurden spezifische Verbraucherpreisindizes nach Gütergruppen des Statistischen Bundesamtes herangezogen.
3. Der Durchschnitt der Jahre 2025-2028 ergibt die ansatzfähigen prognostizierten Kosten.

Die Gemeindevertretung hat gemäß § 22 Abs. 3 Ziffer 11 der Kommunalverfassung M-V die Festsetzung privatrechtlicher Entgelte zu beschließen.

Im Folgenden werden ermittelt:

- die Flächen,
- Bewirtschaftungskosten,
- kalkulatorische Kosten,
- Belegungs-/Benutzungszeiten

und daraus die Kalkulation des Nutzungsentgeltes.

## 2. Flächenermittlung

---

### Flächenermittlung Räume

#### Gebäudekomplex

Räume Feuerwehr	122,27	43%
nicht vermietet	162,60	57%
	<u>284,87</u>	100%

Räume Feuerwehr	Fläche in m <sup>2</sup>
Versammlungsraum	70,85
Küche	15,20
WC	6,29
Windfang/Flur	29,93
<b>Summe</b>	<b><u>122,27</u></b>

Räume (nicht vermietet)	Fläche in m <sup>2</sup>
Stellplatz	100,10
Lager/Geräte	37,64
Umkleide	17,07
WC/Dusche	7,79
<b>Summe</b>	<b><u>162,60</u></b>

### 3. Kostenermittlung

#### 3.1 Bewirtschaftungskosten

Bei der Berechnung wurde zwischen den kalkulatorischen Kosten, die auf das Grundstück und Gebäude entfallen und dem jährlichen Aufwand für die Bewirtschaftung des Objektes unterschieden.

Als Grundlage für die Kalkulation wurde der Durchschnitt der IST-Ergebnisse der Haushaltsjahre 2022-2024 herangezogen. Für die Jahre 2025-2028 wurden die Kosten prognostiziert. Für die Verwaltungskosten ist von einem Zeitaufwand von 12 Stunden pro Jahr für Sachbearbeiter der Abteilung Gebäudemanagement und Finanzen ausgegangen worden. Bei 52 Wochen und einen Stundenverrechnungssatz von 57,26 €/Stunde erhält man 687,12 € als Verwaltungsaufwand pro Jahr.

Die einzelnen Sachkonten gliedern sich folgendermaßen:

BAB	Bewirtschaftungskosten	Sachkonto	2022	2023	2024	Durchschnitt 2022-2024	Index %	Preissteigerung				Durchschnitt 2025-2028
								2025	2026	2027	2028	
Erträge	Entgelte Sonstige	43229	0,00 €	200,00 €	200,00 €	133,33 €		133,33 €	133,33 €	133,33 €	133,33 €	133,33 €
<b>Summe Erträge</b>			<b>0,00 €</b>	<b>200,00 €</b>	<b>200,00 €</b>	<b>133,33 €</b>		<b>133,33 €</b>	<b>133,33 €</b>	<b>133,33 €</b>	<b>133,33 €</b>	<b>133,33 €</b>
Bewirtschaftungskosten	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	52	1.179,19 €	1.023,27 €	6.447,59 €	2.883,35 €		2.891,88 €	2.990,20 €	3.091,87 €	3.197,00 €	3.042,74 €
	Gas	5224	41,49 €	0,00 €	1.191,60 €	411,03 €	3,40%	425,01 €	439,46 €	454,40 €	469,85 €	447,18 €
	Strom	5226	757,91 €	818,56 €	3.863,44 €	1.813,30 €	3,40%	1.874,95 €	1.938,70 €	2.004,62 €	2.072,77 €	1.972,76 €
	Wasser	5227	0,00 €	0,00 €	571,06 €	190,35 €	3,40%	196,82 €	203,51 €	210,43 €	217,59 €	207,09 €
	Unterhaltung der Außenanlagen	5231	226,21 €	98,64 €	821,49 €	382,11 €	3,40%	395,10 €	408,54 €	422,43 €	436,79 €	415,71 €
	Sonstige Aufwendungen für Sachleistungen und Verbrauchsmittel	5249	153,58 €	106,07 €	0,00 €	86,55 €	6,40%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Sonstige laufende Aufwendungen	56	284,25 €			319,28 €		371,90 €	395,70 €	421,03 €	435,34 €	405,99 €
	Gebäudeversicherung	56411	190,98 €	219,19 €	235,59 €	215,25 €	6,40%	250,67 €	266,71 €	283,78 €	293,43 €	273,65 €
	Sonstige Versicherungen (Inhaltsversicherung)	56419	93,27 €	104,89 €	113,94 €	104,03 €	6,40%	121,23 €	128,99 €	137,25 €	141,91 €	132,35 €
	interne Leistungsverrechnung		687,12 €	687,12 €	687,12 €	687,12 €		699,49 €	712,08 €	724,90 €	749,54 €	721,50 €
	Verwaltungsaufwand 12 Stunden jährlich * 57,26 €/Std. (KGSt 2025/2026) EG 8		687,12 €	687,12 €	687,12 €	687,12 €	1,80%	699,49 €	712,08 €	724,90 €	749,54 €	721,50 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>			<b>2.150,56 €</b>	<b>1.710,39 €</b>	<b>7.134,71 €</b>	<b>3.665,22 €</b>		<b>3.963,27 €</b>	<b>4.097,99 €</b>	<b>4.237,79 €</b>	<b>4.381,88 €</b>	<b>4.170,23 €</b>
kalk. Ko	kalkulatorische Abschreibungen							306,70 €	306,70 €	306,70 €	306,70 €	306,70 €
	kalkulatorische Zinsen							323,43 €	314,23 €	305,03 €	295,83 €	309,63 €
<b>Summe kalkulatorische Kosten</b>								<b>630,13 €</b>	<b>620,93 €</b>	<b>611,73 €</b>	<b>602,53 €</b>	<b>616,33 €</b>
<b>Gesamte Aufwendungen</b>			<b>2.150,56 €</b>	<b>1.710,39 €</b>	<b>7.134,71 €</b>	<b>3.665,22 €</b>		<b>4.593,40 €</b>	<b>4.718,92 €</b>	<b>4.849,53 €</b>	<b>4.984,41 €</b>	<b>4.786,56 €</b>
<b>Aufwendungen abzgl. Erträge</b>								4.460,07 €	4.585,59 €	4.716,20 €	4.851,08 €	4.653,23 €

### 3.2 Kalkulatorische Kosten

Die kalkulatorischen Zinsen wurden in Höhe von 3,0 % auf den Restbuchwert der Anlage angesetzt. Die Abschreibungen ergeben sich aus dem Anlagennachweis der Gemeinde Tützpatz.

(gemäß § 6 Abs. 2 a und 2 b KAG M-V, Abzugs-Restwertmethode)

Hinweis:

Gem. § 6 Abs. 2 b Satz 4 KAG M-V ist es zulässig, von der Verzinsung des Eigenkapitals abzusehen.

