

2020/266

Beschlussvorlage
 II.4 - Abgaben -
 Georg Müller



Stadt Monschau

Neufassung der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Monschau

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	17.03.2020	Ö
Stadtrat (Beschlussfassung)	24.03.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt die als Anlage 2 beigefügte neue Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Monschau rückwirkend zum 01.01.2020.

Die bisherige Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Monschau vom 03.12.2014 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 07.07.2016 wird zum gleichen Zeitpunkt außer Kraft gesetzt.

Sachverhalt

1. Die grundlegende Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) zur Zukunft der Grundsteuer vom 10.04.2018 hat mittelbar auch Bedeutung für die kommunale Zweitwohnungsbesteuerung. Mit seinem Urteil hat das BVerfG vor allem Teile des Bewertungsgesetzes für verfassungswidrig erklärt.
2. Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat außerdem durch Beschluss vom 18.07.2019 zwei Verfassungsbeschwerden stattgegeben, die sich gegen die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in Bayern richteten. In der Entscheidung des BVerfG heisst es unter anderem:

„Für die vorliegenden Abgabenzeiträume ab 2009 und ab 2012 ist es mit dem allgemeinen Gleichheitssatz unvereinbar, dass der für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer maßgebliche jährliche Mietaufwand anhand der vom Finanzamt auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 festgestellten und für das jeweilige Erhebungsjahr entsprechend dem Preisindex der Lebenshaltung für Wohnungsmieten gesteigerten Jahresrohmiete gem. § 79 Bewertungsgesetz ermittelt wird.“

3. Daran gemessen begegnet auch die bisherige Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Monschau, deren Steuermaßstab sich gem. § 4 (2) nach der Jahresrohmiete zum Hauptfeststellungszeitpunkt (01.01.1964) bemisst und mit einem Preisindex hochgerechnet wird, gravierenden rechtlichen Bedenken.
4. Für die Erhebung der Zweitwohnungssteuer ist daher ab dem Jahr 2020 der Erlass einer neuen Satzung erforderlich, in der ein anderer Steuermaßstab zugrunde gelegt wird. In Anlehnung an die Mustersatzung des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein Westfalen sieht die neue Satzung im § 3 (Steuermaßstab) eine Berechnung nach dem jährlichen Mietaufwand (Nettokaltmiete) unter Berücksichtigung des aktuellen Mietspiegels der Stadt Monschau vor.

5. Beispielhafte Berechnungen haben ergeben, dass nach dem neuen Steuermaßstab bei Altbauten die Zweitwohnungssteuer tendenziell ansteigt, während die Belastung bei Zweitwohnungen neueren Baujahrs eher sinken wird.
6. Durch das rückwirkende Inkrafttreten der Satzung wird insbesondere die Frage des „Vertrauensschutzes“ der Steuerpflichtigen berührt. Konkret geht es darum, ob es zulässig ist, einzelne Steuerpflichtige bei Anwendung des neuen Steuermaßstabs ggf. auch höher zu belasten, als dies nach dem vorherigen (rechtswidrigen) Steuermaßstab der Fall gewesen wäre. Das BVerwG hält es im Beitragsrecht jedenfalls für zulässig, dass ein neuer Beitragsmaßstab zu höheren Beitragspflichten führt, sofern die Nichtigkeit der Ausgangssatzung eine Folge von Mängeln des Beitragsmaßstabs war. Es erscheint daher vertretbar, diese Entscheidung auf die örtliche Aufwandsbesteuerung zu übertragen (so *Driehaus*, Abgabensatzungen, 2. Aufl. 2017, S. 123). Dies würde bedeuten, dass durch den rückwirkend in Kraft gesetzten neuen Steuermaßstab grundsätzlich auch höhere Steuerlasten festgesetzt werden können.

Nach vorherrschender Meinung dürfen sonstige Verschärfungen, die beim Neuerlass einer Satzung vorgenommen werden, nicht rückwirkend in Kraft gesetzt werden. Aus diesem Grunde wäre bspw. eine rückwirkende Anhebung des **Steuersatzes** (11%) nicht zulässig.

7. Die Änderungen gegenüber der bisherigen Satzung sind aus der als Anlage 1 beigefügten Gegenüberstellung (mit den zugehörigen Erläuterungen) ersichtlich.

Finanzielle Auswirkungen

Die Erträge aus der Zweitwohnungssteuer im Veranlagungsjahr 2019 belaufen sich auf rd. 89.000 € (einschl. 7.000 € für Vorjahre). Da der Verwaltung vielfach keine genauen Angaben über Baujahr, Wohnungsgröße, Sanierungen/Modernisierungen der Zweitwohnungen vorliegen, können derzeit über die Höhe der Erträge nach dem neuen Besteuerungsmaßstab keine genauen Angaben gemacht werden. Nach überschlägiger Ermittlung dürften sich die Erträge in diesem Jahre (bei unverändertem Steuersatz) auf etwa 70.000 € belaufen.

Anlage/n

- 1 Gegenüberstellung bisherige/neue Satzung (öffentlich)
- 2 Zweitwohnungssteuersatzung 2020 (öffentlich)

Gegenüberstellung bisherige/neue Fassung der Zweitwohnungssteuersatzung:

Bisherige Satzung Stadt Monschau	Anmerkungen zu Änderungen	Neue Satzung vom xx.xx. 2020
<p>Aufgrund des § 7 in Verbindung mit § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchst. f) und i) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW 1994, S. 666) und der §§ 1, 2, 3 und 20 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) vom 21. Oktober 1969 (GV.NW. 1969 S. 712) - alle in der z.Z. gültigen Fassung - , hat der Rat der Stadt Monschau in seiner Sitzung am 25.11.2014 folgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Monschau beschlossen:</p>		<p>Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW 1994, S. 666) und der §§ 1, 2, 3 und 20 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.1969 (GV NW 1969, S. 712) - in der jeweils zur Zeit geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Monschau in seiner Sitzung am 24.03.2020 folgende Satzung beschlossen:</p>
<p style="text-align: center;">§ 1 Allgemeines</p> <p>Die Stadt Monschau erhebt eine Zweitwohnungssteuer.</p>		<p style="text-align: center;">§ 1 Allgemeines</p> <p>-entfällt-</p>
<p style="text-align: center;">§ 2 Steuergegenstand</p> <p>(1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.</p> <p>(2) Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung (§ 21 Abs. 2, § 22 des Bundesmeldegesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2013, BGBl. I, S. 1084, in der z. Z. gültigen Fassung) für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder innehat.</p>	<p>Ergänzend wird in Abs. 2 auch die Zweitwohnungssteuerpflicht bei einer im Ausland gelegenen Hauptwohnung aufgeführt.</p>	<p style="text-align: center;">§ 1 Steuergegenstand</p> <p>(1) Die Stadt Monschau erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.</p> <p>(2) Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat.</p> <p>Als Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung gilt die vom Steuerpflichtigen oder dessen Familie vorwiegend benutzte Wohnung, die auch im Ausland gelegen sein kann. Vorwiegend benutzt ist die Hauptwohnung, wenn sich jemand an dem Ort, in dem sich diese Wohnung befindet, den überwiegenden Teil des Kalenderjahres aufhält.</p>

Bisherige Satzung Stadt Monschau	Anmerkungen zu Änderungen	Neue Satzung vom xx.xx. 2020
<p>Keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist eine berufsbedingt gehaltene Nebenwohnung eines verheirateten, nicht dauerhaft von seiner Familie getrennt lebenden Berufstätigen. Eine Zweitwohnung liegt auch dann nicht vor, wenn der Inhaber die Wohnung im Veranlagungszeitraum weniger als 6 Wochen für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder nutzt oder vorhält.</p> <p>(3) Als Wohnung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt werden.</p>	<p>Die ausdrückliche Erweiterung des Ehegatten-Privilegs nach § 2 Abs. 2 Satz 3 auf eingetragene Lebenspartnerschaften vollzieht die entsprechende Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts textlich nach.</p> <p>Durch die Verlängerung der 6-Wochen-Frist wird eine rechtssichere Trennung zwischen einer steuerfreien Nutzungsmöglichkeit unter 2 Monaten und der Möglichkeit zur Erhebung der vollen Jahressteuer herbeigeführt.</p>	<p>(3) Keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist eine berufsbedingt gehaltene Nebenwohnung eines verheirateten, nicht dauerhaft von seiner Familie getrennt lebenden Berufstätigen. Für eingetragene Lebenspartner gilt Satz 1 sinngemäß. Eine Zweitwohnung liegt auch dann nicht vor, wenn der Inhaber die Wohnung im Veranlagungszeitraum weniger als 2 Monate für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder nutzt oder vorhält.</p> <p>(4) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt werden.</p>
<p style="text-align: center;">§ 3 Steuerpflichtiger</p> <p>(1) Steuerpflichtiger ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat.</p> <p>(2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.</p>	<p>- unverändert -</p>	<p style="text-align: center;">§ 2 Steuerpflichtiger</p> <p>(1) Steuerpflichtiger ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat.</p> <p>(2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.</p>
<p style="text-align: center;">§ 4 Steuermaßstab</p> <p>(1) Die Steuer bemisst sich nach dem Mietwert der Wohnung.</p> <p>(2) Als Mietwert gilt die Jahresrohmieta. Die Vorschrift des § 79 des Bewertungsgesetzes findet mit der Maßgabe Anwendung, dass die Jahresrohmieta, die gemäß Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes vom 13.08.1965 vom Finanzamt auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 festgestellt wurden, jeweils für das Erhebungsjahr auf den September des Vorjahres hochgerechnet werden.</p>	<p>Nach derzeitiger Einschätzung des Städte- und Gemeindebundes bildet die Anknüpfung an tatsächlich vereinbarte Entgelte für die Wohnungsnutzung – in erster Linie die Nettokaltmiete – eine verfassungsgemäße Alternative zum bisherigen Steuermaßstab.</p>	<p style="text-align: center;">§ 3 Steuermaßstab</p> <p>(1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand für die Wohnung berechnet.</p> <p>(2) Hat der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen ein Entgelt zu entrichten, so wird der jährliche Mietaufwand nach Abs. 1 wie folgt ermittelt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. anhand der Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete); wenn

