

Der Bürgermeister

Postanschrift: Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin

An die  
Fraktionen  
im Rat der Stadt Sankt Augustin

im Hause  
(per GroupWise/E-Mail)

und  
Herrn Günter Austria-Zink  
(per E-Mail)

Dienststelle Bürgermeister- und Ratsbüro Ratsbüro, Markt 1	
Auskunft erteilt: Herr Holland	Zimmer: 402
Telefon (0 22 41) 243-0	Durchwahl: 394
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: 77394
E-Mail-Adresse: guenther.holland@sankt-augustin.de	
Internet-Adresse: <a href="http://www.sankt-augustin.de">http://www.sankt-augustin.de</a>	
Besuchszeiten	
Rathaus	Bürgerservice (Arztehaus)
montags: 8.30 - 12.00 u. 14.00 - 18.00 Uhr, dienstags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr	montags bis freitags: 7.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr,

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Mein Zeichen  
BRB-Holl.

Datum  
08.12.2015

## Empfehlungsbeschluss des Rechnungsprüfungsausschusses für die Erteilung eines nur eingeschränkten Bestätigungsvermerkes

Anfrage der Fraktion Aufbruch!, DS-Nr. 15/0373, vom 04.12.2015

**Beratungsfolge**  
Rat

**Sitzungstermin**  
09.12.2015

**Behandlung**  
öffentlich/Kennntnisnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantworte ich die o.a. Anfrage wie folgt:

Vorab erlaube ich mir den Hinweis, dass der Rat nicht mehr über den Bestätigungsvermerk entscheidet. Die Ausstellung des Bestätigungsvermerkes ist allein dem Rechnungsprüfungsausschuss vorbehalten.

Der Beschlussvorschlag des Rechnungsprüfungsausschusses an den Rat enthält

1. Die Feststellung des Jahresabschlusses und zwar mit der Bilanzsumme, wie vom Kämmerer aufgestellt und vom Bürgermeister bestätigt.
2. Die Verwendung des Jahresfehlbetrages (Verrechnung mit der allgemeinen Rücklage).
3. Die Entlastung des Bürgermeisters nach § 96 Abs. 1 GO NRW.

### Frage 1:

Gibt es gesetzlich normierte Vorschriften, dass die vom Kreis-Gutachterausschuss ermittelten Grundstückswerte zwingend als verbindliche Grundlage der Bewertung

- 2 -

**Bankverbindungen:**

Kreissparkasse Köln 033 001652 (BLZ 370 502 99)  
Raiffeisenbank Sankt Augustin eG 1 200 178 013 (BLZ 370 697 07)  
VR-Bank Rhein-Sieg eG 5 000 459 013 (BLZ 370 695 20)  
Postbank Köln 231 08-503 (BLZ 370 100 50)  
Steyler Bank GmbH 11 949 (BLZ 386 215 00)

**Einheitlicher Euro-Zahlungsverkehrsraum (SEPA):**

IBAN DE11 3705 0299 0033 0016 52 Swift BIC: COKSDE33XXX  
IBAN DE27 3706 9707 1200 1780 13 Swift BIC: GENODED1SAM  
IBAN DE53 3706 9520 5000 4590 13 Swift BIC: GENODED1RST  
IBAN DE39 3701 0050 0023 1085 03 Swift BIC: PBNKDEFF370  
IBAN DE14 3862 1500 0000 0119 49 Swift BIC: GENODED1STB

**Öffentliche Verkehrsmittel**

Haltestelle:  
SANKT AUGUSTIN ZENTRUM  
Straßenbahn: 66  
Busse: 508, 517, 529, 535

der städtischen Grundstücke bei der Darstellung des städtischen Vermögens heranzuziehen sind?

**Antwort:**

Nein. § 193 Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Gutachten des Gutachterausschusses keine bindende Wirkung haben, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Durch die Bestimmung, dass die Gutachten keine bindende Wirkung haben, stellt der Gesetzgeber klar, dass die Gutachterausschüsse mit ihrem Gutachten Grundstückswerte nicht mit verbindlicher Wirkung gegen jedermann feststellen, sondern nur begründet darlegen, welcher Wert nach Ansicht des Gutachterausschusses angemessen ist. Ist die Behörde aus eigener Sachkunde, oder weil sie anderweitig sachkundig beraten ist, mit gutem Grund der Ansicht, dass ein anderer Wert plausibler sei, so kann von der Wertfeststellung des Gutachterausschusses abgewichen werden.

