Amt Brück Endfassung

Bericht über die Kalkulation der Entgelte Gemeindesaal Borkwalde

2026

Buchmann, Marcel
25.9.2026

Inhalt

1 Zusammenfassung/ Ergebnis der Kalkulation/ der Vorschlag	2/3
2 Einleitung	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Rechtliche Grundlagen	5
2.3 Kurzbeschreibungen des Vorgehens	7
3 Eingangsdaten für die Berechnung/ Kalkulation	7
3.1 Ansatzfähige Kosten	7
3.2 Preisanstiege	7
3.3 Personalkosten	7
3.4 Sachkosten	8
3.5 Gemeinkosten	8
3.6 Kalkulatorische Abschreibungen	8
3.7 Kalkulationsstruktur/ BAB darstellen	10
3.8 Verteilungsschlüssel	10
4 Berechnungen der umlagefähigen Benutzungsgebühren	12
4.1 Beschreibungen des Lösungsweges	12
4.2 Berechnungen und Verteilung der ansatzfähigen Gesamtkosten	12
4.3 Nutzungszeiten	13
4.4 Berechnungen der kostendeckenden Entgelte	14
4.5 Berechnungen einer Gebührenalternative	14
5. Deckungsdarstellung	15
6. Finanzielle Auswirkungen	16
Quellenübersicht	
Glossar	18
Literaturquellen:	18
Internetquellen:	18
Tabellenverzeichnisse	19

1 Zusammenfassung/ Ergebnis

Die Gemeinde Borkwalde verfügt über einen Gemeindesaal, der sich im Kindergarten Neubau befindet und als öffentliches Gebäude zur Benutzung durch die Bürger zur Verfügung steht. Für die Benutzung der öffentlichen Gebäude werden Entgelte durch die Amtsverwaltung Brück erhoben. In diesem Bericht wird der Gemeindesaal betrachtet.

Neben dem KAG ist die zugrunde liegende Rechtsnorm für die Entgelterhebung die

- Entgelt- und Nutzungsordnung für den Gemeindesaal der Gemeinde Borkwalde gültig ab 13.01.2024



Bild 1

In der Tabelle 1 wird das Ergebnis der Kalkulation/ der Vorschlag der Verwaltung inklusive Überarbeitung/ Veränderung der Tatbestände für den Gemeindesaal dargestellt.

	gemeinnütziger Verein gemäß § 2 a.)			private Nutzung gemäß § 2 b.)			sonstige Nutzung gemäß § 2 c.)			Kinder-, Jugend-und Seniorenarbeit
	bis zu 3 Stunden	bis zu 8 Stunden	Tagessatz (24 Stunden)	bis zu 3 Stunden	bis zu 8 Stunden	Tagessatz (24 Stunden)	bis zu 3 Stunden	bis zu 8 Stunden	Tagessatz (24 Stunden)	
Gemeindesaal (112 m²) **Entgelt -aktuell-**	30,00 €	50,00 €	50,00 €	nach Anzahl der Personen Tagesentgelt bis 25 Pax = **50,00 €** Deckung 9 % 26-50 Pax = **75,00 €** Deckung 14 % 51-100 Pax =**150,00 €** Deckung 28 %			60,00 €	300,00 €	300,00 €	5,00 € je Std.
Deckung	45%	28%	9%				90%	168%	56%	22%
Information	je Std. 10 €/bis max. 3 Std.	über 3 Stunden Nutzung gilt das Tagesentgelt					je Std. 20 €/bis max. 3 Std.	jeder weitere Tag 150 €	jeder weitere Tag 150 €	je angefangene Std., bis max. 3 Std. pro Tag
Gemeindesaal (112 m²) **Entgelt Vorschlag der Verwaltung**	**40,00 €**	**100,00 €**	**200,00 €**	**60,00 €**	**150,00 €**	**300,00 €**	**65,00 €**	**175,00 €**	**500,00 €**	**10,00 €**
Deckung	**60%**	**56%**	**37%**	**90%**	**84%**	**56%**	**97%**	**98%**	**93%**	**45%**
Entgelt nicht gerundet	33,48 €	89,28 €	267,84 €	50,22 €	133,92 €	401,76 €	66,96 €	178,56 €	535,68 €	10,00 €
Deckung	50,00%	50,00%	50,00%	75,00%	75,00%	75,00%	100,00%	100,00%	100,00%	44,80%

Tabelle 1: Ergebnis/ Vorschlag der Verwaltung

Nutzer Anzahl der Personen	Anzahl der Personen	Entgelt inkl. jeweils gültiger MwSt. in €/Zeitraum	Vorschlag Ausschuss für Finanzen, Soziales und Bildung Borkwalde (AFSB BW) vom 20.05.2026 gemäß Protokoll
Private Nutzer	bis 25 /Tag	50,00 €	**k.A**
	Deckung	9%	
	jeder weitere Tag	-	**k.A**
	Deckung	-	
	26-50 /Tag	75,00 €	**150,00 €**
	Deckung	14%	**28%**
	jeder weitere Tag	-	**75,00 €**
	Deckung	-	**14%**
	51-max.100 /Tag	150,00 €	**200,00 €**
	Deckung	28%	**37%**
	jeder weitere Tag	-	**100,00 €**
	Deckung	-	**19%**
	Zeitraum		
Gewerbliche Nutzer/ Parteien und Wählergruppen	je angefangene Stunde, bis max. 3 Stunden pro Tag	20,00 €	**30,00 €**
	Deckung	90%	**134%**
	je Tag (erster Tag)	300,00 €	**500,00 €**
	Deckung	56%	**93%**
	jeder weitere Tag	150,00 €	**250,00 €**
	Deckung	28%	**47%**
Vereine und gesellschaftliche Gruppen	je angefangene Stunde, bis max. 3 Stunden pro Tag	10,00 €	**10,00 €**
	Deckung	45%	**45%**
	je Tag (erster Tag)	50,00 €	**50,00 €**
	Deckung	9%	**9%**
Kinder-Jugend-, und Seniorenarbeit	je angefangene Stunde, bis max. 3 Stunden pro Tag	5,00 €	**5,00 €**
	Deckung	22%	**22%**

Buchmann, Marcel: Das Prinzip der Verhältnismäßigkeit verletzt.