Bisherige Satzung Stadt Monschau	Anmerkungen zu Änderungen	Neue Satzung vom xx.xx. 2020
<p>Die Hochrechnung erfolgt bis Januar 1995 entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten (Bruttokaltmiete; Reihe Wohnungsmiete insgesamt) nach dem Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte im früheren Bundesgebiet, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Ab Januar 1995 erfolgt die Hochrechnung entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten (Nettokaltmiete; Reihe Wohnungsmiete insgesamt) nach dem Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte im gesamten Bundesgebiet, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.</p> <p>(3) Bei Gebäuden, für die vom Finanzamt Jahresrohrenten für einzelne Wohneinheiten nicht festgesetzt wurden, gilt als Jahresrohrente die zu zahlende Miete gemäß § 79 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes.</p> <p>(4) Wurde eine Jahresrohrente vom Finanzamt nicht festgestellt (Absatz 2) und ist die tatsächliche Miete nach Absatz 3 nicht zu ermitteln, so wird ein Jahresrohrentenwert wie folgt errechnet:</p> <p>Von mehreren vergleichbaren Zweitwohnungen wird aus den vom Finanzamt festgestellten Jahresrohrenten ein mittlerer Jahresrohrentenwert errechnet. Der so errechnete Jahresrohrentenwert wird auf volle 50,00 Euro abgerundet, im Übrigen findet Absatz 2 entsprechende Anwendung.</p> <p>(5) Ist eine Mietfestsetzung nach vorstehenden Absätzen nicht möglich, gilt als Mietwert die übliche Miete im Sinne des § 79 Abs. 2 Bewertungsgesetz.</p> <p>(6) Ist auch die übliche Miete nicht zu ermitteln, so treten an deren Stelle 6 v. H. des gemeinen Wertes der Wohnung. Die Vorschriften des § 9 des Bewertungsgesetzes finden entsprechende Anwendung.</p>	<p>Herstellung der Vergleichbarkeit zur Nettokaltmiete bei Bruttokalt- bzw. –warmmieten durch pauschale Kürzungen; die Werte für die pauschalen Kürzungen sind lediglich Erfahrungswerte; Abweichungen aufgrund von örtlichen Gegebenheiten sind mindernd bzw. erhöhend zu berücksichtigen.</p> <p>Steuerbarkeit bei Eigennutzung, unentgeltlicher Nutzung, Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete</p>	<p>im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart wurde, in der einige oder alle Nebenkosten (z. B. Bruttokaltmiete, Bruttowarmmiete), Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung, Stellplätze oder Garagen enthalten sind, sind zur Ermittlung der zu berücksichtigenden Nettokaltmiete die nachfolgenden pauschalen Kürzungen vorzunehmen:</p> <p>a) für eingeschlossene Nebenkosten b) ohne Heizung 10 v. H., c) für eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 20 v. H., d) für Teilmöblierung 10 v. H., e) für Vollmöblierung 20 v. H. und f) für Stellplatz oder Garage 5 v. H.</p> <p>2. für alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins oder Leibrente, gilt Nr. 1 entsprechend.</p> <p>Für die Wohnungen im Sinne des § 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I, S. 2614) ist ebenfalls die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) anzusetzen. Die festgesetzte Fehlbelegungsabgabe zählt zur Bemessungsgrundlage.</p> <p>(3) In Fällen, in denen</p> <p>1. das nach Abs. 2 maßgebliche Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete für vergleichbare Objekte liegt,</p>

Bisherige Satzung Stadt Monschau	Anmerkungen zu Änderungen	Neue Satzung vom xx.xx. 2020
<p>(7) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen gilt als jährlicher Mietaufwand die zu zahlende Standplatzmiete einschl. Mietnebenkosten entsprechend den Bestimmungen des § 79 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes. Bei Eigennutzung ist die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Standplatzmiete einschl. Nebenkosten im Sinne des Satzes 1 zugrunde zu legen.</p>	<p>Schätzung mit Bezug auf den örtlichen Mietspiegel</p> <p>Steuermaßstab Nettokaltmiete gilt auch für Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen (Nettostandplatzmiete). Bisher: jährlicher Mietaufwand einschl. Mietnebenkosten.</p>	<p>2. die Wohnung vom Eigentümer oder Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird oder ungenutzt bleibt oder</p> <p>3. die Wohnung unentgeltlich zur Nutzung überlassen wird,</p> <p>ist der jährliche Mietaufwand nach Abs. 1 zu schätzen (§ 162 AO). Besteht ein örtlicher Mietspiegel, so ist dieser zu berücksichtigen.</p> <p>(4) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen gelten die Abs. 1 bis 3 mit der Maßgabe entsprechend, dass als Nettokaltmiete die vereinbarte Nettostandplatzmiete gilt.</p>
<p style="text-align: center;">§ 5 Steuersatz</p> <p>Die Steuer beträgt jährlich 11 v. H. des Mietwertes.</p>	<p>Redaktionelle Ergänzung</p>	<p style="text-align: center;">§ 4 Steuersatz</p> <p>Die Steuer beträgt jährlich 11 v. H. des Steuermaßstabs nach § 3.</p>
<p style="text-align: center;">§ 6 Entstehung der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuerschuld</p> <p>(1) Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, jedoch frühestens mit Inkrafttreten dieser Satzung. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendermonats, in den der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt.</p>	<p>- unverändert -</p>	<p style="text-align: center;">§ 5 Entstehung der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuerschuld</p> <p>(1) Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, jedoch frühestens mit Inkrafttreten dieser Satzung. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendermonats, in den der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt.</p>

Bisherige Satzung Stadt Monschau	Anmerkungen zu Änderungen	Neue Satzung vom xx.xx. 2020
<p>Stehen die Besteuerungsgrundlagen nach § 4 Abs. 3 erst nach Ablauf des Kalenderjahres fest, so entsteht die Steuer mit Ablauf des Kalenderjahres.</p> <p>Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt.</p> <p>(2) Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. In den Fällen des Absatzes 1, Satz 1, 2. Halbsatz sowie der Sätze 2 und 4 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.</p> <p>(3) Sind mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber geteilt und für den einzelnen Inhaber entsprechend anteilig festgesetzt werden. Die Bestimmung des § 3 Abs. 2 (Gesamtschuldnerschaft) bleibt unberührt.</p> <p>(4) In den Fällen des Abs. 1 Sätze 1 und 2 wird die Steuer in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. In den Fällen des Abs. 1 Satz 3 wird die Steuer für das zurückliegende Kalenderjahr insgesamt einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Auch sonstige für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p> <p>- unverändert –</p> <p>- unverändert –</p> <p>- unverändert -</p>	<p>Stehen die Besteuerungsgrundlagen nach § 3 erst nach Ablauf des Kalenderjahres fest, so entsteht die Steuer mit Ablauf des Kalenderjahres.</p> <p>Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem ihre Voraussetzungen nach den §§ 1 bis 2 entfallen.</p> <p>(2) Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. In den Fällen des Abs. 1, Satz 1, 2. Halbsatz sowie der Sätze 2 und 4 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.</p> <p>(3) Sind mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber geteilt und für den einzelnen Inhaber entsprechend anteilig festgesetzt werden. Die Bestimmung des § 2 Abs. 2 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.</p> <p>(4) In den Fällen des Abs. 1 Sätze 1 und 2 wird die Steuer in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. In den Fällen des Abs. 1 Satz 3 wird die Steuer für das zurückliegende Kalenderjahr insgesamt einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Auch sonstige für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.</p>
<p style="text-align: center;">§ 7 Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten</p> <p>(1) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat dies der Stadt innerhalb eines Monats anzuzeigen.</p>	<p>Die Ergänzungen haben klarstellenden bzw. redaktionellen Charakter.</p>	<p style="text-align: center;">§ 6 Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten</p> <p>(1) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat dies der Stadt innerhalb eines Monats anzuzeigen.</p>