Flächenermittlung Flurstücke

Gemeinde Tützpatz; Gemarkung Tützpatz, Flur 4, FlSt. 17/0 2.663 m<sup>2</sup>

anteilig FFW 26%

AfA

Bezeichnung	ANL	Datum der Inbetriebnahme	ND	letztes AfA-Datum	AHK	2025	2026	2027	2028
Flurstück 4/17/0	ANL007285	2000			1.273,55 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gebäude	ANL007284	1977	80	2056	30.669,61 €	306,70 €	306,70 €	306,70 €	306,70 €

306,70 € 306,70 € 306,70 € 306,70 €

Restbuchwertmethode

Zinssatz: 3,00%

Zinskosten

Bezeichnung	Datum der Inbetriebnahme	ND	letztes AfA-Datum	AHK	2025	2026	2027	2028
Flurstück 4/17/0	2000			1.273,55 €	38,21 €	38,21 €	38,21 €	38,21 €
Gebäude	1977	80	2056	30.669,61 €	285,23 €	276,03 €	266,82 €	257,62 €

323,43 € 314,23 € 305,03 € 295,83 €

## 4. Gebührenberechnung

### Kalkulation Mietzins für Nutzung des Gemeinschaftsraumes der FFW Tützpatz

Kostenaufstellung pro m <sup>2</sup> und Jahr	
Bewirtschaftungskosten	4.036,90 €
kalkulatorische Kosten	<u>616,33 €</u>

**Gesamtkosten pro Jahr**  
**für gesamtes Gebäude** 4.653,23 €

Räume zur Vermietung	Fläche	anteilig von der Gesamtfläche	Kosten für Räume pro Jahr
alle Räume, die vermietet werden	122,27 m <sup>2</sup>	43%	1.997,23 €

Anzahl der Nutzungen	2022	2023	2024	Summe	durchschnittlich
private Nutzungen	0	4	4	8	2,66667
durch Gemeinde	0	0	0	0	0,00000
FFW	15	15	15	45	15,00000
<b>Summe Nutzung</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>53</b>	<b>17,66667</b>
	<b>angenommene Nutzungen</b>				<b>16</b>

**Benutzungsgebühr pro durchschnittlicher Nutzung**  
**alle Räume** 1.997,23 € / 16 124,83 € pro Nutzung

**Flächenermittlung Räume**

**Gebäudekomplex**

vermietet	183,75	91%
Vereinsraum (nicht vermietet)	17,30	9%
	<u>201,05</u>	100%

<b>Räume Bauernstube</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Flur	14,16
Abstellraum	17,16
Küche	17,21
Saal	118,59
Sanitär	16,63
Vereinsraum	17,30
<b>Summe</b>	<b><u>201,05</u></b>

Bewirtschaftungskosten

**Erläuterungen**

Im BAB enthalten sind die Bewirtschaftungskosten für die Bauernstube (5.7.3.00)

BAB	Bewirtschaftungskosten	Sachkonto	2022	2023	2024	Durchschnitt 2022-2024	Index %	Preissteigerung				Durchschnitt 2025-2028
								2025	2026	2027	2028	
Erträge	Entgelte Sonstige	43229	1.100,00 €	700,00 €	500,00 €	766,67 €		766,67 €	766,67 €	766,67 €	766,67 €	766,67 €
<b>Summe Erträge</b>			<b>1.100,00 €</b>	<b>700,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>766,67 €</b>		<b>766,67 €</b>	<b>766,67 €</b>	<b>766,67 €</b>	<b>766,67 €</b>	<b>766,67 €</b>
Bewirtschaftungskosten	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	52	365,43 €	3.520,69 €	413,01 €	1.433,04 €		1.484,52 €	1.536,03 €	1.589,36 €	1.643,40 €	1.563,33 €
	Gas	5224	0,00 €	2.901,71 €	0,00 €	967,24 €	3,40%	1.000,13 €	1.034,13 €	1.069,29 €	1.105,65 €	1.052,30 €
	Strom	5226	230,00 €	317,31 €	325,70 €	291,00 €	3,40%	300,89 €	311,12 €	321,70 €	332,64 €	316,59 €
	Wasser	5227	38,26 €	0,00 €	0,00 €	12,75 €	3,40%	13,18 €	13,63 €	14,10 €	14,57 €	13,87 €
	Unterhaltung der Außenanlagen, Gebäude	5231	39,99 €	261,18 €	35,89 €	112,35 €	3,40%	116,17 €	120,12 €	124,20 €	128,43 €	122,23 €
	Sonstige Aufwendungen für Sachleistungen und Verbrauchsmittel	5249	45,78 €	21,59 €	32,52 €	33,30 €	6,40%	34,60 €	36,82 €	39,17 €	40,50 €	37,77 €
	Wasser- und Bodenverband	52543	11,40 €	18,90 €	18,90 €	16,40 €	3,40%	19,54 €	20,21 €	20,89 €	21,60 €	20,56 €
	Sonstige laufende Aufwendungen	56	170,99 €	190,13 €	202,86 €	188,00 €		215,84 €	229,66 €	244,36 €	259,99 €	237,46 €
	Mieten (Gastank)	5621	304,22 €	304,22 €	304,22 €							
	Gebäudeversicherung	56411	118,81 €	136,37 €	146,54 €	133,91 €	6,40%	155,92 €	165,90 €	176,51 €	187,81 €	171,54 €
	Sonstige Versicherungen (Inhaltsversicherung)	56419	52,18 €	53,76 €	56,32 €	54,09 €	6,40%	59,92 €	63,76 €	67,84 €	72,18 €	65,93 €
	interne Leistungsverrechnung		687,12 €	687,12 €	687,12 €	687,12 €		699,49 €	712,08 €	724,90 €	771,29 €	726,94 €
Verwaltungsaufwand 12 Stunden jährlich * 57,26€/Std. (KGSt 2025/2026) EG 8		687,12 €	687,12 €	687,12 €	687,12 €	1,80%	699,49 €	712,08 €	724,90 €	771,29 €	726,94 €	
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>			<b>1.223,54 €</b>	<b>4.397,94 €</b>	<b>1.302,99 €</b>	<b>2.308,16 €</b>		<b>2.399,85 €</b>	<b>2.477,77 €</b>	<b>2.558,61 €</b>	<b>2.674,68 €</b>	<b>2.527,73 €</b>
kalk. Ko	kalkulatorische Abschreibungen							791,12 €	791,12 €	791,12 €	791,12 €	791,12 €
	kalkulatorische Zinsen							1.542,39 €	1.518,65 €	1.494,92 €	1.471,19 €	1.506,79 €
<b>Summe kalkulatorische Kosten</b>								<b>2.333,50 €</b>	<b>2.309,77 €</b>	<b>2.286,03 €</b>	<b>2.432,34 €</b>	<b>2.340,41 €</b>
<b>Gesamte Aufwendungen</b>			<b>1.223,54 €</b>	<b>4.397,94 €</b>	<b>1.302,99 €</b>	<b>2.308,16 €</b>		<b>4.733,35 €</b>	<b>4.787,53 €</b>	<b>4.844,64 €</b>	<b>5.107,02 €</b>	<b>4.868,14 €</b>
<b>Aufwendungen abzgl. Erträge</b>								3.966,68 €	4.020,86 €	4.077,97 €	4.340,35 €	4101,466912

