

**NEUES KOMMUNALES FINANZMANAGEMENT**  
**§ 41 GemHVO NRW**

lanzposten sachgerecht ist. In den Fällen, in denen sich aber keine zusätzlichen Posten oder „Davon-Vermerke“ in der gemeindlichen Bilanz anbieten, muss mindestens durch gesonderte Erläuterungen im Anhang im gemeindlichen Jahresabschluss die notwendige Transparenz über das zusammen gefasste Vermögen der Gemeinde gewährleistet werden. Zu den unbebauten Grundstücken der Gemeinde kann auch deren baurechtliche Klassifizierung nach dem geltenden Planungsrecht der Gemeinde angegeben werden, wenn für die Gemeinde erkennbar ist, dass bei den Adressaten des gemeindlichen Jahresabschlusses ein entsprechender Informationsbedarf besteht.

Unter diesem Bilanzposten sind aber auch die gemeindlichen Grundstücke mit fließendem Gewässer auszuweisen. Dagegen sind die „stehenden“ Gewässer unter dem Bilanzposten „Grünflächen“ anzusetzen. Bei der Festlegung der einzubeziehenden Gewässerflächen sowie deren Abgrenzung sind insbesondere die wasserrechtlichen Vorschriften zu beachten. Außerdem sind bei den Gewässern auch die Aufbauten zu berücksichtigen, zu denen Absturzbauwerke, Wehranlagen, Pegelanlagen, Sandfänge u.a. zu zählen sind. Derartige massive Bauten stehen u.a. einem Ansatz der fließenden Gewässer unter dem Bilanzposten „Grünflächen“ entgegen. In Einzelfällen kann ein „stehendes Gewässer“ auch ein Teil eines fließenden Gewässers sein, so dass dieser Teil auch unter diesem Bilanzposten anzusetzen ist. Ggf. kann bei örtlicher Bedeutung der Grundstücke mit fließendem Gewässer auch ein gesonderter Bilanzposten oder ein „Davon-Vermerk“ in der gemeindlichen Bilanz angesetzt werden.

Unter diesem Bilanzposten sind auch die Grundstücke der Gemeinde anzusetzen, für die von der Gemeinde Erbbaurechte an Dritte vergeben worden sind. Es dürfte sich hierbei vielfach um ein unbebautes Grundstück der Gemeinde handeln. Jedoch sind auch Erbbaurechte bei bebauten Grundstücken möglich, wenn der Erbbauberechtigte ein bestehendes Gebäude übernimmt. In diesen Fällen besteht i.d.R. nur beim Grund und Boden ein wirtschaftliches Eigentum der Gemeinde. Sofern die Erbbaugrundstücke einer Gemeinde einen wesentlichen Teil des gemeindlichen Vermögens darstellen, können diese auch gesondert unter diesem Bilanzposten gezeigt werden, z.B. mit Hilfe eines „Davon-Vermerks „Grund und Boden mit fremden Gebäuden“. Die unbebauten Grundstücke der Gemeinde sind jedoch nur dann unter diesem Bilanzposten anzusetzen, wenn sie nicht zur kurzfristigen Veräußerung gehalten werden. Liegt örtlich eine solche Zweckbestimmung vor, sind diese unbebauten Grundstücke der Gemeinde in der gemeindlichen Bilanz im Bereich „Umlaufvermögen“ anzusetzen.

#### **3.1.2.1.5 Ansatz von Erbbaugrundstücken**

Das Abschließen von Erbbaurechtsverträgen durch die Gemeinde, mit denen sie im Wege des Erbbaurechts eigene Grundstücke dem Vertragspartner zur Nutzung zur Verfügung stellt, hat Auswirkungen auf die Bilanzierung solcher gemeindlicher Grundstücke im Jahresabschluss der Gemeinde nach Vertragsabschluss. Vielfach stellt die Gemeinde zur Förderung des Baus von Eigenheimen bebaubare Grundstücke den Interessenten im Rahmen eines befristeten Erbbaurechtsverhältnisses zur Verfügung. In solchen Fällen wird das gemeindliche Grundstück in der Weise belastet, dass dem Dritten, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht). Das Erbbaurecht kann sich dabei auch auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstrecken, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt (vgl. Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 - RGBI. S. 72, BGBl. III/FNA 403-6; seit 30.11.2007 „Erbbaurechtsgesetz“ - ErbbauRG - BGBl. I S. 2614). 1)

Die Gemeinde erhält dafür, dass sie ihr Grundstück einem Dritten als Erbbauberechtigten zur Verfügung stellt, regelmäßig einen Erbbauzins über die Laufzeit des Vertrages. Zusätzlich entsteht durch die Eintragung als Erbbauzinslast ins Erbbaugrundbuch eine dingliche Wirkung. Bei den Gemeinden haben solche befristeten Erbbaurechtsverhältnisse i.d.R. eine Laufzeit zwischen 75 und 99 Jahren. Das Grundstück bleibt dabei im Eigentum der Gemeinde, denn in diesen Fällen erwirbt der Erbbauberechtigte kein (Teil-)Eigentum, sondern lediglich ein Nutzungsrecht an dem gemeindlichen Grundstück. Das betreffende Grundstück wird daher nicht dem gemeindlichen Vermögen entnommen bzw. auch nicht an den Erbbauberechtigten herausgegeben (veräußert). Die Erbbau-

**NEUES KOMMUNALES FINANZMANAGEMENT**  
**§ 41 GemHVO NRW**

rechtsverhältnisse der Gemeinde stellen damit sowohl für die Gemeinde als Grundstückeigentümer als auch für den Erbbauberechtigten ein schwebendes Geschäft dar, das von der Gemeinde i.d.R. nicht zu bilanzieren ist.