Tabelle 2: Ergebnis/ Vorschlag vom AFSB BW

2. Einleitung

2.1 Ausgangssituation

Die Gemeinde Borkwalde erhebt im Rahmen der Wahrnehmung zur Selbstverwaltung gemäß Art. 28 Grundgesetz und § 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) für die Benutzung von Einrichtungen ein Entgelt. Dies ist u.a. in der „Entgelt- und Nutzungsordnung für den Gemeindesaal der Gemeinde Borkwalde“ geregelt.

Dieser Bericht umfasst die Kalkulation des Objekts:

Gemeindesaal Astrid-Lindgren-Platz 9, 14822 Borkwalde

Eine aktuelle Kalkulation der zu erhebenden Entgelte liegt aus mehreren Gründen im Interesse der Kommune. Zum einen liefert eine regelmäßig durchgeführte Kalkulation Informationen zur Struktur und Entwicklung der Kosten.
Für die Durchführung einer rechtssicheren Kalkulation ist eine sachgerechte Grundlagenermittlung notwendig. Die Abgaben sind nach den Vorschriften des KAGs vom jeweiligen Bundesland kalkuliert.

2.2 Rechtliche Grundlagen

Die in der Kalkulation herangezogenen Einflussgrößen berücksichtigten die Vorgaben des Kommunalabgabengesetzes des Landes Brandenburg. Die Entgeltordnung ist im Gegensatz zur Gebührensatzung – privatrechtlicher Natur. Das KAG mit seinem Kostendeckungsprinzip ist auf sie nicht unmittelbar anwendbar. Die Kommune bleibt aufgrund ihrer umfassenden Grundrechtsbindung gemäß Art. 1 Abs. 3 GG auch im Privatrechtshandeln an das Willkürverbot und den Gleichheitssatz aus Art. 3 GG gebunden. Die in der Praxis übliche Anlehnung der Entgeltkalkulation an die KAG-Grundsätze ist daher als freiwillige, aber sachgerechte Selbstbindung zur Erfüllung dieser verfassungsrechtlichen Mindestanforderungen zu verstehen – nicht als zwingende Rechtsanwendung des KAG**.**

Das kommunale Kostendeckungsprinzip aus dem KAG wird bei der Kalkulation der Entgeltordnung freiwillig als Orientierungsmaßstab herangezogen, nicht weil das KAG unmittelbar gilt, sondern weil:

1. Eine an den Selbstkosten orientierte, sachlich begründete Kalkulation das zuverlässigste Mittel ist, um die verfassungsrechtlich zwingenden Anforderungen aus dem Willkürverbot und dem Gleichheitssatz zu erfüllen, denn eine Entgelthöhe, die sich nicht nachvollziehbar an den tatsächlichen Kosten der Leistung orientiert, ist als willkürlich oder sachwidrig angreifbar.
2. Das KAG-Kostendeckungsprinzip insoweit als Ausprägung eines allgemeinen, auch verfassungsrechtlich fundierten Rechtsgedankens (Verhältnismäßigkeit, Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung bei öffentlichen Einrichtungen) verstanden werden kann, der über die Grundrechtsbindung mittelbar auch auf privatrechtliche Entgelte ausstrahlt.
3. Eine konsistente, dem KAG-Maßstab angenäherte Kalkulationsmethodik Rechtssicherheit schafft und das Risiko einer zivilrechtlichen Anfechtung z. B. über § 138 BGB – Sittenwidrigkeit deutlich verringert.

Gemäß des § 4 KAG können Gemeinden und Gemeindeverbände Gebühren für Amtshandlungen der Verwaltung (Verwaltungsgebühren) und für die Benutzung öffentlicher Anlagen und oder Einrichtungen (Benutzungsgebühren/Entgelte) erheben. Für Benutzung der öffentlichen Gebäude dürfen demnach Entgelte erhoben werden.

Die heranzuziehenden Kosten für diese Gebühren sind nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen durch eine Prognoserechnung zu ermitteln (vgl. § 6 KAG). Als Ausgangsdaten dient die Ergebnisrechnung aus dem Jahr 2025.
Hierfür wurden im Rahmen der Kalkulation sämtliche Kosten auf ihre Betriebsbedingtheit, Angemessenheit und Regelmäßigkeit geprüft.

Zu den ansatzfähigen Kosten gehören grundsätzlich:

- Personalkosten,
- Sachkosten,
- Gemeinkosten,
- kalkulatorische Abschreibungen,
- kalkulatorische Zinsen (nicht angesetzt).

Die Abschreibungen sind auf Grundlage der Anschaffungs- und Herstellkosten zu bemessen, nicht aber nach Wiederbeschaffungszeitwerten. Ebenso sind die Abschreibungen nach der mutmaßlichen Nutzungsdauer oder nach der Leistungsmenge in die Kalkulation einzubeziehen
Es wurde die Kalkulation der Entgelte für die Jahre 2026 bis 2028 durchgeführt.
Die Betriebskosten werden in diesem Zeitraum inflationsbedingt ansteigen.
Die Prognoserechnung beginnt ab dem Jahr 2026. Um die Kostensteigerung abzubilden, wurde eine pauschale Inflationsrate von 3 % herangezogen.