Bisherige Satzung Stadt Monschau	Anmerkungen zu Änderungen	Neue Satzung vom xx.xx. 2020
<p>Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Stadt innerhalb von einem Monat anzuzeigen.</p> <p>(2) Der Steuerpflichtige (§ 3) ist dabei gleichzeitig verpflichtet, der Stadt alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (Mietwert, Art der Nutzung etc.) schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt mitzuteilen. Das gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern.</p> <p>(3) Die Vermieter von Zweitwohnungen bzw. die Vermieter von Campingplatz-Stellplätzen sind zur Mitteilung über die Person der Steuerpflichtigen und zu Mitteilungen nach Abs. 2 verpflichtet (§ 12 Abs. 1 Nr. 3 a Kommunalabgabengesetz NW in Verbindung mit § 93 Abgabenordnung).</p>	<p>Durch die rückwirkende Inkraftsetzung der Satzung muss die Frist für die Meldung einer Zweitwohnung auf den Zeitpunkt der Bekanntmachung abgestellt werden.</p> <p>Die Ergänzungen haben klarstellenden bzw. redaktionellen Charakter.</p> <p>Redaktionelle Änderung</p>	<p>Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung (§ 9) eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Stadt innerhalb von einem Monat, nachdem die Satzung bekanntgemacht worden ist, anzuzeigen. Diese Anzeige hat unabhängig von den melderechtlichen Pflichten zu erfolgen.</p> <p>(2) Der Steuerpflichtige (§ 2) ist dabei gleichzeitig verpflichtet, der Stadt alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (Mietwert, Art der Nutzung etc.) schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt mitzuteilen. Das Gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern. Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen.</p> <p>(3) Die Vermieter von Zweitwohnungen bzw. die Vermieter von Stellplätzen für Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen sind zur Mitteilung über die Person der Steuerpflichtigen und zu Mitteilungen nach Abs. 2 verpflichtet (§ 12 Abs. 1 Nr. 3 a Kommunalabgabengesetz NW in Verbindung mit § 93 Abgabenordnung).</p>
<p style="text-align: center;">§ 8 Billigkeitsmaßnahmen</p> <p>(1) Für Billigkeitsmaßnahmen gelten die Bestimmungen der Abgabenordnung in Verbindung mit § 12 KAG.</p>	<p style="text-align: center;">- unverändert -</p>	<p style="text-align: center;">§ 7 Billigkeitsmaßnahmen</p> <p>Für Billigkeitsmaßnahmen gelten die Bestimmungen der Abgabenordnung in Verbindung mit § 12 KAG.</p>
<p style="text-align: center;">§ 9 Ordnungswidrigkeiten</p> <p>(1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Steuerpflichtigen vorsätzlich oder leichtfertig</p>	<p style="text-align: center;">- unverändert -</p>	<p style="text-align: center;">§ 8 Ordnungswidrigkeiten</p> <p>(1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Steuerpflichtigen vorsätzlich oder leichtfertig</p>

Bisherige Satzung Stadt Monschau	Anmerkungen zu Änderungen	Neue Satzung vom xx.xx. 2020
<p>a) über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Aussagen macht</p> <p>oder</p> <p>b) die Stadt pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen bei Vorsatz des § 17 Kommunalabgabengesetzes bleiben unberührt.</p> <p>(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig</p> <p>a) Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder</p> <p>b) der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgabe der Zweitwohnung nicht nachkommt oder</p> <p>c) den Mitteilungspflichten nach § 7 Abs. 2 und 3 nicht nachkommt.</p> <p>Zu widerhandlungen gegen die Anzeigepflicht und die Mitteilungspflichten nach § 7 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 20 Absatz 2 des Kommunalabgabengesetzes.</p> <p>(3) Gem. § 20 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes kann eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro und eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.</p>		<p>1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Aussagen macht oder</p> <p>2. die Stadt pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen bei Vorsatz des § 17 des Kommunalabgabengesetzes bleiben unberührt.</p> <p>(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig</p> <p>1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind, oder</p> <p>2. der Anzeigepflicht über das Innehaben der Zweitwohnung nicht nachkommt oder</p> <p>3. den Mitteilungspflichten nach § 6 Abs. 2 und 3 nicht nachkommt.</p> <p>Zu widerhandlungen gegen die Anzeigepflicht und die Mitteilungspflichten nach § 6 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 20 Absatz 2 des Kommunalabgabengesetzes.</p> <p>(3) Gemäß § 20 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes kann eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro und eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.</p>
<p style="text-align: center;">§ 10 Inkrafttreten</p> <p>Diese Satzung tritt zum 01.01.2015 in Kraft.</p>		<p style="text-align: center;">§ 9 Inkrafttreten</p> <p>Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2020 in Kraft.</p>

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Monschau vom

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW 1994, S. 666) und der §§ 1, 2, 3 und 20 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1969 (GV.NW. 1969 S. 712) – jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung - , hat der Rat der Stadt Monschau in seiner Sitzung am 24.03.2020 folgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Monschau beschlossen:

§ 1 Steuergegenstand

- (1) Die Stadt Monschau erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat.

Als Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung gilt die vom Steuerpflichtigen oder dessen Familie vorwiegend benutzte Wohnung, die auch im Ausland gelegen sein kann. Vorwiegend benutzt ist die Hauptwohnung, wenn sich jemand an dem Ort, in dem sich diese Wohnung befindet, den überwiegenden Teil des Kalenderjahres aufhält.

- (3) Keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist eine berufsbedingt gehaltene Nebenwohnung eines verheirateten, nicht dauerhaft von seiner Familie getrennt lebenden Berufstätigen. Für eingetragene Lebenspartner gilt Satz 1 sinngemäß. Eine Zweitwohnung liegt auch dann nicht vor, wenn der Inhaber die Wohnung im Veranlagungszeitraum weniger als 2 Monate für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder nutzt oder vorhält.
- (4) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gelten auch Mobilheime, Wohnmobile sowie Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt werden.

