

## **Bericht**

**über die Prüfung zur Bewirtschaftung des Marie-Curie Gymnasiums und des OSZ am Birkengrund in Ludwigsfelde im Rahmen des Jahresabschlusses 2013 des Landkreises Teltow-Fläming**

Luckenwalde, den 13. August 2015

Die Ergebnisse der durchgeführten Prüfung sind, soweit sie grundsätzliche Bedeutung oder Auswirkung auf die Folgezeit haben, am Textrand wie folgt gekennzeichnet:

**B mit Ziffer** Beanstandung, zu der eine Stellungnahme in der gesetzten Frist erforderlich ist

**H mit Ziffer** Hinweis, zu dem eine Stellungnahme erwartet wird.

Unwesentliche Prüfungsfeststellungen oder während der Prüfung erledigte Beanstandungen sind in diesem Bericht unerwähnt geblieben.

**Prüfungsgrundlagen**      Brandenburger Schulgesetz (BbgSchulG)  
   Kommunale Haushalts- und Kassenverordnung (KomHKV)  
   Vorläufiger Jahresabschluss des Landkreises 2012 und 2013

## 1. Vorbemerkungen

Im Rahmen des Jahresabschlusses 2013 des Landkreises Teltow-Fläming wurden die Ergebnisse der Bewirtschaftung des Marie-Curie Gymnasiums und des OSZ in Ludwigsfelde stichprobenmäßig durch das RPA geprüft. Dabei wurde der Schwerpunkt auf die Aufwendungen und die Erträge im Bereich der Mieten und Pachten, hier Cafeteria, in beiden Einrichtungen gelegt.

Entsprechend § 113 des Brandenburgischen Schulgesetzes haben die Schulträger dafür zu sorgen, dass die Schülerinnen und Schüler der allgemein bildenden Schulen bis zur Jahrgangsstufe 10 und den Ganztagschulen an einer warmen Mittagsmahlzeit zu angemessenen Preisen teilnehmen können.

In Oberstufenzentren ist die Mittagsversorgung nicht gesetzlich vorgeschrieben.

Der Landkreis bedient sich in beiden Einrichtungen zur Versorgung der Schüler (Lieferung und Ausgabe) der Schulspeisung eines Unternehmens. In den entsprechenden Verträgen wurde dem Unternehmen auch der Betrieb einer Cafeteria vertraglich genehmigt.

Laut Aussagen im Fachamt ist das o.g. Unternehmen überwiegend in den Schulen, einschließlich Förderschulen und Oberstufenzentren in Trägerschaft des Landkreises Teltow-Fläming für die Verpflegung der Schüler zuständig.

## 2. Darstellung der Aufwendungen und Erträge aus der Vermietung/Verpachtung

Die Beträge wurden den vorläufigen Ergebnissen der Jahresabschlüsse 2012 und 2013 aus folgenden Konten entnommen.

Aufwand	524100 Aufwendungen für Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen aus der Kosten- und Leistungsrechnung
Ertrag	441100 Erträge aus Mieten und Pachten

Es werden die anteilig erzielten Erträge (Mieteinnahmen und Erstattung von Aufwendungen) des Betreibers der Cafeteria an den Gesamtaufwendungen an den Bewirtschaftungskosten des Gymnasiums und des OSZ des Landkreises gegenübergestellt.

Einrichtung	2012		2013	
	Gesamtaufwand €	anteiliger Ertrag €	Gesamtaufwand €	anteiliger Ertrag €
Marie-Curie Gymnasium	200.065,47	0,00	189.892,73	0,00
OSZ am Birkengrund	171.027,28	511,29 452,95	165.534,21	511,29 420,53

Wie aus der Tabelle ersichtlich, werden keine bzw. nur sehr geringe anteilige Erträge im Bezug zu den erheblichen Gesamtaufwendungen für die Einrichtungen durch den Landkreis erzielt.

Im Gymnasium Ludwigsfelde wird auf Grund des geschlossenen Leihvertrages vom Betreiber der Cafeteria weder ein Entgelt für die Räume noch ein Anteil an den Bewirtschaftungskosten verlangt (siehe Punkt 3).