Zusätzlich wurden folgende kalkulatorische Grundprinzipien für die Entgelte eingehalten:

- Prinzip der Verhältnismäßigkeit,
- das Äquivalenzprinzip,
- Prinzip der Leistungsproportionalität.

Das Prinzip der Verhältnismäßigkeit verlangt, dass den Gebührenzahlern nicht höhere Gebühren in Rechnung gestellt werden, als tatsächlich an Kosten für die Benutzung der öffentlichen Gebäude entstehen.

Das Äquivalenzprinzip ist auch als Verursacherprinzip bekannt. Derjenige, der die Leistung in Anspruch nimmt, soll entsprechend dafür herangezogen werden.
Das Äquivalenzprinzip fordert daher eine Unterteilung der Entgelte nach den tatsächlich nutzbaren Teilbereichen der Einrichtungen. So muss ein Bürger, der nur einen Teilbereich eines Gebäudes nutzt, nicht für die Benutzung des kompletten Gebäudes bezahlen.
Es werden nur die Gebühren für den tatsächlich genutzten Teilbereich mit dem Gebührenschuldner abgerechnet.
Das Prinzip der Leistungsproportionalität fordert die Berücksichtigung des zeitlichen Umfangs der Inanspruchnahme einer Leistung. Je länger ein Nutzer ein öffentliches Gebäude benutzt, umso höher muss die Benutzungsgebühr ausfallen.

2.3 Kurzbeschreibungen des Vorgehens

Folgende Arbeitsschritte wurden durchgeführt:

- Ermittlung von Abschreibungen,
- Prognose zukünftiger Betriebskosten über die Inflationsrate,
- Verteilung der Kostenarten auf die Kostenstellen über definierte Verteilungsschlüssel,
- Ermittlung der Nutzungszeiten,
- Ermittlung der kostendeckenden Entgelte,
- Berechnung einer Entgeltalternative.

Es wird darauf hingewiesen das Rundungsdifferenzen entstehen können. Diese Differenzen treten auf, wenn Zahlen mit vielen Nachkommastellen auf eine bestimmte Anzahl von Dezimalstellen gerundet werden, um Berechnungen zu vereinfachen oder um Darstellungen zu begrenzen.

3 Eingangsdaten für die Berechnung/ Kalkulation

3.1 Ansatzfähige Kosten

Zur Ermittlung der anfallenden Kosten wurden die Aufwands- und Ertragskonten der Gemeinde herangezogen und im Betriebsabrechnungsbogen dargestellt. Dabei bilden die Betriebskosten die Ausgangsdaten, welche in Personal-, Sach- und Gemeinkosten unterteilt wurden. Für die Jahre 2024 und 2025 wurden alle einzelnen Kostenpositionen hinsichtlich ihrer Kostenrelevanz überprüft. Zudem wurde geprüft, welche Kosten als Ausgangswerte für die Prognose verwendet werden können. Als Grundlage dient der Ausgangswert des Jahres 2025, da das Ergebnis der Eröffnungsphase kein durchschnittliches Bewirtschaftungsjahr abbildet. Auf Basis dieser Ausgangswerte wurde eine Kostenprognose für den Zeitraum von 2026 bis 2028 erstellt.

3.2 Preisanstiege

Nach der Festlegung der ansatzfähigen Kosten erfolgte die Ermittlung der Preisanstiege, da angenommen werden kann, dass die Betriebskosten inflationsbedingt ansteigen werden.

3.3 Personalkosten

Einen Bestandteil der ansatzfähigen Kosten stellen die Personalkosten dar.
Auf dem Gelände der Kindertageseinrichtung „Eichhörnchen“ Borkwalde waren zwei Wirtschaftskräfte und zwei Gemeindearbeiter*innen stundenanteilig tätig. Die interne Verrechnung beinhaltet die Leistungen (Personalkosten) der Mitarbeiter*innen (Berechnung erfolgt nach Mitarbeiter/zugehörige Entgeltgruppe, Stundenaufwand). Gemeinkosten in Höhe von 15 % wurden der Kalkulation nach Arbeitszeitanteil zugrunde gelegt. Ein Preisanstieg der Personalkosten von 3,00 % wurde berücksichtigt.

Des Weiteren wurden Personalkosten der Verwaltungsmitarbeiter*innen für die betroffenen Objekte angesetzt. Die Personalkosten enthalten die Kosten der Zeitanteile (5 %/ 15%) für die direkt Beteiligten SB, sowie den SGL Gebäudeverwaltung. Die Gesamtkosten wurden auf die Kommunalen Gemeindehäuser im Amt geteilt. Aus der Personalkostentabelle 2025 vom KGSt wurde der Arbeitslohn inklusive der Lohnnebenkosten, die Arbeitsplatzkosten (gem. KGSt) sowie die Gemeinkosten (20 %) der Kalkulation nach Arbeitszeitanteil zugrunde gelegt. Ein Preisanstieg der Personalkosten von 3,00 % wurde berücksichtigt.

3.4 Sachkosten

Ein weiterer Bestandteil der ansatzfähigen Kosten sind die Sachkosten, welche in Tabelle 2 abgebildet sind.