Kostenposition	Ist-Wert	Plan-Wert
Nahrungsmittel u. alkoholfreie Getränke	7,96	8,00%
Alkoholische Getränke und Tabakwaren	7,97	8,00%
Bekleidung und Schuhe	3,72	3,80%
Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe	3,33	3,40%
Möbel, Leuchten, Geräte u.a. Haushaltszubehör	4,64	4,70%
Gesundheitspflege	3,00	3,00%
Verkehr	2,33	2,40%
Nachrichtenübermittlung	0,61	0,70%
Freizeit, Unterhaltung und Kultur	4,69	4,70%
Bildungswesen	4,09	4,10%
Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen	7,15	7,20%
andere Waren und Dienstleistungen	6,33	6,40%

Verwaltungskosten

**Verwaltungskosten**

**(nach KGSt "Kosten eines Arbeitsplatzes - Stand 2025/2026)**

			<b>Jahreswerte</b>	<b>pro Stunde</b>
1. Personalkosten	einschl. Versorgungszuschlag, Beihilfe, SV-Leistungen lt. Personalkostentabellen	Anzahl Jahres-Netto-Arbeitstage für alle Besoldungs- und Entgeltgruppen	202,28 Tage	
		Jahresarbeitszeitstunden bei einer 39 Stunden-Woche	1561	
		Entgeltgruppe TVöD E 8	66.400 €	
2. Sachkosten	Raumkosten, Geschäftskosten, Telekommunikationskosten und IT-Kosten	Sachkosten eines Büroarbeitsplatzes pro Jahr	6.250 €	
		IT-Kosten pro Jahr	3.450 €	
		Sachkostenpauschale pro Jahr	9.700 €	
3. Gemeinkosten	Kosten für Verwaltung Overhead, Amts- und Fachbereichsleitung	Verwaltungs-Overhead Zuschlag auf die Brutto-Personalkosten 10 %	6.640	
		Amts-, Fachbereichs-Overhead Zuschlag auf die Brutto-Personalkosten 10 %	6.640	
			<b>89.380 €</b>	<b>57,26 €</b>

Kalkulatorische Kosten

lt. Anlagenbuchhaltung

Flächenermittlung Flurstücke

Gemeinde Tützpatz; Gemarkung Schossow, Flur 2, FlSt. 65/2

1893 m<sup>2</sup>

AfA

Bezeichnung	ANL	Datum der Inbetriebnahme	ND	letztes AfA-Datum	AHK	2025	2026	2027	2028
Flurstück 2/65/2	ANL007261	2000			4.846,08 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gebäude	ANL007259	2008	80	2088	207.233,61 €	2.590,42 €	2.590,42 €	2.590,42 €	2.590,42 €
SOPO Gebäude	ANL007260	2008	80	2088	-148.486,00 €	-1.856,08 €	-1.856,08 €	-1.856,08 €	-1.856,08 €
Kleinkläranlage	ANL009787	2018	14	2032	818,35 €	56,77 €	56,77 €	56,77 €	56,77 €
						791,12 €	791,12 €	791,12 €	791,12 €

Restbuchwertmethode

Zinssatz:

3,00%

Zinskosten

Bezeichnung	Datum der Inbetriebnahme	ND	letztes AfA-Datum	AHK	2025	2026	2027	2028
Flurstück 2/65/2	2000			4.846,08 €	145,38 €	145,38 €	145,38 €	145,38 €
Gebäude	2008	80	2088	207.233,61 €	4.889,42 €	4.811,71 €	4.733,99 €	4.656,28 €
SOPO Gebäude	2008	80	2088	-148.486,00 €	-3.503,34 €	-3.447,66 €	-3.391,98 €	-3.336,29 €
Kleinkläranlage	2018	14	2032	818,35 €	10,93 €	9,22 €	7,52 €	5,82 €
					1.542,39 €	1.518,65 €	1.494,92 €	1.471,19 €

## Kalkulation Mietzins für Nutzung des Gemeinschaftsraumes im Bürgerhaus Schossow

Kostenaufstellung pro m <sup>2</sup> und Jahr	
Bewirtschaftungskosten	1.761,06 €
kalkulatorische Kosten	2.340,41 €

Gesamtkosten pro Jahr für  
gesamtes Gebäude 4.101,47 €

Räume zur Vermietung	Fläche	anteilig von der Gesamtfläche	Kosten für Räume pro Jahr
alle Räume, die vermietet werden	183,75 m <sup>2</sup>	91%	3.748,74 €

Anzahl der Nutzungen	2022	2023	2024	Summe	durchschnittlich
private Nutzungen	11	7	5	23	7,66667
durch Gemeinde	-	-	-	0	0,00000
<b>Summe Nutzung</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>23</b>	<b>7,66667</b>
<b>angenommene Nutzungen</b>					<b>10</b>

Benutzungsgebühr pro durchschnittlicher Nutzung  
alle Räume 3.748,74 € / 10 374,87 € pro Nutzung

## alternativ ohne kalkulatorische Zinsen

Kostenaufstellung pro m <sup>2</sup> und Jahr	
Bewirtschaftungskosten	1.761,06 €
kalkulatorische Abschreibung	791,12 €

Gesamtkosten pro Jahr  
für gesamtes Gebäude 2.552,17 €

Räume zur Vermietung	Fläche	anteilig von der Gesamtfläche	Kosten für Räume pro Jahr
alle Räume die vermietet werden	201,05 m <sup>2</sup>	91%	2.332,68 €

Anzahl der Nutzungen	2022	2023	2024	Summe	durchschnittlich
private Nutzung	11	7	5	23	7,66667
durch Gemeinde	-	-	-	0	0,00000
<b>Summe Nutzung</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>23</b>	<b>7,66667</b>
<b>angenommene Nutzungen</b>					<b>10</b>

Benutzungsgebühr pro durchschnittlicher Nutzung  
alle Räume 2.332,68 € / 10 233,27 € pro Nutzung

Lt. § 6 Abs. 2b Satz 4 KAG M-V ist es zulässig, von der Verzinsung des Eigenkapitals abzusehen.

## Kalkulation Nutzungsentgelt für die Bauernstube Schossow



### Inhaltsverzeichnis

Kalkulation Nutzungsentgelt für die Bauernstube in Schossow .....	1
1. Allgemeines .....	2
2. Flächenermittlung .....	3
3. Kostenermittlung .....	4
3.1 Bewirtschaftungskosten .....	4
3.2 Kalkulatorische Kosten .....	5
4. Gebührenberechnung .....	6

## 1. Allgemeines

Die Bauernstube befindet sich in der Gemeinde Tützpatz, Gemarkung Schossow, Flur 2, Flurstück 65/2 mit einer Grundstücksfläche von 1893 m<sup>2</sup>. Es gibt einen großen Saal mit Küche und WC's. Dieser wird u. a. für Familienfeierlichkeiten vermietet.