Die Vergabe eines Erbbaurechts durch die Gemeinde hat für diese als Erbbaurechtsgeber dann keinen Einfluss auf die bilanzielle Zuordnung des betreffenden Grundstückes, wenn im Erbbaurechtsvertrag keine Besonderheiten mit wirtschaftlichen Auswirkungen vereinbart werden. In diesen Fällen sind die mit einem Erbbaurecht belasteten gemeindlichen Grundstücke grundsätzlich bei der Gemeinde als Grundstückseigentümer mit ihrem vollen Wert zu bilanzieren. Im Rahmen der Erbbaurechtsverhältnisse können aber durchaus Vereinbarungen bestehen oder getroffen werden, die zu wirtschaftlichen Einschränkungen bei der Gemeinde führen und sich auch auf den Wertansatz in der gemeindlichen Bilanz auswirken.

Mögliche Einschränkungen können daraus resultieren, dass die Gemeinde gesonderte Kaufrechte oder Kaufpreisabschlüsse mit dem Erbbauberechtigten vereinbart, die den Wert des betreffenden Grundstückes beeinflussen, z.B. dass während der Laufzeit des Erbbaurechtsverhältnisses dem Erbbauberechtigten der Kauf des Grundstückes mit einer an den persönlichen Einkommensverhältnissen gekoppelten Kaufpreisreduzierung ermöglicht wird. Auch der Verzicht auf eine Wertsicherungsklausel in den Erbbaurechtsverträgen hinsichtlich der Anpassung des Erbbauzinses an die allgemeine Wertentwicklung während der Vertragslaufzeit ist als eine Wertminderung anzusehen, deren Höhe durch die Laufzeit des Erbbaurechtes bestimmt wird. Aber auch ein Verzicht auf die Festsetzung des Erbbauzinses in seiner möglichen Höhe, stellt eine aktuelle Wertminderung des Erbbau-rechtsgrundstückes dar.

Für die Bewertung der Erbbaurechtsgrundstücke der Gemeinde und deren Ansatz in der gemeindlichen Bilanz nach Vertragsabschluss sind ausgehend vom vollen Wert der betreffenden Grundstücke im Rahmen der vorliegenden örtlichen Vertragsgestaltung die bestehenden Wertminderungen zu berücksichtigen. Sofern dem Erbbauberechtigten ein Erwerbsrecht für das Grundstück mit Kaufpreisreduzierung eingeräumt worden ist, muss eine solche Werteinschränkung beim Ansatz des gemeindlichen Grundstückes auf der Aktivseite der gemeindlichen Bilanz wertmindernd berücksichtigt werden.

In entsprechender Weise sind auch von der Gemeinde eingeräumte Nachlässe zu behandeln, die dadurch entstehen, dass in den örtlichen Erbbaurechtsverträgen auf eine Wertsicherungsklausel verzichtet oder ein sehr geringer Erbbauzins vorgesehen worden ist. Ob diese allgemeinen Feststellungen für die Beurteilung der örtlichen Bilanzierung in jedem Einzelfall geeignet sind, muss im Einzelfall unter Beachtung der von der Gemeinde geschlossenen vertraglichen Vereinbarung sowie unter Einhaltung der Voraussetzung, dass die Bilanz im gemeindlichen Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Schuldenlage der Gemeinde vermitteln muss, vor Ort geklärt werden.

#### **3.1.2.1.6 Ansatz von grundstücksgleichen Rechten**

Bei gemeindlichen Grundstücken können umfangreiche Nutzungsrechte bestehen, die zivilrechtlich dingliche Rechte darstellen und als grundstücksgleiche Rechte bezeichnet werden. Sie werden deshalb wie Grundstücke behandelt und erhalten ein eigenes Grundbuchblatt, z.B. Erbbaurechte, Abbaurechte, Wegerechte, Wohnungseigentum u.a. Der Ansatz von grundstücksgleichen Rechten in der gemeindlichen Bilanz ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsform und bezogen auf das betroffene Grundstück festzulegen, so dass diese Rechte entweder unter dem Bilanzposten „Unbebaute Grundstücke“ oder dem Posten „Bebaute Grundstücke“ zu aktivieren sind.

Bei der Bilanzierung von grundstücksgleichen Rechten ist zudem zu beachten, dass Grundstücksrechte nicht mit Grundstückslasten verrechnet werden dürfen (vgl. § 41 Abs. 2 GemHVO NRW). Zu den grundstücksgleichen Rechten zählen jedoch nicht die Grunddienstbarkeit, das Nießbrauchsrecht und die beschränkte persönliche Dienstbarkeit, da hierbei nur eine eingeschränkte Grundstücksnutzung gewährt wird. Diese zuletzt genannten