3.5 Gemeinkosten

Bei den Gemeinkosten handelt es sich um Kosten der Verwaltung, (Verwaltungs- und Fachbereichsoverhead) die benötigt werden, um die Einrichtungen zu betreiben. Eine Berechnung der tatsächlichen Gemeinkosten wäre nur mit Hilfe einer Kosten- und Leistungsrechnung möglich.
Wenn eine Kosten- und Leistungsrechnung nicht vorhanden ist, können die Pauschalwerte gemäß den Vorgaben der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) herangezogen werden. Für die anzusetzenden Gemeinkosten der Gemeinde Borkwalde wurden daher die Pauschalwerte der KGSt genutzt. Durch die Verwendung dieser Pauschalwerte entsteht keine Kostenüberschreitung. Die Gemeinkosten wurden wie folgt in der Kalkulation angesetzt:

- Sachkosten des Arbeitsplatzes (Sachbearbeiter) = 9.700 €/ Jahr für einen Büroarbeitsplatz

- Gemeinkosten auf den Büroarbeitsplatz = 20 % von den Personalkosten auf den Büroarbeitsplatz.

3.6 Kalkulatorische Abschreibungen

Um die Entgelte für die Jahre 2026 bis 2028 zu ermitteln, müssen unter anderem auch die kalkulatorischen Abschreibungen für den Kalkulationszeitraum angesetzt werden.

Kostenentwicklung Gemeindesaal Borkwalde											
Bezeichnung	**Preisanstieg**	**Ausgangswert 2025**	**2026**	**Jahr +1**	**Jahr +2**	**Durchschnitt**	**Aufwand Bauhof/ WK**	**kalkulatorische Zinsen**	**Personal-kosten Verwaltung**	**Abschreibungen**	**Kosten Unterhaltung**
Aufw. Tarifliche Beschäftigte	3,00%	1.968,82 €	2.027,88 €	2.088,72 €	2.151,38 €	**2.089,33 €**	2.089,33 €				
Versorgungskassen- beiträge Tarifliche Beschäftigte	3,00%	68,91 €	70,98 €	73,11 €	75,30 €	**73,13 €**	73,13 €				
SV Tarifliche Beschäftigte	3,00%	423,42 €	436,12 €	449,21 €	462,68 €	**449,34 €**	449,34 €				
Gemeinkosten auf den NICHT-Büroarbeitsplatz gem. KGSt	3,00%	369,17 €	380,25 €	391,66 €	403,40 €	**391,77 €**	391,77 €				
Personalkosten Verwaltung	3,00%	3.080,75 €	3.173,18 €	3.268,37 €	3.366,42 €	**3.269,32 €**			3.269,32 €		
Arbeitsplatzkosten der Verwaltung gemäß KGSt		450,36 €	450,36 €	450,36 €	450,36 €	**450,36 €**			450,36 €		
Gemeinkosten der Verwaltung	3,00%	616,15 €	634,64 €	653,67 €	673,28 €	**653,86 €**			653,86 €		
PK Gemeindearbeiter interne Verrechnung	3,00%	1.562,80 €	1.609,68 €	1.657,97 €	1.707,71 €	**1.658,46 €**	1.658,46 €				
Gemeinkosten Bauhof	3,00%	234,42 €	241,45 €	248,70 €	256,16 €	**248,77 €**	248,77 €				
Immaterielles Vermögen		19.257,52 €	19.257,52 €	19.257,52 €	19.257,52 €	**19.257,52 €**				19.257,52 €	
Auflösung Sopo		-3.529,03 €	- 3.529,03 €	- 3.529,03 €	- 3.529,03 €	**- 3.529,03 €**				-3.529,03 €	
Immaterielles Vermögen		71,33 €	71,33 €	71,33 €	71,33 €	**71,33 €**				71,33 €	
kalk.Zinsen			- €	- €	- €	**- €**					
Unterhaltung sonstig	3,00%	74,66 €	76,90 €	79,21 €	81,58 €	**79,23 €**					79,23 €
Unterhaltung Geb./Grundst.	3,00%	1.642,71 €	1.691,99 €	1.742,75 €	1.795,03 €	**1.743,26 €**					1.743,26 €
Heizung	3,00%	896,77 €	923,67 €	951,38 €	979,92 €	**951,66 €**					951,66 €
Strom	3,00%	77,28 €	79,60 €	81,99 €	84,45 €	**82,01 €**					82,01 €
Wasser/Abwasser	3,00%	431,25 €	444,19 €	457,51 €	471,24 €	**457,65 €**					457,65 €
Reinigung	3,00%	3.501,41 €	3.606,45 €	3.714,65 €	3.826,09 €	**3.715,73 €**					3.715,73 €
Versicherung	3,00%	543,17 €	559,47 €	576,25 €	593,54 €	**576,42 €**					576,42 €
sonst.Bewirtschaft.	3,00%	691,76 €	712,51 €	733,89 €	755,90 €	**734,10 €**					734,10 €
Aufwendungen Betriebskosten	3,00%	1.310,70 €	1.350,02 €	1.390,52 €	1.432,24 €	**1.390,93 €**					1.390,93 €
Aufw. Bürobedarf	3,00%	27,35 €	28,17 €	29,02 €	29,89 €	**29,02 €**					29,02 €
geringf.Wirtschafts-güter	3,00%	1.615,71 €	1.664,18 €	1.714,11 €	1.765,53 €	**1.714,61 €**					1.714,61 €
Aufw.Periodenfremd	3,00%	376,61 €	387,91 €	399,55 €	411,53 €	**399,66 €**					399,66 €
Gesamt		**35.764,00 €**	**36.349,42 €**	**36.952,40 €**	**37.573,46 €**	**36.958,43 €**	**4.910,79 €**	**- €**	**4.373,55 €**	**15.799,82 €**	**11.874,27 €**
											36.958,43 €