Gegenwärtig wird laut Beschluss der Gemeindevertreter für die Vermietung des Saales eine Gebühr von 100,00 € pro Nutzung erhoben.

Gemäß § 1 Abs. 3 KAG M-V können kommunale Körperschaften für ihre öffentlichen Einrichtungen Benutzungs- oder Entgeltregelungen in privatrechtlicher Form treffen. Das Gebührenaufkommen soll die voraussichtlichen Kosten der Einrichtung decken, aber nicht überschreiten. Von der Kostendeckung kann aus Gründen des öffentlichen Interesses abgesehen werden.

Die Kalkulation erfolgte nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen. Hierfür wurden im Rahmen der Kalkulation sämtliche Kosten auf ihre Betriebsbedingtheit, Angemessenheit und Regelmäßigkeit geprüft. Hierzu zählen insbesondere: Personalkosten, Sachkosten sowie Abschreibungen und kalkulatorische Zinskosten.

Folgende relevante Bestandteile wurden für die Kalkulation bestimmt:

1. Für die Prognose der Daten für die Jahre 2025-2028 wurde zumeist ein Mittelwert aus den Jahren 2022-2024 herangezogen.
2. Die Betriebskosten werden im Kalkulationszeitraum inflationsbedingt ansteigen. Um die Kostensteigerung abzubilden, wurden spezifische Verbraucherpreisindizes nach Gütergruppen des Statistischen Bundesamtes herangezogen.
3. Der Durchschnitt der Jahre 2025-2028 ergibt die ansatzfähigen prognostizierten Kosten.

Die Gemeindevertretung hat gemäß § 22 Abs. 3 Ziffer 11 der Kommunalverfassung M-V die Festsetzung privatrechtlicher Entgelte zu beschließen.

Im Folgenden werden ermittelt:

- die Flächen,
- Bewirtschaftungskosten,
- kalkulatorische Kosten,
- Belegungs-/Benutzungszeiten

und daraus die Kalkulation des Nutzungsentgeltes.

## 2. Flächenermittlung

### Flächenermittlung Räume

#### Gebäudekomplex

vermietet	183,75	91%
Vereinsraum (nicht vermietet)	17,30	9%
	<u>201,05</u>	100%

Räume Bauernstube	Fläche in m <sup>2</sup>
Flur	14,16
Abstellraum	17,16
Küche	17,21
Saal	118,59
Sanitär	16,63
Vereinsraum	17,30
<b>Summe</b>	<u><u>201,05</u></u>

### 3. Kostenermittlung

#### 3.1 Bewirtschaftungskosten

Bei der Berechnung wurde zwischen den kalkulatorischen Kosten, die auf das Grundstück und Gebäude entfallen und dem jährlichen Aufwand für die Bewirtschaftung des Objektes unterschieden. Die übrigen Aufwendungen unterliegen regelmäßig einer Preissteigerung.

BAB	Bewirtschaftungskosten	Sachkonto	2022	2023	2024	Durchschnitt 2022-2024	Index %	Preissteigerung			Durchschnitt	
								2025	2026	2027	2028	2025-2028
Erträge	Entgelte Sonstige	43229	1.100,00 €	700,00 €	500,00 €	766,67 €		766,67 €	766,67 €	766,67 €	766,67 €	766,67 €
<b>Summe Erträge</b>			<b>1.100,00 €</b>	<b>700,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>766,67 €</b>		<b>766,67 €</b>	<b>766,67 €</b>	<b>766,67 €</b>	<b>766,67 €</b>	<b>766,67 €</b>
Bewirtschaftungskosten	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	52	365,43 €	3.520,69 €	413,01 €	1.433,04 €		1.484,52 €	1.536,03 €	1.589,36 €	1.643,40 €	1.563,33 €
	Gas	5224	0,00 €	2.901,71 €	0,00 €	967,24 €	3,40%	1.000,13 €	1.034,13 €	1.069,29 €	1.105,65 €	1.052,30 €
	Strom	5226	230,00 €	317,31 €	325,70 €	291,00 €	3,40%	300,89 €	311,12 €	321,70 €	332,64 €	316,59 €
	Wasser	5227	38,26 €	0,00 €	0,00 €	12,75 €	3,40%	13,18 €	13,63 €	14,10 €	14,57 €	13,87 €
	Unterhaltung der Außenanlagen, Gebäude	5231	39,99 €	261,18 €	35,89 €	112,35 €	3,40%	116,17 €	120,12 €	124,20 €	128,43 €	122,23 €
	Sonstige Aufwendungen für Sachleistungen und Verbrauchsmittel	5249	45,78 €	21,59 €	32,52 €	33,30 €	6,40%	34,60 €	36,82 €	39,17 €	40,50 €	37,77 €
	Wasser- und Bodenverband	52543	11,40 €	18,90 €	18,90 €	16,40 €	3,40%	19,54 €	20,21 €	20,89 €	21,60 €	20,56 €
	Sonstige laufende Aufwendungen	56	170,99 €	190,13 €	202,86 €	188,00 €		215,84 €	229,66 €	244,36 €	259,99 €	237,46 €
	Mieten (Gastank)	5621	304,22 €	304,22 €	304,22 €							
	Gebäudeversicherung	56411	118,81 €	136,37 €	146,54 €	133,91 €	6,40%	155,92 €	165,90 €	176,51 €	187,81 €	171,54 €
	Sonstige Versicherungen (Inhaltsversicherung)	56419	52,18 €	53,76 €	56,32 €	54,09 €	6,40%	59,92 €	63,76 €	67,84 €	72,18 €	65,93 €
	interne Leistungsverrechnung		687,12 €	687,12 €	687,12 €	687,12 €		699,49 €	712,08 €	724,90 €	771,29 €	726,94 €
	Verwaltungsaufwand											
	12 Stunden jährlich * 57,26€/Std. (KGSt 2025/2026) EG 8		687,12 €	687,12 €	687,12 €	687,12 €	1,80%	699,49 €	712,08 €	724,90 €	771,29 €	726,94 €
	<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>		<b>1.223,54 €</b>	<b>4.397,94 €</b>	<b>1.302,99 €</b>	<b>2.308,16 €</b>		<b>2.399,85 €</b>	<b>2.477,77 €</b>	<b>2.558,61 €</b>	<b>2.674,68 €</b>	<b>2.527,73 €</b>
kalk. kalk.	kalkulatorische Abschreibungen							791,12 €	791,12 €	791,12 €	791,12 €	791,12 €
	kalkulatorische Zinsen							1.542,39 €	1.518,65 €	1.494,92 €	1.471,19 €	1.506,79 €
<b>Summe kalkulatorische Kosten</b>							<b>2.333,50 €</b>	<b>2.309,77 €</b>	<b>2.286,03 €</b>	<b>2.432,34 €</b>	<b>2.340,41 €</b>	
<b>Gesamte Aufwendungen</b>		<b>1.223,54 €</b>	<b>4.397,94 €</b>	<b>1.302,99 €</b>	<b>2.308,16 €</b>		<b>4.733,35 €</b>	<b>4.787,53 €</b>	<b>4.844,64 €</b>	<b>5.107,02 €</b>	<b>4.868,14 €</b>	
<b>Aufwendungen abzgl. Erträge</b>							3.966,68 €	4.020,86 €	4.077,97 €	4.340,35 €	4101,466912	