§ 2 Steuerpflichtiger

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 3 Steuermaßstab

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand für die Wohnung berechnet.
- (2) Hat der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen ein Entgelt zu entrichten, so wird der jährliche Mietaufwand nach Abs. 1 wie folgt ermittelt:

1. anhand der Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete); wenn im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart wurde, in der einige oder alle Nebenkosten (z. B. Bruttokaltmiete, Bruttowarmmiete), Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung, Stellplätze oder Garagen enthalten sind, sind zur Ermittlung der zu berücksichtigenden Nettokaltmiete die nachfolgenden pauschalen Kürzungen vorzunehmen:

- a) für eingeschlossene Nebenkosten
- b) ohne Heizung 10 v. H.,
- c) für eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 20 v. H.,
- d) für Teilmöblierung 10 v. H.,
- e) für Vollmöblierung 20 v. H. und
- f) für Stellplatz oder Garage 5 v. H.

2. für alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins oder Leibrente, gilt Nr. 1 entsprechend.

Für die Wohnungen im Sinne des § 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I, S. 2614) ist ebenfalls die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) anzusetzen. Die festgesetzte Fehlbelegungsabgabe zählt zur Bemessungsgrundlage.

(3) In Fällen, in denen

- 1. das nach Abs. 2 maßgebliche Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete für vergleichbare Objekte liegt,
- 2. die Wohnung vom Eigentümer oder Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird oder ungenutzt bleibt oder
- 3. die Wohnung unentgeltlich zur Nutzung überlassen wird,

ist der jährliche Mietaufwand nach Abs. 1 zu schätzen (§ 162 AO). Besteht ein örtlicher Mietspiegel, so ist dieser zu berücksichtigen.

(4) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen gelten die Abs. 1 bis 3 mit der Maßgabe entsprechend, dass als Nettokaltmiete die vereinbarte Nettostandplatzmiete gilt.

§ 4 Steuersatz

Die Steuer beträgt jährlich 11 v. H. des Steuermaßstabs nach § 3.

§ 5

Entstehung der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, jedoch frühestens mit Inkrafttreten dieser Satzung. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendermonats, in den der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt. Stehen die Besteuerungsgrundlagen nach § 3 erst nach Ablauf des Kalenderjahres fest, so entsteht die Steuer mit Ablauf des Kalenderjahres.

Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem ihre Voraussetzungen nach den §§ 1 bis 2 entfallen.

- (2) Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. In den Fällen des Absatzes 1, Satz 1, 2. Halbsatz sowie der Sätze 2 und 4 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.
- (3) Sind mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber geteilt und für den einzelnen Inhaber entsprechend anteilig festgesetzt werden. Die Bestimmung des § 2 Abs. 2 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.
- (4) In den Fällen des Abs. 1 Sätze 1 und 2 wird die Steuer in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. In den Fällen des Abs. 1 Satz 3 wird die Steuer für das zurückliegende Kalenderjahr insgesamt einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Auch sonstige für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 6

Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten

- (1) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat dies der Stadt innerhalb eines Monats anzuzeigen. Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung (§ 9) eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Stadt innerhalb von einem Monat, nach dem die Satzung bekanntgemacht worden ist, anzuzeigen.
- (2) Der Steuerpflichtige (§ 2) ist dabei gleichzeitig verpflichtet, alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (Mietwert, Art der Nutzung etc.) schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt mitzuteilen. Das Gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern. Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen.
- (3) Die Vermieter von Zweitwohnungen bzw. die Vermieter von Stellplätzen für Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen sind zur Mitteilung über die Person der Steuerpflichtigen und zu Mitteilungen nach Abs. 2 verpflichtet (§ 12 Abs. 1 Nr. 3 a Kommunalabgabengesetz NW in Verbindung mit § 93 Abgabenordnung).

§ 7

Billigkeitsmaßnahmen

- (1) Für Billigkeitsmaßnahmen gelten die Bestimmungen der Abgabenordnung in Verbindung mit § 12 KAG.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Steuerpflichtigen vorsätzlich oder leichtfertig
 - a) über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Aussagen macht oder
 - b) die Stadt pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen bei Vorsatz des § 17 des Kommunalabgabengesetzes bleiben unberührt.

- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
 - a) Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
 - b) der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgabe der Zweitwohnung nicht nachkommt oder
 - c) den Mitteilungspflichten nach § 6 Abs. 2 und 3 nicht nachkommt.

Zuwiderhandlungen gegen die Anzeigepflicht und die Mitteilungspflichten nach § 6 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 20 Absatz 2 des Kommunalabgabengesetzes.

- (3) Gem. § 20 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes kann eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro und eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2020 in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung der Stadt Monschau vom über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Monschau wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn, dass

1. Eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren nicht durchgeführt wurde,
2. die Satzung nicht öffentlich bekanntgemacht wurde,
3. der Bürgermeister den Ratsbeschluss vorher beanstandet hat oder
4. der Form- oder Verfahrensmangel gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden ist, die den Mangel ergibt.

Monschau, den

(Ritter)
Bürgermeisterin

2020/271

Beschlussvorlage
II.1 - Ordnung -
Siegfried Steinröx



Stadt Monschau

Neubestellung eines Leiters der Freiwilligen Feuerwehr Monschau

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	17.03.2020	Ö
Stadtrat (Beschlussfassung)	24.03.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt,

Herrn Stadtbrandinspektor Falk Classen (Mützenich) für die Zeit vom 20.04.2020 bis zum 19.04.2026 zum Leiter der Feuerwehr unter gleichzeitiger Berufung in das Ehrenbeamtenverhältnis auf Zeit zu ernennen. Gleichzeitig wird er zum Einsatzleiter gem. § 33 BHKG bestellt.