Tabelle 3: Umlagefähige Gesamtkosten

3.7 Kalkulationsstruktur/ BAB darstellen

Nachdem festgelegt wurde welche Kosten für den Kalkulationszeitraum 2026 bis 2028 ansatzfähig sind, wurden in einem weiteren Schritt Kostenstellen definiert. Kostenstellen werden benötigt, um die im jeweiligen Jahr anfallenden Kosten über Verteilungsschlüssel verursachungsgerecht auf die Leistungsbereiche der Kalkulationsobjekte zu verteilen (vgl. Glossar). Folgende Kostenstellen wurden festgelegt:

- Gemeindesaal (Fläche: Vermietung gegen Entgelt),
- Büro,
- Abstellraum,
- Gemeinfläche.

3.8 Verteilungsschlüssel

Um die erfassten Kosten zu verteilen, wurden sogenannte Verteilungsschlüssel anhand vorliegender Größen benötigt. Diese Verteilungsschlüssel mussten im Vorfeld definiert werden. Bei den dargestellten Verteilungsschlüsseln werden Einzelkosten, die nur von einer einzigen Kostenstelle verursacht wurden, dieser direkt zugeordnet. Gemeinkosten, die auf mehreren Kostenstellen entfallen, werden über Mengenschlüssel verteilt. Die Aufteilung sollte nachvollziehbar und betriebswirtschaftlich gerechtfertigt sein. Zum Beispiel wurden die prognostizierten Heizkosten nicht auf Grundlage der Anzahl der jeweiligen Nutzer verteilt, sondern auf Grundlage der zu beheizenden Fläche.

Die Verteilungsschlüssel dienen der Verteilung der erfassten Kosten auf die Kostenstellen (Kostenartenrechnung). Damit dies verursachungsgerecht geschieht, wurden unterschiedliche Verteilungsschlüssel gewählt. In Summe dürfen nicht mehr als 100 % der Kosten auf die einzelnen Kostenstellen verteilt werden, da es sonst zu einer Kostenüberschreitung kommen würde.

Gemeindesaal BW						
Personalkosten Verwaltung inkl. Gemeinkosten	**4.373,55 €**					
		Gemeindesaal (Fläche: Vermietung gegen Entgelt)	Büro	Stuhllager	Gemeinfläche	Verwaltung
		128,19	22,18	14,43	39,96	
%						100%
in €						4.373,55 €
Abschreibung	**15.799,82 €**					
		Gemeindesaal (Fläche: Vermietung gegen Entgelt)	Büro	Stuhllager	Gemeinfläche	Verwaltung
nach Fläche in m²		128,19	22,18	14,43	39,96	
%		62,61%	10,83%	7,05%	19,52%	
in €		9.891,48 €	1.711,47 €	1.113,46 €	3.083,42 €	
kalkulatorische Zinsen	**- €**					
		Gemeindesaal (Fläche: Vermietung gegen Entgelt)	Büro	Stuhllager	Gemeinfläche	Verwaltung
nach Fläche in m²	-	128,19	22,18	14,43	39,96	
%	0,00%	62,61%	10,83%	7,05%	19,52%	
in €	- €	- €	- €	- €	- €	
Aufwand Unterhaltung	**11.874,27 €**					
		Gemeindesaal (Fläche: Vermietung gegen Entgelt)	Büro	Stuhllager	Gemeinfläche	Verwaltung
nach Fläche in m²	-	128,19	22,18	14,43	39,96	
%	0,00%	62,61%	10,83%	7,05%	19,52%	
in €	- €	7.433,89 €	1.286,24 €	836,81 €	2.317,33 €	
Aufwand Bauhof/ WK inkl. Gemeinkosten	**4.910,79 €**					
		Gemeindesaal (Fläche: Vermietung gegen Entgelt)	Büro	Stuhllager	Gemeinfläche	Verwaltung
nach Fläche in m²		128,19	22,18	14,43	39,96	
%		62,61%	10,83%	7,05%	19,52%	
in €		3.074,40 €	531,95 €	346,08 €	958,37 €	

Tabelle 4: Kostenschlüssel

In den Kostenstellen „Gemeindesaal“, „Büro“, „Abstellraum“ werden Einzelkosten direkt zugeordnet. Bei der Kostenstelle „Gemeinfläche“ handelt es sich um eine Vorkostenstelle. Die Kosten dieser Vorkostenstelle wurden auf die Endkostenstellen „Gemeindesaal“, „Abstellraum“ anteilig über den Flächenschlüssel umgelegt. Somit wurde eine verursachungsgerechte Kostenzuteilung ermöglicht (eine Definition der Begrifflichkeiten Vorkostenstelle und Endkostenstelle befindet sich im Glossar).

4 Berechnungen der umlagefähigen Entgelte

4.1 Beschreibungen des Lösungsweges

Um die maximal ansatzfähigen Entgelte zu errechnen, wurden folgende Schritte durchgeführt:

- Berechnung und Verteilung der ansatzfähigen Gesamtkosten auf die Kostenstellen,
- Berechnung der umlagefähigen Gesamtkosten,
- Berechnung der kostendeckenden Entgelte je Stunde für die jeweilige Kostenstelle,

4.2 Berechnung und Verteilung der ansatzfähigen Gesamtkosten

Im Weiteren wurden die ansatzfähigen Gesamtkosten ermittelt. Diese errechnen sich aus der Summe der für die Entgelte ansatzfähigen Kostenpositionen. Die ansatzfähigen Gesamtkosten wurden in einem weiteren Schritt auf die Kostenstellen, entsprechend des gewählten Verteilungsschlüssels, verteilt. In der folgenden Tabelle werden die ansatzfähigen Gesamtkosten als auch die Kosten je Kostenstelle ausgewiesen. Somit sind die Gesamtkosten je Kostenstelle zu erkennen.