### 3.2 Kalkulatorische Kosten

Die kalkulatorischen Zinsen wurden in Höhe von 3,0 % auf den Restbuchwert der Anlage angesetzt. Die Abschreibungen ergeben sich aus dem Anlagennachweis der Gemeinde Tützpätz. Die so ermittelten Kosten bleiben für die gesamte Nutzungsdauer gleich hoch.

(gemäß § 6 Abs. 2 a und 2 b KAG M-V, Abzugs-Restwertmethode)

Flächenermittlung Flurstücke

Gemeinde Tützpätz; Gemarkung Schossow, Flur 2, FlSt. 65/2 1893 m<sup>2</sup>

AfA

Bezeichnung	ANL	Datum der Inbetriebnahme	ND	letztes AfA-Datum	AHK	2025	2026	2027	2028
Flurstück 2/65/2	ANL007261	2000			4.846,08 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gebäude	ANL007259	2008	80	2088	207.233,61 €	2.590,42 €	2.590,42 €	2.590,42 €	2.590,42 €
SOPO Gebäude	ANL007260	2008	80	2088	-148.486,00 €	-1.856,08 €	-1.856,08 €	-1.856,08 €	-1.856,08 €
Kleinkläranlage	ANL009787	2018	14	2032	818,35 €	56,77 €	56,77 €	56,77 €	56,77 €
						791,12 €	791,12 €	791,12 €	791,12 €

Restbuchwertmethode

Zinssatz: 3,00%

Zinskosten

Bezeichnung	Datum der Inbetriebnahme	ND	letztes AfA-Datum	AHK	2025	2026	2027	2028
Flurstück 2/65/2	2000			4.846,08 €	145,38 €	145,38 €	145,38 €	145,38 €
Gebäude	2008	80	2088	207.233,61 €	4.889,42 €	4.811,71 €	4.733,99 €	4.656,28 €
SOPO Gebäude	2008	80	2088	-148.486,00 €	-3.503,34 €	-3.447,66 €	-3.391,98 €	-3.336,29 €
Kleinkläranlage	2018	14	2032	818,35 €	10,93 €	9,22 €	7,52 €	5,82 €
					1.542,39 €	1.518,65 €	1.494,92 €	1.471,19 €

Hinweis:

Gem. § 6 Abs. 2 b Satz 4 KAG M-V ist es zulässig, von der Verzinsung des Eigenkapitals abzusehen.

## 4. Gebührenberechnung

### Kalkulation Mietzins für Nutzung des Gemeinschaftsraumes im Bürgerhaus Schossow

Kostenaufstellung pro m <sup>2</sup> und Jahr	
Bewirtschaftungskosten	1.761,06 €
<u>kalkulatorische Kosten</u>	<u>2.340,41 €</u>

Gesamtkosten pro Jahr  
 für gesamtes Gebäude 4.101,47 €

Räume zur Vermietung	Fläche	anteilig von der Gesamtfläche	Kosten für Räume pro Jahr
alle Räume, die vermietet werden	183,75 m <sup>2</sup>	91%	3.748,74 €

Anzahl der Nutzungen	2022	2023	2024	Summe	durchschnittlich
private Nutzungen	11	7	5	23	7,66667
durch Gemeinde	-	-	-	0	0,00000
<b>Summe Nutzung</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>23</b>	<b>7,66667</b>
	angenommene Nutzungen				<b>10</b>

Benutzungsgebühr pro durchschnittlicher Nutzung  
 alle Räume 3.748,74 € / 10 374,87 € pro Nutzung

**Flächenermittlung Räume**

**Gebäudekomplex**

Räume Dörpstuv	128,63	100%
	<u>128,63</u>	100%

<b>Räume Feuerwehr</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Raum 1	41,53
Raum 2	31,61
Raum 3	22,74
Raum 4	8,60
WC/Herren	10,38
WC/Damen	5,73
WC	3,13
Abstellraum	4,91
<b>Summe</b>	<b>128,63</b>

**128,63 m<sup>2</sup>**

Bewirtschaftungskosten

**Erläuterungen**

Im BAB enthalten sind die Bewirtschaftungskosten für die Dörpstuv Tützpatz (5.7.3.01)