Sachverhalt

Gemäß § 11 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz in Nordrhein-Westfalen (BHKG) ist die Stadt Monschau verpflichtet, einen Leiter der Feuerwehr sowie einen Stellvertreter zu bestellen und zu Ehrenbeamten auf Zeit zu ernennen.

Die Amtszeit des Leiters der Feuerwehr, Herrn Falk Classen, läuft am 19.04.2020 ab.

Nach interner Beratung der Führungskräfte der Feuerwehr Monschau hat die Verwaltung am 14.02.2020 die Gesamtwehr unter Beteiligung des Kreisbrandmeisters angehört.

Sowohl die Gesamtwehr als auch der Kreisbrandmeister haben sich einstimmig dafür ausgesprochen, Herrn Classen erneut für 6 Jahre zu bestellen.

Die zur Erfüllung der Aufgaben nach dem BHKG erforderlichen Abwehrmaßnahmen werden nach § 33 BHKG durch eine/n Einsatzleiter/in geleitet, der durch die Gemeinde zu bestellen ist. Diese Bestellung geht hier mit der Ernennung zum Leiter der Feuerwehr einher.

Finanzielle Auswirkungen

In seiner Sitzung am 28.06.2016 hat der Rat die Aufwandsentschädigungen für den Leiter und den stellvertretenden Leiter der Feuerwehr entsprechend der neuen Gesetzeslage auf die gleiche Höhe angehoben wie die Aufwandsentschädigung für Ratsmitglieder. Diese beträgt zurzeit 219,10 € pro Monat.

Anlage/n

1 200214_Anhörnung_MON_LdF (öffentlich)



StädteRegion · Aachen · Kranzbruchstr.15 · 52152 Simmerath

Der Städteregionsrat

Stadt Monschau
Die Bürgermeisterin
Frau Bürgermeisterin
Margareta Ritter

Laufenstraße 84
52156 Monschau

Kreisbrandmeister

Dienstgebäude
Kranzbruchstraße 15
52152 Simmerath

Telefon Zentrale
02473 / 96963801

Telefon Durchwahl
02473 / 9696-3830

Telefax
02473 9696 - 3855

E-Mail
Thomas.Sprank@
Staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Herr Sprank

Zimmer
1

Aktenzeichen
200214-Anhörung

Datum
15.02.2020

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
<http://www.staedteregion-aachen.de>

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Anhörung der Wehr gemäß § 11 (1) BHKG NRW am 14.02.2020

Sehr geehrter Frau Bürgermeisterin Ritter,

die Funktion des Leiters der Feuerwehr der Stadt Monschau ist neu zu besetzen.

Die hierfür zwingend notwendige Anhörung nach § 11 des BHKG (Gesetz über die Hilfeleistung, den Brandschutz und den Katastrophenschutz NRW), haben Sie am 14. Februar 2020 im Feuerwehrgerätehaus Imgenbroich/Konzen durchgeführt. Die Einladung hierzu erfolgte ordnungsgemäß.

Namentlich wurden in der Anhörung folgende Personen genannt:

Funktion
Leiter der Feuerwehr – Falk Claßen

Weitere namentliche Vorschläge wurden nicht getätigt.

Die anwesenden Angehörigen der Feuerwehr stimmten der v. g. vorgeschlagenen Person durch spontan einsetzenden Applaus zu.

Ich schlage daher vor, Herrn Falk Claßen zum Leiter der Feuerwehr Monschau, durch den Rat der Stadt Monschau zu ernennen und bestellen zu lassen.

Die Voraussetzungen gemäß Nr. 11 der Anlage 1 zu § 14 Abs. 1 VOFF NRW liegen bei dem Vorgeschlagenen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Thomas Sprank)

Thomas Sprank
Kreisbrandmeister
StädteRegion Aachen

2020/263

Beschlussvorlage
I.1 - Planung, Hochbau -
Alexander Dörr



Stadt Monschau

Folgenutzungskonzept der ehemaligen Grundschule Kalterherberg

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Haupt- und Finanzausschuss (Beschlussfassung)	17.03.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Der Haupt- und Finanzausschuss ermächtigt die Verwaltung zur Umsetzung des Nutzungskonzepts zur Folgenutzung der ehemaligen Grundschule Kalterherberg, insbesondere zum Abschluss der erforderlichen Nutzungsverträge.

Die Raumaufteilungen sollen dabei so sinnvoll organisiert werden, dass für eine weitere Nutzung "Tagespflege" Kapazität übrig bleibt.

Sachverhalt

Wie bei der Sitzung des Rates vom 26.11.2019 durch Frau Bürgermeisterin Ritter angekündigt, wurde durch die Abteilung Liegenschaften zwischenzeitlich das nachfolgend erläuterte Nutzungskonzept zur Folgenutzung der ehemaligen Grundschule Kalterherberg erarbeitet. Die Räumlichkeiten sollen mangels Kaufinteressenten zukünftig bevorzugt hiesigen Vereinen und kleineren Monschauer Organisationen partiell zur Nutzung überlassen werden.

I. Raumaufteilung:

Bezüglich der Aufteilung der Räumlichkeiten wird, um dem bereits bestehenden Brandschutzkonzept Rechnung zu tragen, vorgeschlagen, die Mietflächen in abgrenzbare Bereiche zu folgenden Nutzungseinheiten zusammenzufassen:

Nutzungseinheit 1:

Klasse 1: 58,09 m²
Beiraum 1: 20,88 m²
Klasse 2: 52,77 m²
Beiraum: 15,78 m²
Flur 1: 34,23 m²
= gesamt: 181,75 m²

Nutzungseinheit 2:

Klasse 3: 47,29 m²
Beiraum 3: 7,47 m²
= gesamt: 54,76 m²

Nutzungseinheit 3:

Lehrerzimmer: 50,12 m²
 Gruppe 1: 50,23 m²
 Flur 4: 17,21 m²
 Küche: 6,06 m²
 = **gesamt: 123,62 m²**

Nutzungseinheit 4:

Musikraum: 50,12 m²
 Vereinsraum 4: 50,23 m²
 Flur 9: 19,18 m²
 WC Lehrer: 8,80 m²
 = **gesamt: 128,33 m²**

Die Lage der Nutzungseinheiten im Gebäude kann der beigefügten Anlage entnommen werden.