Gemeindesaal BW							
Bezeichnung	**Mittelwert Kalkulations-zeitraum**	**Umlageschlüssel**	Gemeindesaal (Fläche: Vermietung gegen Entgelt)	Büro	Stuhllager	Gemeinfläche	Verwaltung
Personal- und Sachkosten							
PK der Verwaltung inkl. GK	4.373,55 €	Verwaltungsschlüssel	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.373,55 €
kalkulatorische Zinsen	0,00 €	Flächenschlüssel	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufwand Bauhof /WK inkl. GK	4.910,79 €	Flächenschlüssel	3.074,40 €	531,95 €	346,08 €	958,37 €	0,00 €
Aufwand Unterhaltung	11.874,27 €	Flächenschlüssel	7.433,89 €	1.286,24 €	836,81 €	2.317,33 €	0,00 €
Abschreibungen (abzüglich Sopo)	15.799,82 €	Gebäudeschlüssel	9.891,48 €	1.711,47 €	1.113,46 €	3.083,42 €	0,00 €
Primärkosten	**36.958,43 €**		**20.399,76 €**	**3.529,66 €**	**2.296,35 €**	**6.359,11 €**	**4.373,55 €**
Sekundärkosten			**20.399,76 €**	**3.529,66 €**	**2.296,35 €**	**6.359,11 €**	**4.373,55 €**
Betriebskostenanteil			20.399,76 €	3.529,66 €	2.296,35 €	6.359,11 €	
32.584,88 €							
Verwaltungsumlage-schlüssel			62,61%	10,83%	7,05%	19,52%	
Verwaltungskostenumlage			2.738,06 €	473,75 €	308,22 €	853,52 €	
						7.212,63 €	
Betriebskostenanteil			23.137,82 €	4.003,41 €	2.604,56 €		
29.745,79 €							
Gemeinflächen-umlage-schlüssel			77,79%	13,46%	8,76%		
Gemeinflächenkostenumlage			5.610,36 €	970,73 €	631,54 €		
Ausgleich Kostenüber/-unterdeckung							
Unterdeckung							
Überdeckung							
Endkosten			**28.748,18 €**	**4.974,14 €**	**3.236,10 €**	**aufgelöst**	**aufgelöst**
Endkosten für Entgelte			28.748,18 €	trägt die Gemeinde			

Tabelle 5: BAB Kostenverteilung

Die ansatzfähigen Gesamtkosten wurden aus der Finanzbuchhaltung übergeleitet. In einem weiteren Schritt wurden diese Kosten entsprechend der gewählten Verteilungsschlüssel auf die Kostenstellen verteilt.

Die Kostenstelle Gemeinfläche und Verwaltung sind Vorkostenstellen (vgl. Glossar) und werden auf die restlichen Kostenstellen anteilig derer Flächen umgelegt. Somit ergeben sich die dargestellten umlagefähigen Gesamtkosten je Kostenstelle/Jahr, für die Jahre 2026 bis 2028.

Gemeindesaal BW				
Gemeindesaal (Fläche: Vermietung gegen Entgelt)	Büro	Stuhllager	Gemeinfläche	Verwaltung
28.748,18 €	**4.974,14 €**	**3.236,10 €**	**aufgelöst**	**aufgelöst**

Tabelle 6: Aufteilung der umlagefähigen Gesamtkosten je Kostenstelle

4.3 Nutzungszeiten

Zur Berechnung der Nutzungsgebühr wird eine Leistungseinheit benötigt, auf die Gesamtkosten aufzuteilen sind. Die für die Kalkulation gewählte Leistungseinheit sind die Nutzungsstunden gemäß Onlinekalender von 2025 des in der Kalkulation betrachteten Objekt: Gemeindesaal BW.

	Gemeindesaal
Objekt Gemeindesaal BW 2024	
Nutzungen	fehlende Dokumentation
Nutzung in h	
Objekt Gemeindesaal BW 2025	
Nutzungen	494
Nutzung in h	1288
Objekt Gemeindesaal BW 2026 (bis 30.06.)	
Nutzungen	268
Nutzung in h	577
Objekt Gemeindesaal BW Ansatz 2025	
Nutzungen	494
Nutzung in h	1288

Tabelle 7: Nutzungszeiten

4.4 Berechnungen der kostendeckenden Entgelte

Das kostendeckende Entgelt wurde mittels des Divisionskalkulationsverfahrens berechnet. Hierfür wurden die umlagefähigen Gesamtkosten durch die Nutzungsstunden je Kostenstelle dividiert.

Erläuterung am Beispiel der Kostenstelle „Gemeindesaal“:
Als Wert für den Betrachtungszeitraum betragen die umlagefähigen Gesamtkosten der Kostenstelle „Gemeindesaal“ = 28.748,18 €. Zur Berechnung der kostendeckenden Gebühr je Nutzungsstunde wurde dieser Wert durch die Anzahl der Nutzungsstunden von der Kostenstelle dividiert (1288 h). Somit ergibt sich eine kostendeckendes Entgelt für die Kostenstelle „Gemeindesaal“ in Höhe von 22,32 €/h. Demnach müsste ein Nutzer 22,32 €/h Netto/ ohne Reinigungspauschale für die Benutzung des „Gemeindesaal“ bezahlen, damit diese Nutzung ohne Zuschuss aus dem Gemeindehaushalt auskommen würde. Nutzungen der Räumlichkeiten durch politische Gremien, sollten hierbei über eine innere Leistungsverrechnung abgebildet werden.