BAB	Bewirtschaftungskosten	Sachkonto	2022	2023	2024	Durchschnitt 2022-2024	Index	2025	2026	2027	2028	Durchschnitt 2025-2028
							%					
	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	52	3.426,70 €	1.237,10 €	3.409,34 €	2.691,05 €		2.791,50 €	2.895,95 €	3.004,55 €	3.106,71 €	2.949,68 €
	Gas	5224	62,23 €	0,00 €	1.787,40 €	616,54 €	3,40%	637,50 €	659,18 €	681,59 €	704,76 €	670,76 €
	Strom	5226	910,90 €	638,00 €	241,83 €	596,91 €	3,40%	617,20 €	638,19 €	659,89 €	682,32 €	649,40 €
	Wasser/Abwasser	5227	2.057,79 €	0,00 €	856,58 €	971,46 €	3,40%	1.004,49 €	1.038,64 €	1.073,96 €	1.110,47 €	1.056,89 €
	Unterhaltung der Außenanlagen	5231	112,53 €	414,13 €	95,90 €	207,52 €	3,40%	214,58 €	221,87 €	229,41 €	237,21 €	225,77 €
	Unterhaltung BGA	5237	53,01 €	0,00 €	279,35 €	110,79 €	6,40%	117,88 €	125,42 €	133,45 €	137,99 €	128,69 €
	sonstige Aufwendungen für Sachleistungen und Verbrauchsmittel	5249	230,24 €	184,97 €	148,28 €	187,83 €	6,40%	199,85 €	212,64 €	226,25 €	233,94 €	218,17 €
	Zuwendungen, Umlagen und sonstige Transferaufwendungen	54	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Wasser- und Bodenverband	5443/54422				0,00 €	2,90%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Sonstige laufende Aufwendungen	56	138,01 €	155,69 €	137,32 €	145,17 €		154,46 €	164,35 €	174,86 €	180,81 €	168,62 €
	Gebäudeversicherung	56411	89,25 €	102,43 €	84,06 €	91,91 €	6,40%	97,79 €	104,05 €	110,71 €	114,47 €	106,76 €
	Sonstige Versicherungen (Inhaltsversicherung)	56419	48,76 €	53,26 €	53,26 €	53,26 €	6,40%	56,67 €	60,30 €	64,15 €	66,34 €	61,86 €
	interne Leistungsverrechnung		687,12 €	687,12 €	687,12 €	687,12 €		699,49 €	712,08 €	724,90 €	749,54 €	721,50 €
	Verwaltungsaufwand 12 Stunden jährlich * 57,26 €/Std. (KGSt 2025/2026) EG 8		687,12 €	687,12 €	687,12 €	687,12 €	1,80%	699,49 €	712,08 €	724,90 €	749,54 €	721,50 €
	<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>		<b>4.251,83 €</b>	<b>2.079,91 €</b>	<b>4.233,78 €</b>	<b>3.523,34 €</b>		<b>3.645,45 €</b>	<b>3.772,37 €</b>	<b>3.904,31 €</b>	<b>4.037,06 €</b>	<b>3.839,80 €</b>
kalk. Ko	kalkulatorische Abschreibungen				2.588,81 €	2.588,81 €		2.588,81 €	2.588,81 €	2.588,81 €	2.588,81 €	2.588,81 €
	kalkulatorische Zinsen				4.091,18 €	4.091,18 €		4.091,18 €	4.013,52 €	3.935,85 €	3.858,19 €	3.974,69 €
	<b>Summe kalkulatorische Kosten</b>				<b>6.679,99 €</b>	<b>6.679,99 €</b>		<b>6.679,99 €</b>	<b>6.602,33 €</b>	<b>6.524,66 €</b>	<b>6.746,50 €</b>	<b>6.638,37 €</b>
	<b>Gesamt</b>		<b>4.251,83 €</b>	<b>2.079,91 €</b>	<b>10.913,77 €</b>	<b>5.748,50 €</b>		<b>10.325,44 €</b>	<b>10.374,70 €</b>	<b>10.428,98 €</b>	<b>10.783,56 €</b>	<b>10.478,17 €</b>

Erträge	Benutzungsgebühren	43229	725,00 €	1.000,00 €	825,00 €	850,00 €		850,00 €	850,00 €	850,00 €	850,00 €	850,00 €
												850,00 €

Kostenposition	Ist-Wert	Plan-Wert
Nahrungsmittel u. alkoholfreie Getränke	7,96	8,00%
Alkoholische Getränke und Tabakwaren	7,97	8,00%
Bekleidung und Schuhe	3,72	3,80%
Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe	3,33	3,40%
Möbel, Leuchten, Geräte u.a. Haushaltszubehör	4,64	4,70%
Gesundheitspflege	3,00	3,00%
Verkehr	2,33	2,40%
Nachrichtenübermittlung	0,61	0,70%
Freizeit, Unterhaltung und Kultur	4,69	4,70%
Bildungswesen	4,09	4,10%
Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen	7,15	7,20%
andere Waren und Dienstleistungen	6,33	6,40%

Verwaltungskosten

**Verwaltungskosten  
(nach KGSt "Kosten eines Arbeitsplatzes - Stand 2025/2026)**

			<b>Jahreswerte</b>	<b>pro Stunde</b>
1. Personalkosten	einschl. Versorgungszuschlag, Beihilfe, SV-Leistungen lt. Personalkostentabellen	Anzahl Jahres-Netto-Arbeitstage für alle Besoldungs- und Entgeltgruppen	202,28 Tage	
		Jahresarbeitszeitstunden bei einer 39 Stunden-Woche	1561	
		Entgeltgruppe TVöD E 8	66.400 €	
2. Sachkosten	Raumkosten, Geschäftskosten, Telekommunikationskosten und IT-Kosten	Sachkosten eines Büroarbeitsplatzes pro Jahr	6.250 €	
		IT-Kosten pro Jahr	3.450 €	
		Sachkostenpauschale pro Jahr	9.700 €	
3. Gemeinkosten	Kosten für Verwaltung Overhead, Amts- und Fachbereichsleitung	Verwaltungs-Overhead Zuschlag auf die Brutto-Personalkosten 10 %	6.640	
		Amts-, Fachbereichs-Overhead Zuschlag auf die Brutto-Personalkosten 10 %	6.640	
			<b>89.380 €</b>	<b>57,26 €</b>

Kalkulatorische Kosten

lt. Anlagenbuchhaltung

Flächenermittlung Flurstücke

Gemeinde Tützpatz; Gemarkung Tützpatz, Flur 4, FlSt.17/0 (2663 m²)

anteilig 500 m² für die Dörpstuv 18,77%

AfA

Bezeichnung	ANL	Datum der Inbetriebnahme	ND	letztes AfA-Datum	AHK	2025	2026	2027	2028
Flurstück 4/17/0, anteilig	ANL007285	2000			3.735,15 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gebäude	ANL007282	2000	80	2079	204.369,50 €	2.299,16 €	2.299,16 €	2.299,16 €	2.299,16 €
Küche mit Geräten	ANL010101	2019	10	2028	1.552,58 €	155,26 €	155,26 €	155,26 €	155,26 €
Thresen Dorfgemeinschaftshaus	ANL010231	2019	15	2034	2.015,86 €	134,39 €	134,39 €	134,39 €	134,39 €
						2.588,81 €	2.588,81 €	2.588,81 €	2.588,81 €

Restbuchwertmethode

Zinssatz:

3,00%

Zinskosten

Bezeichnung	Datum der Inbetriebnahme	ND	letztes AfA-Datum	AHK	2025	2026	2027	2028
Flurstück 4/17/0, anteilig	2000			3.735,15 €	112,05 €	112,05 €	112,05 €	112,05 €
Gebäude	2000	80	2079	204.369,50 €	3.931,56 €	3.862,58 €	3.793,61 €	3.724,63 €
Küche mit Geräten	2019	10	2028	1.552,58 €	13,97 €	9,32 €	4,66 €	0,00 €
Thresen Dorfgemeinschaftshaus	2019	15	2034	2.015,86 €	33,60 €	29,57 €	25,53 €	21,50 €
					4.091,18 €	4.013,52 €	3.935,85 €	3.858,19 €

## Kalkulation Mietzins für Nutzung der Dörpstuv Tützpatz

**Kostenaufstellung pro m<sup>2</sup> und Jahr**

Bewirtschaftungskosten	2.989,80 €
kalkulatorische Kosten	<u>6.638,37 €</u>

**Gesamtkosten pro Jahr für  
gesamtes Gebäude**

**9.628,17 €**

Räume zur Vermietung	Fläche	anteilig von der Gesamtfläche	Kosten für Räume pro Jahr
Alle Räume	123,72 m <sup>2</sup>	96%	9.260,37 €