**Frage 2:**

a) Falls ja: Wo ist diese Norm niedergelegt? b) Falls nein: Gibt es diesbezüglich eine anderweitig verankerte Vorschrift? Ggf.: Welche? Wo verankert?

**Antwort:**

Die Vermögensgegenstände sind gem. § 91 GO NRW höchstens mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen anzusetzen. Hierbei gelten als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten die in der Eröffnungsbilanz ausgewiesenen Werte. Für die Eröffnungsbilanzierung erfolgte die Bewertung gem. § 54 GemHVO NRW auf der Grundlage von vorsichtig geschätzten Zeitwerten anhand geeigneter Verfahren. Hinsichtlich der im Umlaufvermögen befindlichen Grundstücke gilt das strenge Niederstwertprinzip; gem. § 35 Abs. 7 GemHVO sind demnach Abschreibungen vorzunehmen, sofern der am Abschlussstichtag beizulegende Wert niedriger ist als der Buchwert. Der beizulegende Wert ist hierbei jedoch gesetzlich nicht geregelt. Nach herrschender Meinung handelt es sich hierbei um den Markt- bzw. Verkehrswert. Das strenge Niederstwertprinzip ist eine Ausprägung des Vorsichtsprinzips, und verfolgt den Sinn, noch nicht realisierte Verluste auszuweisen. Aus diesem Grunde ist das Umlaufvermögen zum Bilanzstichtag mit dem geringsten Wert aus Anschaffungswert (Wert der Eröffnungsbilanz), Marktwert und Wiederbeschaffungszeitwert anzusetzen. Das strenge Niederstwertprinzip bedeutet nicht, dass von mehreren möglichen Wertansätzen stets der niedrigere Wert maßgeblich ist. Dies käme einer Überbetonung des Vorsichtsprinzips gleich und würde dazu führen, dass in nicht unerheblichem Umfang stille Reserven geschaffen würden. Der Informationsfunktion des Jahresabschlusses im Sinne der Rechenschaft würde damit widersprochen, das Vorsichtsprinzip ist daher in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Die Bewertung der im Umlaufvermögen befindlichen Grundstücke im vorgesehenen B-Plan 112 erfolgte im Rahmen der Eröffnungsbilanz auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2008 festgesetzten Neuordnungswertes im Sinne von § 169 Abs. 8 BauGB von 205 EUR/m<sup>2</sup>. Hiervon wurde ein Abschlag für Vermarktungsrisiken von 25 EUR/m<sup>2</sup> sowie für noch fehlende Erschließung von 40 EUR/m<sup>2</sup> in Abzug gebracht, so dass die Grundstücke mit einem Wert von 140 EUR/m<sup>2</sup> in der Eröffnungsbilanz (= Anschaffungskosten i. S. v. § 91 GO NRW) ausgewiesen wurden. Zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2010 wurden die Neuordnungswerte für den o.g. Bereich vom Gutachterausschuss auf 180 EUR/m<sup>2</sup> reduziert. Im geprüften und attestierten Jahresabschluss 2010 erfolgte keine Wertan-

passung der betroffenen Grundstücke, da bereits im Rahmen der Eröffnungsbilanzierung Risikoabschläge berücksichtigt wurden.

Sowohl die vom Gutachterausschuss zum 27.10.2008, als auch zum 01.03.2010 ermittelten Bodenrichtwerte bezogen sich auf die Grundstücksqualität, die sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt. Bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes zum Wertermittlungstichtag 04.12.2013 für die Zone A von 64 EUR/m<sup>2</sup> wurde nunmehr vom Gutachterausschuss eine Rückstufung auf Bauerwartungsland vorgenommen, obwohl dort bereits teilweise Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wurden und die Grundstücksqualität somit deutlich über Bauerwartungsland liegt.

