

# Stadt Niederkassel Der Bürgermeister

Postanschrift: Stadt Niederkassel, Postfach 1220, 53853 Niederkassel  
Hausanschrift: Stadt Niederkassel, Rathausstr. 19, 53859 Niederkassel

GPA NRW  
z.Hd. Frau Rettler  
Heinrichstraße 1

44623 Herne

Dienststelle: Fachbereich Soziales	
Auskunft erteilt: Herr Steeg	Zimmer: 109
Telefon: 0 22 08 / 94 66 - 0	Durchw: 02208 / 94 66 -- 195/166
Telefax: 0 22 08 / 94 66 29	
Rathaus Niederkassel, Rathausstraße 19	
<i>e-mail: rathaus@niederkassel.de</i>	

18.05.2009

## Überörtliche Prüfung der Eröffnungsbilanz der Stadt Niederkassel

Sehr geehrte Frau Rettler,

die überörtliche Prüfung der Eröffnungsbilanz der Stadt Niederkassel hat in der Zeit vom 1. April 2009 bis zum 8. April 2009 stattgefunden.

Durch Mail vom 26. April 2009 haben Sie mir den Entwurf des Berichts über die Prüfung übersandt.

Die von Ihnen getroffenen Feststellungen wurden bereits mit Ihnen erörtert. In der Beurteilung der Sachverhalte bestand weitestgehend Einvernehmen.

Die einzige Ausnahme bildet die bilanzielle Behandlung städtischer Flächen, für die ein Erbbaurecht vergeben wurde.

Die Stadt hat die Erbbauflächen zum vollen Bodenwert aktiviert und die Minderung des Bodenwertes durch die Erbbaurechte in Höhe von 3.432.800,00 € als „sonstige Rückstellung“ passiviert.

Nach Ihrer Auffassung ist die Passivierung der Wertminderungen der Erbbaurechte durch die Regelungen des § 36 GemHVO nicht gedeckt.

Obwohl eine Stellungnahme der Stadt zu den getroffenen Feststellungen nicht erforderlich ist, möchte ich zu diesem Punkt meine abweichende Rechtsauffassung darlegen und begründen.

Nach § 36 Abs. 5 GemHVO sind für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften und aus laufenden Verfahren Rückstellungen anzusetzen, sofern der voraussichtliche Verlust nicht geringfügig sein wird.

Bei schwebenden Geschäften handelt es sich um verpflichtende Verträge, die auf einen Leistungsaustausch gerichtet sind und aus Sicht der Vertragspartner einen Anspruch und eine Verpflichtung begründen (gegenseitige Verträge, die auf einen wirtschaftlichen Austausch gerichtet sind).

Die bestehenden Erbbaurechtsverträge sind auf einen Leistungsaustausch ausgerichtet und die bestehenden Verpflichtungen der beiden Vertragspartner sind noch nicht erfüllt.

Konten der Stadtkasse:  
KSK Köln: 62000062, BIC COKSDE33, IBAN: DE72 3705 0299 00620000 62  
KSK Köln: 62000792, BIC COKSDE33, IBAN: DE53 3705 0299 0062 0007 92  
VR-Bank Rhein-Sieg: 500000015, BIC GENODE1RST, IBAN: DE45370695200500000015

Öffentliche Verkehrsmittel  
Busse: 501, 503 u. 550  
Haltestelle: Rathausplatz

montags, dienstags, donnerstags 08.30 Uhr - 12.00 Uhr  
Donnerstagnachmittag 14.00 Uhr - 17.30 Uhr  
freitags 08.30 Uhr - 11.30 Uhr

Das Sozialamt ist mittwochs geschlossen  
Terminabsprache mit den Sachbearbeitern ist möglich

Danach dürfte es sich bei den bestehenden Erbbaurechtsverträgen der Stadt zweifellos um schwebende Geschäfte handeln.

Die zweite Tatbestandsvoraussetzung in Form eines drohenden Verlustes liegt ebenso eindeutig vor, da aufgrund fehlender bzw. unzureichender Wertsicherungsklauseln eine erhebliche Differenz zwischen dem Wert der Leistung der Stadt (Bereitstellung des Grundstückes) und dem Wert der Leistung des Erbbauberechtigten (Zahlung des Erbbauzinses) besteht.

Gestützt wird diese Rechtsauffassung meines Erachtens auch durch die Ausführungen zu den §§ 41 GemHVO und 53 GemHVO in der Handreichung des Innenministeriums zum Neuen Kommunalen Finanzmanagement (3. Auflage)

Darin heißt es:

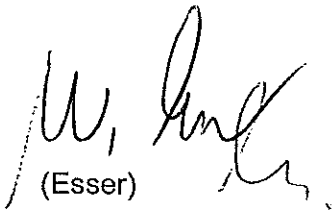
„Die Begründung eines Erbbaurechtsverhältnisses hat keinerlei Einfluss auf die bilanzielle Zuordnung des Vermögensgegenstandes, so dass Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, grundsätzlich bei der Gemeinde als Grundstückseigentümerin zu ihrem vollen Wert zu bilanzieren sind.

Sofern für den Erbbauberechtigten ein Erwerbsrecht für das Grundstück mit Kaufpreisreduzierung besteht, ist diese mögliche Wert einschränkung passivisch, d.h. durch eine Rückstellung in Höhe der höchstmöglichen Reduzierung, zu berücksichtigen“.

Anschließend sind als weitere Besonderheit fehlende bzw. unzureichende Wertsicherungsklauseln genannt.

Da auch dieser Sachverhalt – wie eine vereinbarte Kaufpreisreduzierung – zu einer Wert einschränkung der betreffenden Grundstücke führt, ist meines Erachtens die logische Konsequenz, dass diese Wertminderung auf der Passivseite der Bilanz als Rückstellung abzubilden ist.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Stadt keinen Verzicht übt, sondern aufgrund der bestehenden Verträge keine Möglichkeit hat, den Erbbauzins an den aktuellen Liegenschaftszins anzupassen.

  
(Esser)