Anzahl der Nutzungen	2022	2023	2024	Summe	durch- schnittlich
private Nutzung	7	3	7	17	5,66667
durch Gemeinde	69	70	69	208	69,33333
<b>Summe Nutzung</b>	<b>76</b>	<b>73</b>	<b>76</b>	<b>225</b>	<b>75,00000</b>
	durchschnittliche Nutzungen				75

**Benutzungsgebühr pro durchschnittlicher Nutzung**

9.260,37 € / 75 **123,47 € pro Nutzung**

*alternativ ohne kalkulatorische Zinsen***Kostenaufstellung pro m<sup>2</sup> und Jahr**

Bewirtschaftungskosten	2.989,80 €
kalkulatorische Abschreibung	<u>2.588,81 €</u>

**Gesamtkosten pro Jahr  
für gesamtes Gebäude**

**5.578,61 €**

Räume zur Vermietung	Fläche	anteilig von der Gesamtfläche	Kosten für Räume pro Jahr
Alle Räume	3,13 m <sup>2</sup>	100%	5.578,61 €

Anzahl der Nutzungen	2022	2023	2024	Summe	durch- schnittlich
private Nutzung	7	3	7	17	5,66667
durch Gemeinde	69	70	69	208	69,33333
<b>Summe Nutzung</b>	<b>76</b>	<b>73</b>	<b>76</b>	<b>225</b>	<b>75,00000</b>
	durchschnittliche Nutzungen				75

**Benutzungsgebühr pro durchschnittlicher Nutzung**

alle Räume 5.578,61 € / 75 **74,38 € pro Nutzung**

Lt. § 6 Abs. 2b Satz 4 KAG M-V ist es zulässig, von der Verzinsung des Eigenkapitals abzusehen.

## Kalkulation Nutzungsentgelt für die „Dörpstuv“ Tützpatz

### Inhaltsverzeichnis

Kalkulation Nutzungsentgelt für die „Dörpstuv“ Tützpatz .....	1
1. Allgemeines .....	2
2. Flächenermittlung .....	3
3. Kostenermittlung.....	4
3.1 Bewirtschaftungskosten .....	4
3.2 Kalkulatorische Kosten .....	5
4. Gebührenberechnung .....	6

## 1. Allgemeines

Die Dörpstuv befindet sich in der Gemeinde Tützpatz, Gemarkung Tützpatz, Flur 4, Flurstück 17/0 mit einer Grundstücksfläche von 2.663 m<sup>2</sup>. Es gibt einen mehrere Räume mit Küche und WC's. Diese werden u. a. für Familienfeierlichkeiten vermietet.

Gegenwärtig wird laut Beschluss der Gemeindevertreter vom 25.02.2020 für die Vermietung des Saales eine Gebühr von 75,00 € pro Nutzung erhoben.

Gemäß § 1 Abs. 3 KAG M-V können kommunale Körperschaften für ihre öffentlichen Einrichtungen Benutzungs- oder Entgeltregelungen in privatrechtlicher Form treffen. Das Gebührenaufkommen soll die voraussichtlichen Kosten der Einrichtung decken, aber nicht überschreiten. Von der Kostendeckung kann aus Gründen des öffentlichen Interesses abgesehen werden.

Die Kalkulation erfolgte nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen. Hierfür wurden im Rahmen der Kalkulation sämtliche Kosten auf ihre Betriebsbedingtheit, Angemessenheit und Regelmäßigkeit geprüft. Hierzu zählen insbesondere: Personalkosten, Sachkosten sowie Abschreibungen und kalkulatorische Zinskosten.

Folgende relevante Bestandteile wurden für die Kalkulation bestimmt:

1. Für die Prognose der Daten für die Jahre 2025-2028 wurde zumeist ein Mittelwert aus den Jahren 2022-2024 herangezogen.
2. Die Betriebskosten werden im Kalkulationszeitraum inflationsbedingt ansteigen. Um die Kostensteigerung abzubilden, wurden spezifische Verbraucherpreisindizes nach Gütergruppen des Statistischen Bundesamtes herangezogen.
3. Der Durchschnitt der Jahre 2025-2028 ergibt die ansatzfähigen prognostizierten Kosten.

Die Gemeindevertretung hat gemäß § 22 Abs. 3 Ziffer 11 der Kommunalverfassung M-V die Festsetzung privatrechtlicher Entgelte zu beschließen.

Im Folgenden werden ermittelt:

- die Flächen,
- Bewirtschaftungskosten,
- kalkulatorische Kosten,
- Belegungs-/Benutzungszeiten

und daraus die Kalkulation des Nutzungsentgeltes.

## 2. Flächenermittlung

### Flächenermittlung Räume

#### Gebäudekomplex

Räume Dörpstuv	128,63	100%
	<hr/>	
	128,63	100%
	<hr/> <hr/>	

Räume Feuerwehr	Fläche in m <sup>2</sup>
Raum 1	41,53
Raum 2	31,61
Raum 3	22,74
Raum 4	8,60
WC/Herren	10,38
WC/Damen	5,73
WC	3,13
Abstellraum	4,91
<b>Summe</b>	<b>128,63</b>

### 3. Kostenermittlung

#### 3.1 Bewirtschaftungskosten

Bei der Berechnung wurde zwischen den kalkulatorischen Kosten, die auf das Grundstück und Gebäude entfallen und dem jährlichen Aufwand für die Bewirtschaftung des Objektes unterschieden.

Als Grundlage für die Kalkulation wurde der Durchschnitt der IST-Ergebnisse der Haushaltsjahre 2022-2024 herangezogen. Für die Jahre 2025-2028 wurden die Kosten prognostiziert. Für die Verwaltungskosten ist von einem Zeitaufwand von 12 Stunden pro Jahr für Sachbearbeiter der Abteilung Gebäudemanagement und Finanzen ausgegangen worden. Bei 52 Wochen und einen Stundenverrechnungssatz von 57,26 €/Stunde erhält man 687,12 € als Verwaltungsaufwand pro Jahr.

Die einzelnen Sachkonten gliedern sich folgendermaßen:

BAB	Bewirtschaftungskosten	Sachkonto	2022	2023	2024	Durchschnitt 2022-2024	Index	2025	2026	2027	2028	Durchschnitt 2025-2028
							%					
	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	52	3.426,70 €	1.237,10 €	3.409,34 €	2.691,05 €		2.791,50 €	2.895,95 €	3.004,55 €	3.106,71 €	2.949,68 €
	Gas	5224	62,23 €	0,00 €	1.787,40 €	616,54 €	3,40%	637,50 €	659,18 €	681,59 €	704,76 €	670,76 €
	Strom	5226	910,90 €	638,00 €	241,83 €	596,91 €	3,40%	617,20 €	638,19 €	659,89 €	682,32 €	649,40 €
	Wasser/Abwasser	5227	2.057,79 €	0,00 €	856,58 €	971,46 €	3,40%	1.004,49 €	1.038,64 €	1.073,96 €	1.110,47 €	1.056,89 €
	Unterhaltung der Außenanlagen	5231	112,53 €	414,13 €	95,90 €	207,52 €	3,40%	214,58 €	221,87 €	229,41 €	237,21 €	225,77 €
	Unterhaltung BGA	5237	53,01 €	0,00 €	279,35 €	110,79 €	6,40%	117,88 €	125,42 €	133,45 €	137,99 €	128,69 €
	sonstige Aufwendungen für Sachleistungen und Verbrauchsmittel	5249	230,24 €	184,97 €	148,28 €	187,83 €	6,40%	199,85 €	212,64 €	226,25 €	233,94 €	218,17 €
	Zuwendungen, Umlagen und sonstige Transferaufwendungen	54	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Wasser- und Bodenverband	5443/54422				0,00 €	2,90%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Sonstige laufende Aufwendungen	56	138,01 €	155,69 €	137,32 €	145,17 €		154,46 €	164,35 €	174,86 €	180,81 €	168,62 €
	Gebäudeversicherung	56411	89,25 €	102,43 €	84,06 €	91,91 €	6,40%	97,79 €	104,05 €	110,71 €	114,47 €	106,76 €
	Sonstige Versicherungen (Inhaltsversicherung)	56419	48,76 €	53,26 €	53,26 €	53,26 €	6,40%	56,67 €	60,30 €	64,15 €	66,34 €	61,86 €
	interne Leistungsverrechnung		687,12 €	687,12 €	687,12 €	687,12 €		699,49 €	712,08 €	724,90 €	749,54 €	721,50 €
	Verwaltungsaufwand 12 Stunden jährlich * 57,26 €/Std. (KGSt 2025/2026) EG 8		687,12 €	687,12 €	687,12 €	687,12 €	1,80%	699,49 €	712,08 €	724,90 €	749,54 €	721,50 €
	<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>		<b>4.251,83 €</b>	<b>2.079,91 €</b>	<b>4.233,78 €</b>	<b>3.523,34 €</b>		<b>3.645,45 €</b>	<b>3.772,37 €</b>	<b>3.904,31 €</b>	<b>4.037,06 €</b>	<b>3.839,80 €</b>
kaalk.	kalkulatorische Abschreibungen				2.588,81 €	2.588,81 €		2.588,81 €	2.588,81 €	2.588,81 €	2.588,81 €	2.588,81 €
ko	kalkulatorische Zinsen				4.091,18 €	4.091,18 €		4.091,18 €	4.013,52 €	3.935,85 €	3.858,19 €	3.974,69 €
	<b>Summe kalkulatorische Kosten</b>				<b>6.679,99 €</b>	<b>6.679,99 €</b>		<b>6.679,99 €</b>	<b>6.602,33 €</b>	<b>6.524,66 €</b>	<b>6.746,50 €</b>	<b>6.638,37 €</b>
<b>Gesamt</b>			<b>4.251,83 €</b>	<b>2.079,91 €</b>	<b>10.913,77 €</b>	<b>5.748,50 €</b>		<b>10.325,44 €</b>	<b>10.374,70 €</b>	<b>10.428,98 €</b>	<b>10.783,56 €</b>	<b>10.478,17 €</b>

Erträge	Benutzungsgebühren	43229	725,00 €	1.000,00 €	825,00 €	850,00 €		850,00 €	850,00 €	850,00 €	850,00 €	850,00 €
---------	--------------------	-------	----------	------------	----------	----------	--	----------	----------	----------	----------	----------

### 3.2 Kalkulatorische Kosten

Die kalkulatorischen Zinsen wurden in Höhe von 3,0 % auf den Restbuchwert der Anlage angesetzt. Die Abschreibungen ergeben sich aus dem Anlagennachweis der Gemeinde Tützpatz.

(gemäß § 6 Abs. 2 a und 2 b KAG M-V, Abzugs-Restwertmethode)

#### It. Anlagenbuchhaltung

##### Flächenermittlung Flurstücke

Gemeinde Tützpatz; Gemarkung Tützpatz, Flur 4, FlSt.17/0 (2663 m<sup>2</sup>)

anteilig 500 m<sup>2</sup> für die Dörpstuv 18,77%

##### AfA

Bezeichnung	ANL	Datum der Inbetriebnahme	ND	letztes AfA-Datum	AHK	2025	2026	2027	2028
Flurstück 4/17/0, anteilig	ANL007285	2000			3.735,15 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gebäude	ANL007282	2000	80	2079	204.369,50 €	2.299,16 €	2.299,16 €	2.299,16 €	2.299,16 €
Küche mit Geräten	ANL010101	2019	10	2028	1.552,58 €	155,26 €	155,26 €	155,26 €	155,26 €
Thresen Dorfgemeinschaftshaus	ANL010231	2019	15	2034	2.015,86 €	134,39 €	134,39 €	134,39 €	134,39 €

2.588,81 € 2.588,81 € 2.588,81 € 2.588,81 €

Restbuchwertmethode

Zinssatz:

3,00%

##### Zinskosten

Bezeichnung	Datum der Inbetriebnahme	ND	letztes AfA-Datum	AHK	2025	2026	2027	2028
Flurstück 4/17/0, anteilig	2000			3.735,15 €	112,05 €	112,05 €	112,05 €	112,05 €
Gebäude	2000	80	2079	204.369,50 €	3.931,56 €	3.862,58 €	3.793,61 €	3.724,63 €
Küche mit Geräten	2019	10	2028	1.552,58 €	13,97 €	9,32 €	4,66 €	0,00 €
Thresen Dorfgemeinschaftshaus	2019	15	2034	2.015,86 €	33,60 €	29,57 €	25,53 €	21,50 €

4.091,18 € 4.013,52 € 3.935,85 € 3.858,19 €

#### Hinweis:

Gem. § 6 Abs. 2 b Satz 4 KAG M-V ist es zulässig, von der Verzinsung des Eigenkapitals abzusehen.

## 4. Gebührenberechnung

### Kalkulation Mietzins für Nutzung der Dörpstuv Tützpatz

Kostenaufstellung pro m <sup>2</sup> und Jahr	
Bewirtschaftungskosten	2.989,80 €
<u>kalkulatorische Kosten</u>	<u>6.638,37 €</u>

Gesamtkosten pro Jahr  
 für gesamtes Gebäude 9.628,17 €

Räume zur Vermietung	Fläche	anteilig von der Gesamtfläche	Kosten für Räume pro Jahr
Alle Räume	123,72 m <sup>2</sup>	96%	9.260,37 €

Anzahl der Nutzungen	2022	2023	2024	Summe	durchschnittlich
private Nutzung	7	3	7	17	5,66667
durch Gemeinde	69	70	69	208	69,33333
<b>Summe Nutzung</b>	<b>76</b>	<b>73</b>	<b>76</b>	<b>225</b>	<b>75,00000</b>
durchschnittliche Nutzungen					75

Benutzungsgebühr pro durchschnittlicher Nutzung  
 9.260,37 € / 75 123,47 € pro Nutzung