Im OSZ Ludwigsfelde werden 511,29 € als jährlichen Pachtzins gefordert. Eine anteilige Erstattung der vom Verpächter (Landkreis) gezahlten Betriebskosten erfolgte an Hand der vorliegenden Unterlagen (Einzelbuchungen aus dem Personenkonto des Mieters) lediglich für den Wasser-/Abwasserverbrauch für 2012 in Höhe von 452,95 € und für 2013 von 420,53 € (siehe Punkt 4).

Für andere anfallenden Betriebskosten, wie z.B. Strom, Heizung werden, laut Aussage des Fachamtes (Schulverwaltungsamt), vom Betreiber der Cafeteria mit den Anbietern eigene Verträge geschlossen und die Aufwendungen selbst getragen. Ebenso erfolgen die Reinigung der Küche und auch die Abfallentsorgung durch den Betreiber selbstständig.

In Anbetracht der finanziellen Situation des Landkreises und auch der durch den Verkauf von Speisen und Getränken erzielten Umsatzerlöse in der Cafeteria hält das RPA diese „Bezuschussung“ des Betreibers nicht mehr für angemessen.

### **Hinweis**

Im Verzeichnis der Orientierungswerte der IHK 2013 sind Gewerbemieten für eine einfache bis gute Geschäftslage zwischen 3,00 bis 8,00 € pro m<sup>2</sup> für die Bereiche Luckenwalde und Ludwigsfelde angegeben.

### **H 1**

Das RPA empfiehlt hier, die Möglichkeit auf eine moderate Erhöhung des Pachtzinses (OSZ) bzw. eine Erstattung von Betriebskosten und Erhebung eines Pachtzinses(Gymnasium) zu prüfen.

### **3. Leihvertrag für das Gymnasium Ludwigsfelde zwischen Landkreis und Betreiber**

Mit Datum vom 27.01.2006 wurde zwischen dem Betreiber der Cafeteria im Gymnasium Ludwigsfelde und dem Landkreis Teltow-Fläming ein Leihvertrag geschlossen. In diesem verpflichtet sich der Verleiher (Landkreis) die überlassenen Räume (§ 5 (1) Nr.1 des Vertrages) mit einer Fläche von 30,35 m<sup>2</sup> zum Betrieb einer schülerspezifischen Cafeteria und zur Lieferung und Ausgabe der Schulspeisung dem Entleiher (Betreiber) unentgeltlich zu überlassen.

#### **B 1:**

Eine Erstattung von Betriebskosten wird vom Betreiber nicht gefordert.

Da in der Cafeteria nicht nur das Schulessen ausgegeben wird, sondern auch kalte Speisen, Backwaren und Getränke verkauft werden und somit Umsatzerlöse für den Betreiber erzielt werden, sollte auch eine Beteiligung an den entstandenen Betriebskosten bzw. ein Pachtanteil geprüft werden.

Des Weiteren war nicht nachzuweisen, ob durch das Fachamt (Liegenschaften) die Einhaltung des Leihvertrages geprüft wurde.

Im § 5 und § 6 des Vertrages sind Rechte und Pflichten des Verleihers (Landkreis) und des Entleihers (Betreiber) vereinbart worden.

So unter anderem:

- Wartung der Feuerlöscher und Löschdecken durch den Entleiher,
- Entsorgung der Küchenabfälle, Verpackungen usw. auf Kosten des Entleihers
- vierteljährliche fachgerechte Reinigung des Fettabscheiders durch den Entleiher
- jährliche Vorlage des Nachweises einer gültigen ausreichenden Haftpflichtversicherung des Entleihers beim Verleiher

Inwieweit die Einhaltung dieser Forderungen (Haftpflichtversicherung) seitens des Landkreises (Verleiher) geprüft wurde, war nicht nachweislich dokumentiert.

### **4. Pachtvertrag für das OSZ Ludwigsfelde zwischen Landkreis und Betreiber**

Der Pachtvertrag zwischen dem Landkreis Teltow-Fläming (Verpächter) und dem Pächter wurde am 10./15.12.1999 geschlossen.

Für die Betreuung einer Cafeteria im Oberstufenzentrum Am Birkengrund 1 in Ludwigsfelde wurde dem Pächter ein Küchenbereich von 72,06 m<sup>2</sup> zur Nutzung bereitgestellt. Dafür wurde gemäß § 3 des Vertrages ein Pachtzins von 1.000,00 DM (511.29 €) vereinbart. Die Betriebskosten sind vollumfänglich vom Betreiber zu tragen. Betriebskosten die vom Verpächter getragen werden sind anteilig zu erstatten.