II. Nutzungsentgelt:

Für die Nutzung der Räumlichkeiten ist angedacht, dem jeweiligen Nutzer lediglich eine Bewirtschaftungskostenpauschale aufzuerlegen, die bei einer Vollbelegung die laufenden Aufwendungen der Stadt deckt. Dies hat den Vorteil, dass sich die Stadt aufgrund der Unentgeltlichkeit nicht den „strengen“ Regelungen des Mietrechts, wie beispielsweise langen Kündigungsfristen etc., unterwerfen muss. Gleichzeitig sollte die Verwaltung beauftragt werden, für das in Kalterherberg gewünschte Angebot "Tagespflege" Raumkapazitäten zu definieren und am Markt anzubieten.

III. Bewirtschaftungskostenpauschale:

Damit die Gebäudebewirtschaftung kostendeckend ist, wurde ein monatliches Entgelt für die Betriebskosten je Quadratmeter kalkuliert. Dafür wurde eine fiktive Betriebskostenabrechnung für das abgelaufene Jahr 2018 erstellt, in der sich die Gesamtkosten für das ehemalige Schulgebäude auf gerundet 10.000,00 Euro belaufen. Unberücksichtigt blieben in der Abrechnung die Heizungskosten, da diese sowohl von der jeweiligen Nutzungseinheit (beheizte oder unbeheizte Räume), als auch vom Nutzerverhalten abhängig sind. Aus diesem Grunde soll von der Fa. Brunata, separiert für jeden Nutzer einer beheizten Fläche, eine jährliche Einzelheizkostenabrechnung für den jeweiligen Nutzungsbereich erstellt werden. Die dafür erforderlichen Heizkostenverteiler sind bereits vorhanden, sodass diesbezüglich keine Nachrüstkosten entstehen.

Da auch die Stromkosten in großer Abhängigkeit zum Nutzungsverhalten stehen, wird für die Erfassung des Strombezuges für dringend erforderlich gehalten, jede Nutzungseinheit vor der Belegung mit einem eigenen Stromzwischenzähler auszustatten. Die Umbaukosten für eine kleine Unterverteilung mit Stromzähler belaufen sich nach Rücksprache mit dem Kollegen des technischen Gebäudemanagements, Herrn Breuer, auf etwa 1.500,00 Euro pro Nutzungseinheit, also in Summe 6.000,00 Euro.

- a) Vorteile einer Betriebskostenpauschale gegenüber der „Spitzabrechnung“:

Die pauschale Abrechnung der Betriebskosten hat den Vorteil, dass keine jährliche Betriebskostenabrechnung für jeden Nutzer erstellt werden muss, wodurch erheblicher Verwaltungsaufwand eingespart würde. Daneben ist die Pauschale transparent, weil sie für jeden (neuen) Nutzer gleich ist.

b) Herleitung der Betriebskostenpauschale:

Die gesamte „vermietbare“ Nutzfläche des Gebäudes wurde seinerzeit mit 1.224,35 m² ermittelt. Teile dieser Fläche sind bereits aufgrund von Altverträgen u.a. an den Trommler- und Pfeiferkorps Kalterherberg vermietet. Legt man diese Fläche als Berechnungsmaßstab zugrunde, so ergäbe sich für das Jahr 2018 die folgende monatliche Betriebskostenpauschale pro Quadratmeter, die bei einer Vollbelegung des Gebäudes kostendeckend wäre:

$$10.000,00 \text{ Euro} / 1.224,35 \text{ m}^2 / 12 \text{ Monate} = 0,68 \text{ Euro} / \text{m}^2$$

c) Festlegung der Betriebskostenpauschale:

Es wird vorgeschlagen, dass die Nutzer eine monatliche Bewirtschaftungspauschale in Höhe von **0,50 Euro/ m²** zuzüglich ihres individuellen Stromverbrauchs zahlen, der für jede Nutzungseinheit über einen noch zu installierenden Zwischenzähler erfasst wird. Diejenigen Nutzer, die beheizte Räumlichkeiten angemietet haben, erhalten zusätzlich eine durch die Stadt durchgereichte Brunata-Heizkostenabrechnung für Ihre Nutzungseinheit. Der Altvertrag mit dem Trommler- und Pfeiferkorps Kalterherberg soll auf dieser Basis ebenfalls angepasst werden, der Altvertrag mit der Musikvereinigung Harmonie Kalterherberg soll beibehalten bleiben bis zum Vertragsende 2024 und im Anschluss ebenfalls so angepasst werden.

Da es sich um einen unterstützenden Prozess für die Nutzung des Gesamtareals handelt, soll keine Vollkostenbetrachtung der Betriebskosten angestrebt, sondern zunächst für eine Übergangszeit von 5 Jahren eine Subventionierung der Betriebskosten vorgeschlagen.

IV. Nutzungsänderungen, Genehmigungen, Umbaukosten:

In den Nutzungsverträgen sollte geregelt werden, dass sämtliche, mit der Nutzung in Zusammenhang stehende Kosten, die beispielsweise durch eine Nutzungsänderung der Nutzungseinheit, eine Baugenehmigung oder durch Umbaumaßnahmen der Nutzungseinheit entstehen, zu Lasten der jeweiligen Nutzer gehen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen kurzfristig Aufwendungen in Höhe von etwa **6.000,00 Euro** für die Installation der Zwischenstromzähler in den (neuen) Nutzungsbereichen. Darüber hinaus sind bei einer Nutzung als Tagespflegeeinrichtungen Investitionen Mieterseitig erforderlich, sollten sich hier Partner finden. Des Weiteren können Erhaltungsaufwendungen und Instandsetzungsarbeiten am Gebäude anfallen, die später noch zu definieren sind.