	Objekt Gemeindesaal BW
Aufwand in €	28.748,18 €
Nutzungen 2025	493
Nutzungszeit in h	1288
Stundensatz bei 100% Deckung	22,32 €

Tabelle 8: Kostendeckendes Entgelt

4.5 Berechnungen einer Gebührenalternative

Da die errechnete kostendeckende Gebühr erheblich höher gegenüber der bestehenden Gebühr ausfällt, wurde ein Mindestentgelt als Alternative zum kostendeckenden Entgelt berechnet. Jedoch sollte es das Ziel sein, mittelfristig eine kostendeckende Gebühr in die Satzung aufzunehmen.

Stundensatz bei 75% Deckung	16,74 €
Stundensatz bei 50% Deckung	11,16 €

Tabelle 9: Ergebnis alternative Entgelte

5. Deckungsdarstellung

Kostenerfassung			Gemeindesaal BW			Ansatz
Gemeindesaal		Bezeichnung	2024	2025	2026	2025
Ertrag					bis 30.06.2026	
	57300/441100	Mieten und Pachten mit 19%	5.197,49 €	2.689,10 €	3.873,99 €	2.689,10 €
	57300/441100	Mieten und Pachten Steuerfrei	- €	4.470,00 €	1.335,00 €	4.470,00 €
	57300/446100	Sonstige Leistungsentgelte	- €	551,70 €		551,70 €
	57300/448799	Periodenfremd Erstattungen	- €	556,85 €	16,32 €	556,85 €
	57300/481102	Innere Verrechnung	- €	520,00 €		520,00 €
Summe Ertrag:			5.197,49 €	8.787,65 €	5.208,99 €	8.787,65 €
Aufwand						
Abschreibungen						
	57300/571100	Immaterielles Vermögen	17.645,67 €	19.257,52 €	19.261,35 €	19.257,52 €
	57300/416100	Auflösung Sopo	- 1.862,33 €	- 3.529,03 €	3.529,03 €	- 3.529,03 €
	innere Verrechnung	Immaterielles Vermögen	- €	71,33 €		71,33 €
						- €
kalulatorische Zinsen						- €
		kalk. Zinsen				- €
interne Verrechnung PK						- €
	innere Verrechnung	PK Anteil Gemeindearbeiter interne Verrechnung	777,87 €	1.562,80 €		1.562,80 €
15%		Gemeinkosten Gemeindearbeiter	116,68 €	234,42 €		234,42 €
						- €
						- €
Sachkosten						- €
	57300/522200	Unterhaltung sonstig	- €	74,66 €		74,66 €
	57300/521100	Unterhaltung Geb./Grundst.	895,30 €	1.642,71 €	267,36 €	1.642,71 €
	57300/524100	Heizung	- €	896,77 €		896,77 €
	57300/524101	Strom	- €	77,28 €		77,28 €
	57300/524102	Wasser/Abwasser	0,00 €	431,25 €	250,33 €	431,25 €
	57300/524103	Reinigung	- €	3.501,41 €		3.501,41 €
	57300/524104	Versicherung	538,28 €	543,17 €		543,17 €
	57300/524105	sonst.Bewirtschaft.		691,76 €		691,76 €
	57300/524110	Aufwendungen Betriebskosten	873,47 €	1.310,70 €	910,78 €	1.310,70 €
	57300/543100	Aufw. Bürobedarf	428,35 €	27,35 €		27,35 €
	57300/543110	geringf.Wirtschafts-güter	14.670,90 €	1.615,71 €	81,48 €	1.615,71 €
	57300/524199	Aufw.Periodenfremd		376,61 €	36,52 €	376,61 €
						- €
Personalkosten						- €
Aufwand Anteil Wirtschaftskraft	57300/501200	Aufw. Tarifliche Beschäftigte	- €	1.968,82 €	1.060,00 €	1.968,82 €
	57300/502200	Versorgungskassen-beiträge Tarifliche Beschäftigte	- €	68,91 €	37,10 €	68,91 €
	57300/503200	SV Tarifliche Beschäftigte	- €	423,42 €	228,04 €	423,42 €
15%		Gemeinkosten auf den NICHT-Büroarbeitsplatz gem. KGSt	- €	369,17 €	198,77 €	369,17 €
		Personalkosten Sachbearbeiter, anteilig	2.749,70 €	3.080,75 €		3.080,75 €
		Sachkosten des Arbeitsplatzes gem. KGSt	415,71 €	450,36 €		450,36 €
20%		Gemeinkosten auf den Büroarbeitsplatz gem. KGSt	549,94 €	616,15 €		616,15 €
Summe Aufwand:			37.799,54 €	35.764,00 €	25.860,76 €	35.764,00 €
Defizit (-) / Überschuss (+)			-32.602,05 €	- 26.976,35 €	- 20.651,77 €	26.976,35 €
Deckungsgrad in %:			13,75	24,57	20,14	24,57