Der Bodenrichtwert zum 04.12.2013 kann daher nicht dem beizulegenden Wert gem. § 35 Abs. 7 GemHVO NRW entsprechen, da dieser nicht den Markt- bzw. Verkehrswert der Grundstücke widerspiegelt. Die Kämmererei ist bei ihrer Bewertung zu dem Schluss gekommen, dass der beizulegende Wert zum 31.12.2014 vielmehr dem Markt- bzw. Verkehrswert vergleichbarer Grundstücke im Zentrum entspricht. Da diese deutlich über den Anschaffungskosten der Eröffnungsbilanz von 140 EUR/m<sup>2</sup> liegen, war daher auch keine Abschreibung vorzunehmen. Darüber hinaus widerspricht es sich, die Grundstücke einerseits zwar aufgrund der Veräußerungsabsicht im Umlaufvermögen auszuweisen, diesen jedoch andererseits den Bodenrichtwert beizulegen, bei dessen Ermittlung der Gutachterausschuss „die mangelnde Verwertbarkeit entsprechenden Baulandes neben der Unsicherheit der weiteren Baulandentwicklung“ einbezogen hat. Sollte tatsächlich keine Absicht bestehen, die Grundstücke weiter zu entwickeln und zu veräußern, so wären die Grundstücke konsequenter Weise dem Anlagevermögen zuzuordnen. Im Anlagevermögen wiederum gilt das strenge Niederstwertprinzip nicht; ein Wertminderung wäre nur dann vorzunehmen, wenn diese von Dauer wäre.

**Frage 3:**

Teilt die Verwaltung die Auffassung des RPA, dass die besagten dem Umlaufvermögen der Stadt zuzurechnenden Grundstücke schon bei der Eröffnungsbilanz 2009 mit ca. 3,5 Millionen Euro niedriger hätten angesetzt werden müssen und spätestens im Jahresabschluss 2014 eine Korrektur der Bewertung hätte erfolgen müssen? Falls die Auffassung des RPA von der Verwaltung nicht geteilt wird, welche sachlichen Gründe sind dafür maßgebend?

**Antwort:**

Nein, die Verwaltung teilt diese Auffassung nicht. Selbst wenn der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert der richtige Wert wäre, sind gem. § 93 Abs. 7 GO NRW Eröffnungsbilanzkorrekturen letztmals im vierten der Eröffnungsbilanz folgenden Jahresabschlusses vorzunehmen. Zwar können Fehler, welche in der Vergangenheit liegen und sich nicht ergebniswirksam ausgewirkt haben ergebnisneutral mit der allgemeinen Rücklage verrechnet werden, dies setzt aber voraus, dass es sich um Fehler handelt, welche bereits zur Eröffnungsbilanz zum 01.01.2009 vorlagen. Der Gutachterausschuss bezieht sich bei der Begründung seiner Bewertung – welche übrigens zum Wertermittlungstichtag 04.12.2013 erfolgte – auf wertbedeutende Umstände des betreffenden Gebiets, wie sie sich nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme darstellen. Darüber hinaus bezieht sich der Gutachterausschuss in seinem Schreiben vom 03.09.2014 auf diverse Presseartikel aus dem Jahr 2013, de-

nen entnommen wurde, dass der Wirtschaftspark 112 nicht weiter entwickelt werden soll. Darüber hinaus spricht gegen eine Eröffnungsbilanzkorrektur, dass der Gutachterausschuss den Wert nicht auf 64 EUR/m<sup>2</sup> festgesetzt hätte, wenn in der Zeit nach dem 01.01.2009 Planrecht geschaffen worden wäre. Die wesentlichen Gründe für die Bewertung des Gutachterausschusses liegen somit nach dem Eröffnungsbilanzstichtag.

**Frage 4:**

Welche Konsequenzen hat die vom RPA beschriebene Notwendigkeit der Korrektur der Bewertung der in Frage stehenden Grundstücke a) für den Entwurf des Doppelhaushaltes 2016/17, b) für das Haushaltssicherungskonzept?

**Antwort:**

Sowohl eine Eröffnungsbilanzkorrektur, als auch eine ergebniswirksame Korrektur der in Frage stehenden Grundstücke würde zu einer Reduzierung des Eigenkapitals führen. Der Entwurf des Doppelhaushalts, als auch des Haushaltssicherungskonzeptes beinhaltet Übersichten über die Entwicklung des Eigenkapitals. Demnach verbleibt nach derzeitiger Planung zum 31.12.2022 noch ein Eigenkapital von rd. 20 Mio. EUR. Käme es zu einer Abwertung der Grundstücke, würde sich das Eigenkapital entsprechend reduzieren. Um zu vermeiden, dass die Kommunalaufsicht die Genehmigung des Haushaltssicherungskonzeptes aufgrund des hohen Eigenkapitalverzehrs möglicherweise mit weiteren Auflagen erteilt, sollten im Falle einer Abwertung weitere Konsolidierungsmaßnahmen vorgesehen werden, um den derzeit ausgewiesenen Stand der allgemeinen Rücklage zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Klaus Schumacher