Im Ergebnisplan 2020 sind für Erhaltungs- und/oder Instandsetzungsarbeiten speziell an diesem Objekt keine Mittel eingeplant. Entsprechende Bedarfe

müssten ggfls. aus den für dringliche Maßnahmen an allen städtischen Gebäuden vorgesehenen Mitteln in Höhe von 150.000 € innerhalb des Haushaltsansatzes unter dem Sachkonto 52 11 00 des Produktes 01-111-12 Liegenschaften und Gebäudemanagement finanziert werden.

Anlage/n

- 1 Erdgeschoss (Nutzungseinheiten) (öffentlich)
- 2 Obergeschoss (Nutzungseinheiten) (öffentlich)



Maßstab Meter

	Lichte Raumhöhe
	Nutzfläche (m²)
	Wand - Bestand
	Aufenthaltsräume
	Sanitär/Küche
	Verkehrsfächen

Bauherr:
Stadt Monschau
Laufenstraße 84 52156 Monschau

Projekt:
**Bestandspläne
Katholische
Grundschule Kalterherberg**
Schulweg 52156 Monschau

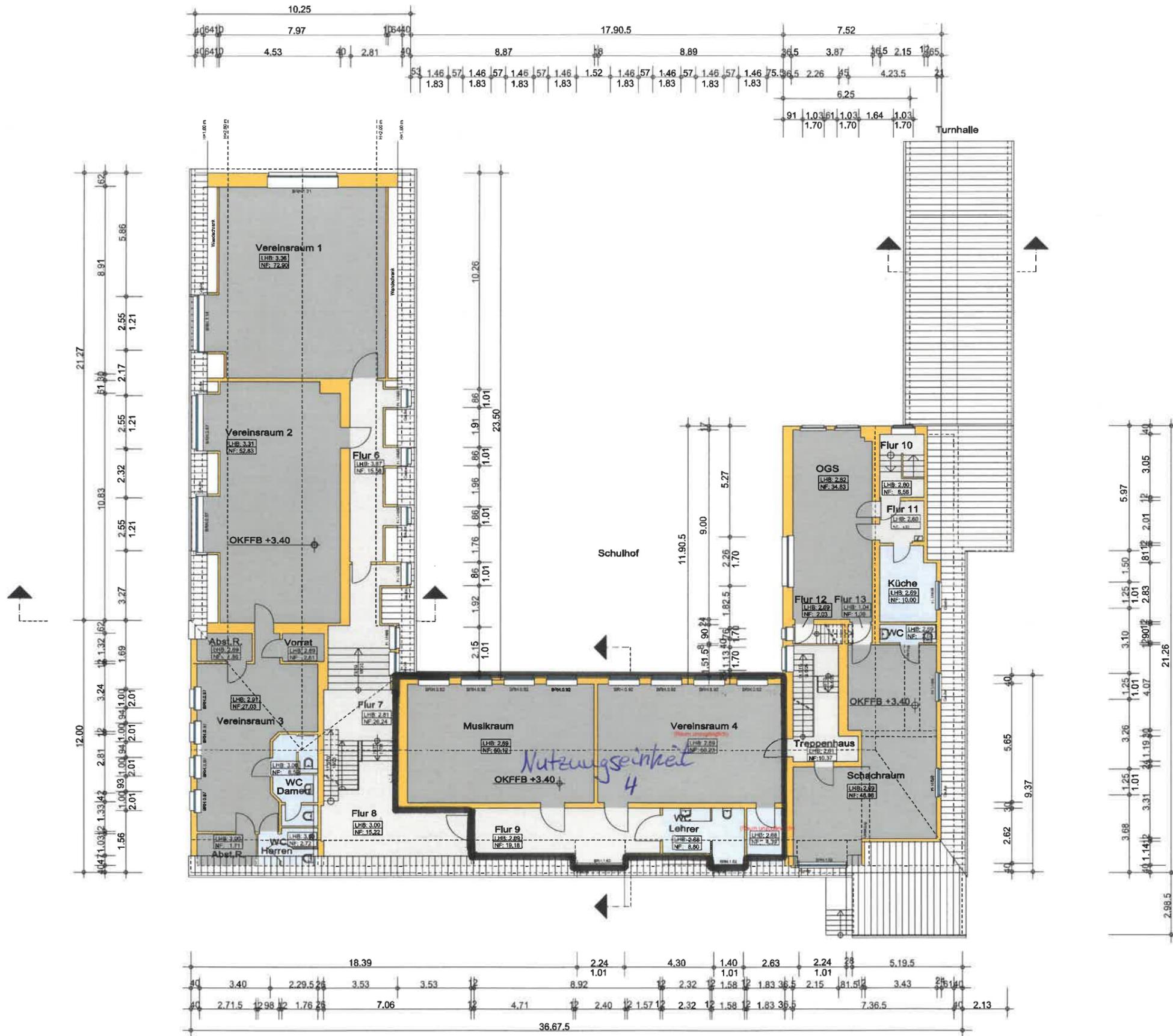
Zeichnungstitel:
Edgeschoss

Maßstab: 1 : 100 Datum: 10.09.2015
Unterschrift Bauherr: geändert: 01.06.2016

Planaufsteller

KRINGS
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG

Triener Straße 48-50 | 52156 Monschau | T 02472.9701330 | F 02472.9701334



Maßstab: 1:100

	LHB:	Lichte Raumhöhe Bestand
	NF:	Nutzfläche (m ²)
		Wand - Bestand
		Aufenthaltsräume
		Sanitär/Küche
		Verkehrsräumen

Bauherr:
Stadt Monschau
Lauenstraße 84 52156 Monschau

Projekt:
**Bestandspläne
Katholische
Grundschule Kalterherberg**
Schulweg 52156 Monschau

Zeichnungstitel:
Grundriss Dachgeschoss

Maßstab: 1:100 Datum: 10.09.2015
Unterschrift Bauherr: geändert: 01.08.2016

Planaufsteller

KRINGS
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG

Trierer Straße 48-50 | 52156 Monschau | T: 02472.9701330 | F: 02472.9701334