Tabelle 10: Darstellung Deckungsgrad 2024-2026

Finanzielle Auswirkungen

Vorschlag Amtsverwaltung					
	gemeinnütziger Verein (v)	279	4	-	
	Entgelt	40,00 €	100,00 €	200,00 €	
		11.160,00 €	**400,00 €**	**- €**	**11.560,00 €**
	private Nutzung (p)	1	1	12	
		60,00 €	150,00 €	300,00 €	
		60,00 €	**150,00 €**	**3.600,00 €**	**3.810,00 €**
	sonstige Nutzung, kommunal (k)	150	34	12	
		- €	- €	- €	
		- €	**- €**	**- €**	**- €**
	sonstige Nutzung (s)	-	-	-	
		65,00 €	170,00 €	500,00 €	
		- €	**- €**	**- €**	**- €**
nder-, Jugend- und Seniorenarbeit (KJS)		-	-	-	
		10,00 €	10,00 €	10,00 €	
		- €	**- €**	**- €**	**- €**
				Summe aller externen Einnahmen auf Grundlage der Nutzung aus 2025	**15.379,00 €**
für interne Abrechnung					
	sonstige Nutzung, kommunal (k)	150	34	12	
		40,00 €	100,00 €	200,00 €	
		6.000,00 €	**3.400,00 €**	**2.400,00 €**	**11.800,00 €**
				Summe aller internen Einnahmen auf Grundlage der Nutzung aus 2025	**11.800,00 €**
				Summe aller Einnahmen auf Grundlage der Nutzung aus 2025	**27.179,00 €**

Tabelle 11: Finanzielle Auswirkungen Vorschlag der Verwaltung

Vorschlag AFSB					
gemeinnütziger Verein (v)	279	4	-		
Entgelt	30,00 €	50,00 €	50,00 €		
	8.370,00 €	**200,00 €**	**- €**	**8.570,00 €**	
private Nutzung (p)	1	1	12		
Mittelwert	150,00 €	150,00 €	150,00 €		
	150,00 €	**150,00 €**	**1.800,00 €**	**2.100,00 €**	
sonstige Nutzung, kommunal (k)	150	34	12		
	- €	- €	- €		
	- €	**- €**	**- €**	**- €**	
sonstige Nutzung (s)	-	-	-		
	90,00 €	500,00 €	500,00 €		
	- €	**- €**	**- €**	**- €**	
der-, Jugend- und Seniorenarbeit (KJS)	-	-	-		
	5,00 €				
	- €	**- €**	**- €**	**- €**	
Summe aller externen Einnahmen auf Grundlage der Nutzung aus 2025				**10.679,00 €**	
für interne Abrechnung					
sonstige Nutzung, kommunal (k)	150	34	12		
	30,00 €	50,00 €	50,00 €		
	4.500,00 €	**1.700,00 €**	**600,00 €**	**6.800,00 €**	
Summe aller internen Einnahmen auf Grundlage der Nutzung aus 2025				**6.800,00 €**	
Summe aller Einnahmen auf Grundlage der Nutzung aus 2025				**17.479,00 €**	

Tabelle 12: Finanzielle Auswirkungen Vorschlag AFSB

Glossar

Einzelkosten	Einzelkosten lassen sich direkt einer Leistung/ Kostenstelle zuordnen.
Gemeinkosten	Gemeinkosten lassen sich nicht direkt einer Leistung/ Kostenstelle zuordnen und müssen deshalb über einen Verteilungsschlüssel dem Kalkulationsobjekt anteilig zugeordnet werden.
Kalkulatorische Kosten	Anderskosten, für die es keinen äquivalenten Aufwand gibt. Kostenstellen Betriebseinheiten, in denen die Leistung erbracht wird und der Ressourcenverbrauch stattfindet, z.B. Sportfeld, Clubraum.
Vorkostenstellen	Kostenstellen, die eine Leistung nach innen abgeben und somit auf die nutzenden Endkostenstellen umgelegt werden müssen (z.B. Verwaltungskosten).
Endkostenstellen	Kostenstellen, die eine Leistung nach außen erbringen.
Kostenträger	Konkrete Leistung des Kalkulationsobjektes, z.B. Nutzungsdauer für den Bereich Sportfeld. Kostenträger sind in der Regel zählbar.
Mischkalkulation	Zusammenfassung mehrerer Kalkulationsobjekte, um eine einheitliche Gebühr zu erhalten. Wichtig ist, dass die angebotenen Gebührentatbestände miteinander vergleichbar sind.
Kostenumlage	Verteilung der Kosten einer Vorkostenstelle auf andere Kostenstellen.

Quellenübersicht

Bildquelle: Bild 1 Amt Brück, Little Bird Portal
Literaturquellen:

Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (2024):
KGST-Bericht Nr. 09/2024, Kosten eines Arbeitsplatzes 2024/2025

Internetquellen:

https://www.gesetze-im-internet.de/gg/art_28.html, abgerufen am 20.07.2026
https://bravors.brandenburg.de/gesetze/bbgkverf, abgerufen am 20.07.2026
https://bravors.brandenburg.de/gesetze/kag, in der Fassung vom 21.06.2024, abgerufen am 20.07.2026

Tabellenverzeichnisse

Tabelle 1: Ergebnis/ Vorschlag der Verwaltung 3

Tabelle 2: Ergebnis/ Vorschlag vom AFSB BW 4

Tabelle 3: Umlagefähige Gesamtkosten 9

Tabelle 4: Kostenschlüssel 11

Tabelle 5: BAB Kostenverteilung 12

Tabelle 6: Aufteilung der umlagefähigen Gesamtkosten je Kostenstelle 13

Tabelle 7: Nutzungszeiten 13

Tabelle 8: Kostendeckende Entgelte 14

Tabelle 9: Ermittlung alternative Entgelte 14

Tabelle 10: Darstellung Deckungsgrad 2024-2026 15

Tabelle 11: Finanzielle Auswirkungen Vorschlag der Verwaltung 16

Tabelle 12: Finanzielle Auswirkungen Vorschlag AFSB 17