Laut den vorgelegten Unterlagen werden nur die Wasser- und Abwassergebühren jährlich ermittelt (eigene Wasseruhr in der Küche) und durch den Landkreis in Rechnung gestellt.

Im § 4 (3) wurde festgelegt, dass in der Cafeteria u.a. zwei Mittagessen zur Wahl, kalte Speisen, Backwaren und Getränke angeboten und verkauft werden, so dass auch hier Umsatzerlöse für den Betreiber erzielt werden.

## **B 2:**

Die Prüfung durch das RPA ergab, dass in den vergangenen 15 Jahren nachweislich keine Überprüfung des Umsatzes der Cafeteria und somit auch keine Anpassung der Pacht erfolgte, wie im § 3(1) des Vertrages festgeschrieben. D.h., die Pacht beträgt seit dem Vertragsabschluss monatlich 42,61 €, was einem Quadratmeterpachtzins von 0,59 € entspricht.

Aus Sicht des RPA besteht hier unverzüglicher Handlungsbedarf, um den Pachtzins angemessen anzupassen (siehe Hinweis unter Punkt 2).

Auch hier war des Weiteren nicht nachweisbar, ob und wie durch das Fachamt (Liegenschaften) die Einhaltung des Pachtvertrages geprüft wurde.

In den §§ 5 und 6 sind die Rechte und Pflichten des Verpächters und des Pächters festgelegt worden.

So u.a.

- Wartung der Feuerlöscher und Löschdecken durch den Pächter,
- Entsorgung der Küchenabfälle, Verpackungen usw. auf Kosten des Pächters,
- jährliche Vorlage zum 1.1. des Nachweises einer gültigen ausreichenden Haftpflichtversicherung des Pächters beim Verpächter

Inwieweit die Einhaltung dieser Forderungen (Haftpflichtversicherung) seitens des Landkreises (Verpächter) geprüft wurde, war nicht nachweislich dokumentiert.

## **5. Mietvertrag „K“**

Seit Juli/September 2010 wird im Keller des ehemaligen Wohnheimes des OSZ Ludwigsfelde ein Raum zu Probezwecken einer Schüler- und Studentenmusikgruppe vermietet.

Der Mietzins beträgt laut Vertrag 10,00 € pro Monat. Damit abgegolten sind laut Aussage des Fachamtes alle „anfallenden Betriebskosten“.

Auf Nachfrage im Fachamt (Liegenschaften) wurde bestätigt, dass weder Heizungs- noch Wasserkosten anfallen. Eine quadratmetermäßige Umlage anderer Betriebskosten erfolgte auf Grund der Geringfügigkeit laut Aussage nicht.

## **H 2:**

Aus den Unterlagen war jedoch die Größe des vermieteten Raumes nicht ersichtlich, so dass hier auch nicht die Angemessenheit der Höhe des Mietzinses beurteilt werden kann.

Durch das Fachamt wurde bestätigt, dass ein neuer Mietvertrag (neuer Mieter) z.Z. ausgearbeitet wird und in diesem u.a. Angaben zur Größe des vermieteten Raumes gemacht werden.

## **6. Hinweis des RPA**

Im Zusammenhang mit den Ergebnissen der durchgeführten Prüfung weist das RPA das Fachamt auf die Steuerproblematik bei der Erzielung von Einnahmen durch die Verpachtung der Cafeteria hin.

Es sollte in Zusammenarbeit mit der Kämmerei und des Rechtsamtes geprüft werden, ob Steuern für den Landkreis nach dem Körperschaftssteuergesetz im Rahmen eines Betriebes gewerblicher Art (Vermietung und Verpachtung insgesamt im Landkreis als gewerbliche Tätigkeit) anfallen könnten.

## **7. Schlussbemerkung**

Die Ergebnisse der Prüfung wurden durch das Fachamt anerkannt und auf ein Abschlussgespräch verzichtet.

Über die Durchführung des Ausräumungsverfahrens, das heißt, über die eingeleiteten Maßnahmen und erzielten Ergebnisse zur Veränderung aufgezeigter Mängel (mit Buchstaben und Ziffer gekennzeichnete Texte ) ist dem Rechnungsprüfungsamt der Kreisverwaltung Teltow-Fläming bis zum 2. Oktober 2015 schriftlich zu berichten.

Ritschel  
Amtsleiterin RPA